Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.
Beyoğlu / İSTANBUL
(Lamartin Binası)

Rapor No : 2020/7659

İçerenköy Mah., Prof. Dr. Necmettin Erbakan Cad., Kayışdağı İş Merkezi, No: 91/3 Ataşehir - İstanbul
Tel: 0216 455 36 69 Fax: 0216 455 38 84 info@novatd.com http://www.novatd.com

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	02 Aralık 2020 - 007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi	:	09 Aralık 2020
Rapor Tarihi	:	14 Aralık 2020
Rapor No	:	2020/7659
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi üzerinde konumlu, 5 kapı numaralı, 8 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis Lamartine Binası Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Mevkii, 408 ada, 24 no'lu parselde kayıtlı "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	Turizm ve Konaklama Alanı"
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Pazar Değeri	**73.830.000,-TL**	**9.288.000,-USD**
Taşınmazın yıllık toplam kira değeri	**2.721.240,-TL**	**342.000,-USD**
Ortalama aylık birim kira değeri	**57,43 TL**	**7,22** !Beklenmeyen Formül Sonu**USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)

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", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI 3
2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGLER 9
5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 19
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42
9. BÖLÜM SONUÇ 45

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın pazar 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, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme 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 değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.12.2020 tarihinde, 2020/7659 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Taşkın PUYAN ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 006 no'lu ve 02.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi	:	01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi	:	11 Aralık 2015
Rapor Tarihi	:	17 Aralık 2015
Rapor No	:	003 - 2015/10497
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
		Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Taşınmazların Toplam Pazar değeri	:	46.535.000,-TL

2.

Talep Tarihi	:	15 Ekim 2016
Ekspertiz Tarihi	:	22 Kasım 2016
Rapor Tarihi	:	28 Kasım 2016
Rapor No	:	003 – 2016/9775
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
		Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Taşınmazların Toplam Pazar değeri	:	48.890.000,-TL

3.

Talep Tarihi	:	15 Ekim 2020
Ekspertiz Tarihi	:	26 Ekim 2020
Rapor Tarihi	:	02 Kasım 2020
Rapor No	:	2019/6397
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
		Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Aylık kira değeri	:	226.770,-TL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

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 Ataşehir / 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 problemli 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 itibariyle 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

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	**:**	% 45,27
FAALİYET KONUSU	**:**	Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden aylık 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", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGLER

4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	**:**	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	**:**	İstanbul
İLÇESİ	**:**	Beyoğlu
MAHALLESİ	**:**	Şehitmuhtar
MEVKİİ	**:**	Lamartin ve Cumhuriyet
PAFTA NO	**:**	11
ADA NO	**:**	408
PARSEL NO	**:**	24
ANA GAY. NİTELİĞİ	**:**	Betonarme Karkas İşyeri (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	**:**	578,72 m²
YEVMİYE NO	**:**	3379
TAPU TARİHİ	**:**	03.04.2014

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMEYE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ					
BAĞ. BÖL. NO	**KAT NO**	**NİTELİĞİ**	**ARSA PAYI**	**CİLT NO**	**SAYFA NO**
1	Zemin + 1. Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkân	265/3296	9	851
2	Zemin + 1. Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	733/3296	9	852
3	2. Kat	Ofis	383/3296	9	853
4	3. Kat	Ofis	383/3296	9	854
5	4. Kat	Ofis	383/3296	9	855
6	5. Kat	Ofis	383/3296	9	856
7	6. Kat	Ofis	383/3296	9	857
8	7. Kat	Ofis	383/3296	9	858

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (02.06.2011 tarih ve 5258 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 21.01.2014 tarihli. (03.04.2014 tarih ve 3379 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- A M: 5 ila 10 ve 14 ila 17 parseller arkalarında 5 m derinliğindeki sahada 1,20 m genişliğindeki açık balkonlardan maada 5 metreden fazla yükseklikte ebniye ve duvar yapmamak hakkı vardır.
- B H: 5 ila 9 parsel arkalarında 4,5 m ve 15, 16, 17 parsel arkalarında 5 m derinliğindeki irtifaklı saha üzerinde 1,20 m genişliğindeki açık balkonlardan maada 2 metreden fazla irtifada ebniye ve duvar yapmamak hakkı vardır.

Şerhler Bölümü:

- 01.03.1972 tarihinden itibaren 10 sene müddetle Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine kira şerhi. (06.06.1972 tarih ve 3746 yevmiye no ile) (*)
- 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (3952 no'lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Güzergâhı) (01.11.2012 tarih ve 9805 yevmiye no ile)

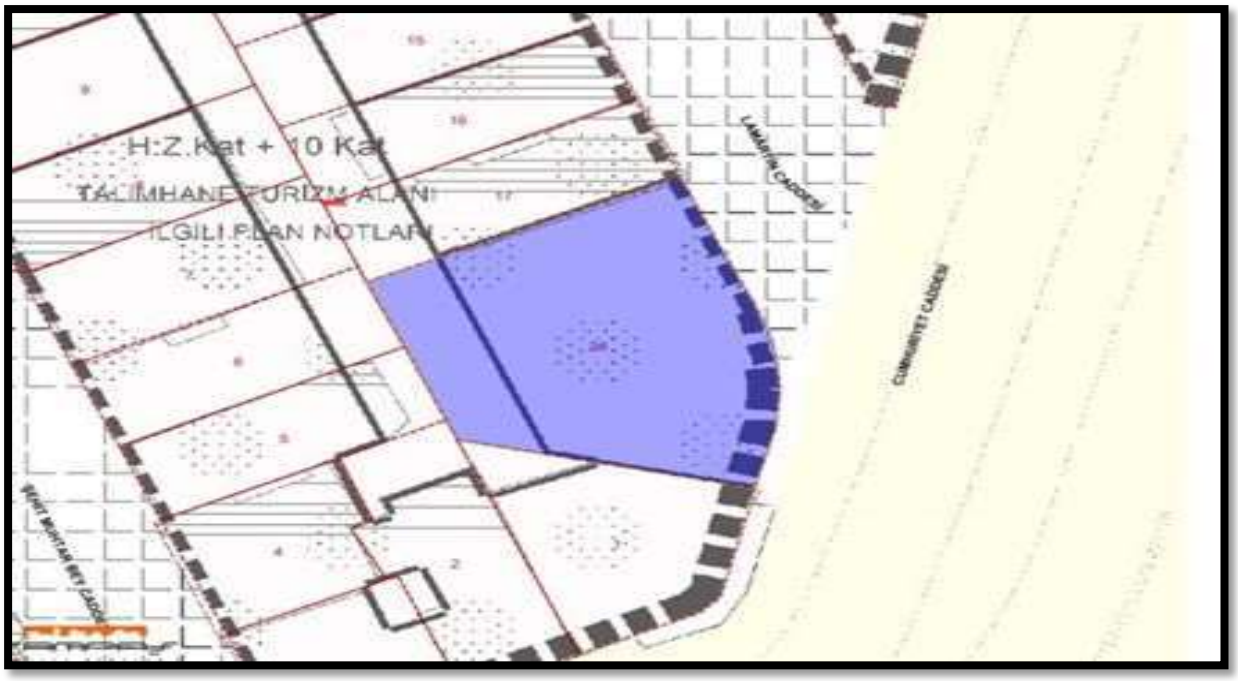
(*) İlgili şerhin geçerlilik hükmü kalmamış olup, diğer beyanlar, hak ve mükellefiyetler ile şerhlerin, taşınmazların alım, satım ve kiralanmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında **"Turizm + Konaklama Alanı"** lejantında kaldığı ve eski eser komşuluğu bulunduğu belirlenmiştir. Ayrıca plan notlarının III-B-8-3 maddesine göre; projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin + 10 katı geçmemek üzere irtifalar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.



4.1.4 Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- Rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 27.05.2011 tarih ve 2011/02-41 no'lu yeni yapı ruhsatı (4.624,45 m^2), 21.11.2011 tarih ve 2011/04-30 no'lu isim değişikliği ruhsatı (4.624,45 m^2), 30.04.2013 tarih ve 2013/02-34 sayılı isim değişikliği ruhsatı (4.624,45 m^2) ile 30.12.2013 tarih ve 2013/160-16198 sayılı yapı kullanma izin belgesi (4.624,45 m^2) bulunduğu belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlar konumlandıkları binanın tamamını oluşturmakta olup binanın toplam inşaat alanı **4.624,45 m^2'dir.**
- Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 04.07.2008 tarih ve 4105 no'lu projenin tadilatı olan 09.06.2009 tarih ve 2009/4499 no'lu mimari proje incelenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.
- Bina içerisindeki düzenlemelere yönelik İş GYO tarafından alınmış olan ve yine İş GYO tarafından tarafımıza iletilen 01.12.2018 tarihli yapı kayıt belgelerinin bulunduğu, bu belgelerin trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümler için alındığı görülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhleri ile diğer beyanlar, hak ve mükellefiyetler ile şerhlerin, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. İlgili şerhin süresi dolmuş olup geçerliliği bulunmamaktadır. İlgili kira sözleşmesi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup olumsuz bir etkisi yoktur. İlgili irtifak hakları ise değerleme konusu taşınmazlarla aynı adada yer alan diğeri parsellerin her bir hakta belirtilen koşulların mevcutta sağlanması üzerine konmuştur. Değerleme konusu bina yapı kullanma izin belgesine sahip kat mülkiyeti bir yapı olup belirtilen koşulları yerine getirmiştir. Bu nedenle olumsuz bir etkisi kalmamıştır. İlgili otopark beyanı da taşınmazların inşa edildiği dönemde ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup taşınmazların devrine olumsuz bir etkisi yoktur.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 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 işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte daha öncesinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Rapora konu 408 ada 24 no'lu parselin mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ne ait ve 07.06.2011 tarihine kadar ana gayrimenkul niteliği "Apartman ve Mağaza" iken üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra 07.06.2011 tarih ve 5398 yevmiye nolu cins tashihi terkin işlemi ile malik adı aynı kalarak ana gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak değiştirilmiştir.

- Son olarak 03.04.2014 tarih ve 3379 yevmiye no'lu kat mülkiyeti tesisi işlemi ile malik adı aynı kalarak ana gayrimenkul niteliği "Betonarme Karkas İşyeri" olarak değiştirilmiş ve mülkiyet 8 adet bağımsız bölüme ayrılmıştır.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde;

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

İstanbul 10. idare mahkemesinin 2015/1869 e.2017/804 k. ve 12/04/2017 tarihli iptal kararı Beyoğlu Belediyesi'ne 21.07.2017 tarihinde ulaşmıştır. Bu karara göre bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. Bu iptal kararı 26.06.2019 tarihinde mahkeme kararı ile kaldırılmış olup plandaki yapılaşma koşulları ve hükümler tekrar geçerli hale gelmiştir.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"Turizm + Konaklama Alanı"**'dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Turizm ve Konaklama Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerleme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibariyle rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 408 ada 24 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 3.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Söz konusu taşınmazların yapı denetim işleri Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı No:2/20 Şişli İstanbul adresindeki Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup taşınmazların inşaat işleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi almıştır. Bu nedenle hâlihazırda herhangi bir yapı denetimle ilişkisi kalmamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi üzerinde yer alan 5 kapı no'lu Ofis Lamartine Binası'nda yer alan 8 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlandığı binanın 2. bodrum katında sığınak ve teknik birimler yer almakta olup, 1. bodrum, zemin ve 1. normal katlarında yer alan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler İş Bankası Şubesi ve zemin katın bir kısmı İş Kültür Yayınları tarafından kitabevi olarak kullanılmakta; 2.Normal katında konumlu 3 no'lu bağımsız bölümün bir kısmı İş Yatırım tarafından kullanılmakta, 3 ve 4. normal katlarında konumlu 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler halihazırda boş durumda; 5. ve 6. normal katlarında konumlu 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler kiracıları Regus firması tarafından ofis olarak kullanılmakta, 7. normal katında konumlu 8 no'lu bağımsız bölümler kiracıları T24 firması tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlara araç ile ulaşımı sağlayan Tarlabaşı Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi'nde araç trafiği Taksim Yayalaştırma Projesi kapsamında taşınmazın önünde yeraltından sağlanmıştır. Bu nedenle taşınmaza araç ile ulaşım için Aydede Caddesi kullanılmaktadır. Ayrıca taşınmaza metro, finüküler ve tramvay ile de ulaşım mümkündür.

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli turistik merkezlerinden biri olan Taksim Meydanı'nda yer almakta olup etrafında çok sayıda otel, işyeri ve ofis binası bulunmaktadır.

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



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAPININ YAŞI	~ 7
KAT ADEDİ	10 (2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	4.624,45 m² (*)
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI	3.948,56 m^2 (Dükkan alanlarının toplamı: 1.131,92 m^2 ve ofis alanlarının toplamı: 2.816,64 m^2
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı ısı kazanları mevcut
KLİMA SANTRALLERİ	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	Mevcut (2 adet)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinker hatları mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Duman ve ısı dedektörleri mevcut

(*) Toplam kullanım alanı taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

Taşınmazların mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

KAT NO	İNŞAAT ALANI (m²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. Bodrum	443,34	Sığınak, bay-bayan WC, teknik birim ve hol
1. Bodrum	443,34	1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait depo, bay-bayan WC ve hol
Zemin	424,07	1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait banka ve dükkân hacimleri, hol ve depo
1. normal	432,55	1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait banka ve dükkân hacimleri, bay-bayan WC ve hol
2. normal	471,48	3 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
3. normal	471,48	4 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
4. normal	471,48	5 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
5. normal	471,48	6 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
6. normal	471,48	7 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
7. normal	458,85	8 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
Çatı katı	64,90	Makine dairesi
TOPLAM	**4.624,45**	

Taşınmazların bağımsız bölüm bazında net ve brüt kullanım alanları ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (m²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m²) (*)
1	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkân	240,34	314,26
2	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	817,66
3	2. Normal	Ofis	339,06	469,44
4	3. Normal	Ofis	339,06	469,44
5	4. Normal	Ofis	339,06	469,44
6	5. Normal	Ofis	339,06	469,44
7	6. Normal	Ofis	339,06	469,44
8	7. Normal	Ofis	339,06	469,44
		TOPLAM	**2.924,87**	**3.948,56**

- Taşınmazların konumlandığı bina yüksek kaliteli inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar "Ofis Lamartine Binası" içerisinde yer alan dükkan, banka şubesi ve ofislerdir. Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Caddesi ve Lamartine Caddesi köşesinde konumludur. Ana bina 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. Binanın toplam kapalı alanı **4.624,45 m²'dir.**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

- Bina, dükkân ve banka hacimlerine giriş zemin kattan sağlanmaktadır.
- Binanın 2. bodrum katı sığınak ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. 1. bodrum, zemin ve 1. normal katları birlikte banka şubesi olarak, 2.Normal katın bir kısmı ile 5, 6, ve 7. normal katları ise ofis olarak kullanılmaktadır. Bu hacimlerde zeminler granit/halı kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asma tavandır. İç kapı doğramaları ahşaptan, vitrin pencere doğraması ve kapısı alüminyumdan mamuldür. Hacimler arası geçişi sağlayan kapılar camdan mamuldür. Islak hacimlerde zeminler granit kaplı, duvarlar seramik kaplı, tavanlar ise saten boyalıdır.
- 3 ve 4. normal kattaki ofis hacimlerinin zeminleri ve tavanları betondan mamul olup duvarları kaba sıva ve izolasyon köpüğü ile kaplıdır. Hacimler arası geçişleri sağlayan kapılar camdan mamuldür. Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür. Islak hacimlerde zeminler granit kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise saten boyalıdır. Koridor, merdiven ve ortak alanlarda zeminler granit kaplı, duvarlar saten boyalı ve traverten-granit kaplı, tavanlar ise saten boyalıdır.
- Taşınmazların konumlandığı binanın çatı katında asansör makine dairesi ve teknik hacimler bulunmakta olup toplam brüt 64,90 m^2 kapalı kullanım alanı sahiptir.

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

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

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibariyle zemin katta konumlu taşınmazlar iş yeri / dükkân niteliğinde olup muhtelif kiracıları tarafından banka şubesi olarak kullanılmakta, diğer katlarda yer alan taşınmazlar ise ofis olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

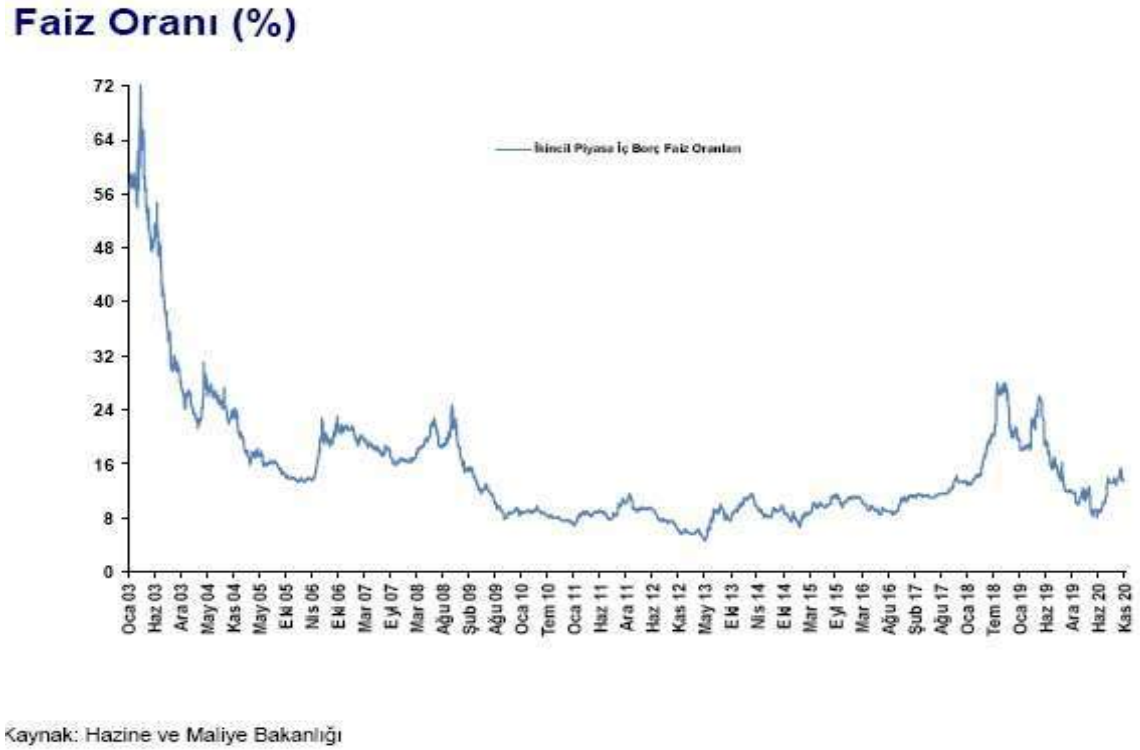
.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

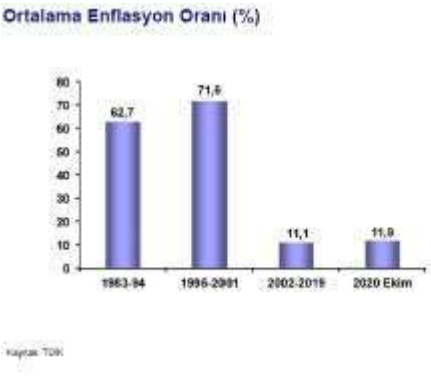
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 15,0, sanayi % 8,0, inşaat % 6,4, tarım % 6,2, diğer hizmetler faaliyetleri % 6,0, gayrimenkul faaliyetleri % 2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 2,4 ile hizmetler % 0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

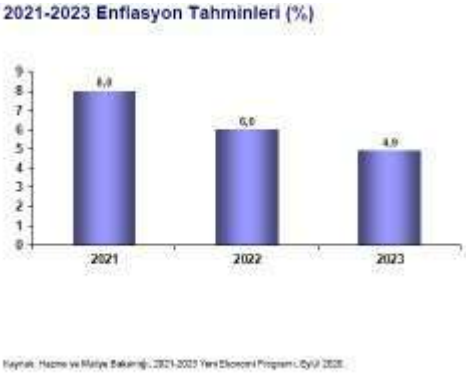
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.



Kaynak: TUİK

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.





TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

Kaynak: TUİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,7 küçülmüştür. Covid-19'un olumsuz etkisi inşaat sektörü üzerinde daha sinirli etki yaratmıştır. Geçen yılın ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 11,7 daralma nedeniyle de önemli bir baz etkisi oluşmuştur. 2020 yılının ikinci çeyreğindeki küçülme ile inşaat sektörü 8 çeyrek üst üste küçülmüştür. İnşaat sektöründe Covid-19 yani sıra küçülmeye yol açan kendi dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar da devam etmiştir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,0 azalmış ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin Covid-19 nedeniyle sınırlanması inşaat harcamalarında daralmaya yol açmıştır.

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek döneminde de ekonomi yüzde 4,5 büyümüş ancak inşaat sektörü yüzde - % 1,9 küçülmüştür. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bu kez ekonomi yüzde 9,9 daralırken inşaat sektöründe küçülme yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

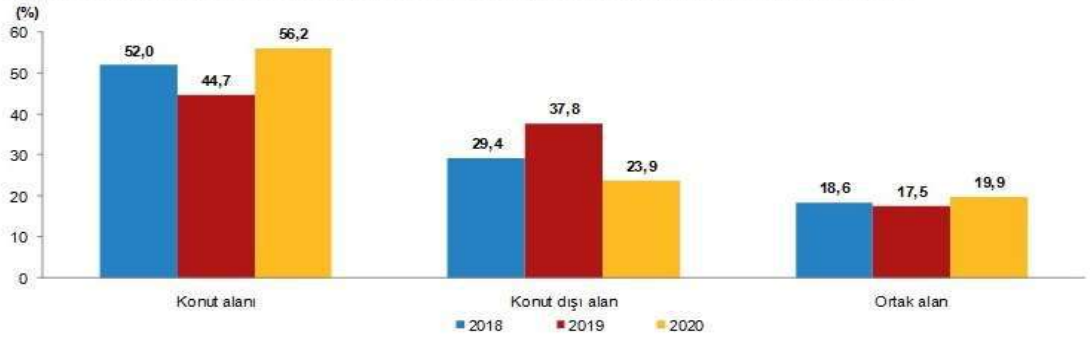
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 73,7, yüzölçümü % 58,1, değeri % 76,1, daire sayısı % 97,9 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019(r)	2018(r)	2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

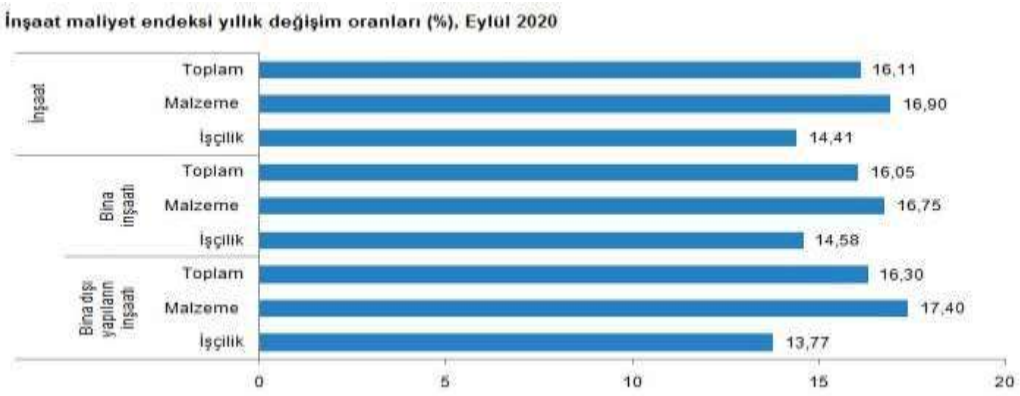
Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,48 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,90, işçilik endeksi %14,41 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,64 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,75, işçilik endeksi % 14,58 artmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.



Kaynak: TUİK

6.1.3 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 itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır. 2020 yılı ikinci çeyrek itibariyle en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullandırılmaya başlanılmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119.574 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 22.270 konut satışı ve % 18,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10.624 konut satışı ve % 8,9 pay ile Ankara, 6.846 konut satışı ve % 5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 azalış göstererek 25.566 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 21,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.494 konut satışı ve % 21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari olmuştur.

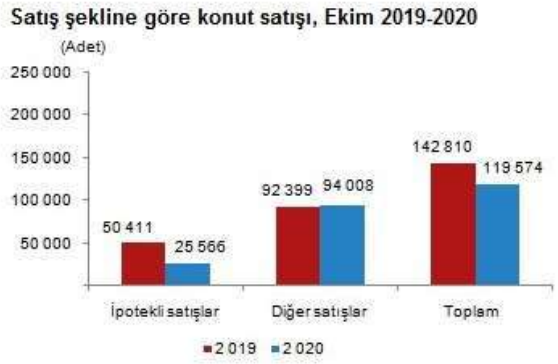


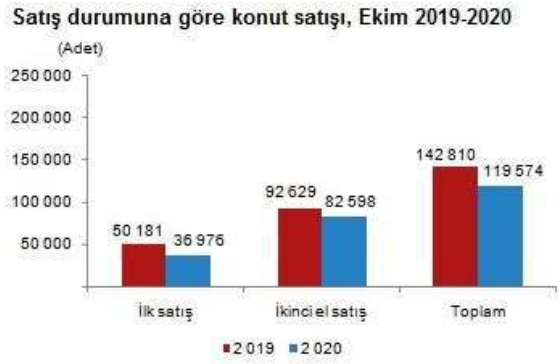
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut satışı ile Ankara ve 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,8 azalış göstererek 82.598 olmuştur. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15.869 konut satışı ve % 19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 71,3 oldu. Ankara 8.215 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.049 konut satışı ile İzmir izlemiştir.





Ocak-Ekim döneminde 1.280.852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27 artış göstermiştir. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı % 124,2 artarak 534.256, diğer satış türlerinde ise % 3 azalarak 746.596 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar % 2,3 artarak 396.184 olmuştur. İkinci el konut satışları da % 42,5 artarak 884.668 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 23,1 artarak 5.258 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2020'de ilk sırayı 2.458 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

6.1.4 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), 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 146,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 14 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 2,50, % 1,30 ve % 1,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 25,7 % 27,2 ve 27,80 oranında artış göstermiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.1.6 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 yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansıyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

6.2 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.

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 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 kirliği 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'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çekmektedir.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

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 kağıt ürünleri ve alkollü içecekler, 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;

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

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.

Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biridir. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kâğıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir.

Beyoğlu ilçesi 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında, Beyoğlu İlçesi Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana gelmiştir. Ancak 1930'da Beşiktaş İlçesi'nin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrılmıştır. 1935 sayımında Merkez Bucağı'nın 3, Kemerburgaz Bucağı'nın 10, Şişli Bucağı'nın 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu İlçesi'ni oluşturmuştur. Kemerburgaz Bucağı 1936'da kurulan Eyüp İlçesi'ne, Şişli Bucağı da 1954 kurulan Şişli İlçesi'ne bağlanmıştır. 1970'ten beri, Beyoğlu İlçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu İlçesi 45 mahalleden oluşmaktadır. Köy yerleşimi bulunmamaktadır.

1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır.

Beyoğlu ilçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2013 yılı itibariyle nüfusu 245.219 kişidir.

Beyoğlu ilçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü ayrıca Beykent, Haliç ve Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunmaktadır.

Beyoğlu İlçesi'nde 15 yaşın üzerindeki nüfusta okuma yazma bilenlerin oranı yüzde 84.83'tür.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur.

İstiklal Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, İnönü Caddesi ve Cihangir Caddesi 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 içesinde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

ADNKS verilerine göre 2019 yılı itibariyle Beyoğlu nüfusu 233.323 kişidir.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Turistik bölgede konumlu olmaları,
- Bölge mimarisine uygun şekilde inşa edilmiş olması,
- Yeni ve modern bir binada konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Son dönemde gayrimenkule olan ilginin azalmış olması,
- Bölgede yaşanan genel otopark sorunu.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin artığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul fiyatlarının bir önceki yıla göre enflasyon bandında artış gördüğü gözlenmiştir. Bölgedeki taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından diğer birbirlerine göre göre daha az artış ve ya da azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazın sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların aylık kira değerleri takdir olunmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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 içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine 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, yükümlülüklere 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

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.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan 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 çalışmasında 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılık, kiralık ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim 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.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık / kiralık ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Bölgedeki satılık dükkanlar



1. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan zemin, asma ve bodrum katta konumlu, toplamda 1.271 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 474 m², asma kat 140 m² ve bodrum 457 m² alanlı dükkân için 23.000.000,- TL talep edilmektedir. Taşınmazın içerisinde kiracı bulunmakta olup, mevcut kiracının 73.000,-TL kira ödediği belirtilmiştir. Asma kat 1/3, bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim satış değeri ~ 36.220,-TL) (m² birim satış değeri ~ 115,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (543) 969 44 76

2. Taşınmazlara yakında konumda, Oteller Bölgesinde yer alan yaklaşık 40 yıllık binada zemin katta konumlu, 35 m² alanlı beyan edilen dükkân için 4.100.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 117.145,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 321 09 43

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

3. Taşınmazlara yakında konumda, Oteller Bölgesinde yer alan yaklaşık 40 yıllık binada zemin katta konumlu, 15 m² alanlı beyan edilen dükkân için 1.495.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 99.665,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (536) 501 12 61

4. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim 360 projesi bünyesinde yer alan, yeni yapılmış zemin, asma ve bodrum katta konumlu, toplamda 406 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 136 m², asma kat 136 m² ve bodrum 136 m² alanlı dükkân için 28.000.000,-TL talep edilmektedir. Asma kat 1/3, bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim satış değeri ~ 130.235,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 608 30 19

5. Taşınmazlara yakında konumda, 35-40 yıllık binada zemin katta konumlu, 35 m² alanlı beyan edilen, dükkân için 1.500.000,-TL talep edilmektedir. Taşınmazın içerisinde kiracı bulunmakta olup, mevcut kiracının 5.000,-TL kira ödediği belirtilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 42.855,-TL) (m² birim kira değeri ~ 143,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 544 70 94

Bölgedeki satılık ofisler



6. Taşınmazlara yakında konumda, Receppaşa Caddesi üzerinde yer alan 35-40 yıllık binada 3.normal katta konumlu, 90 m² alanlı beyan edilen, ofis için 2.500.000,-TL talep edilmektedir. Mevcut taşınmazın 7.500,-TL/ay kira getirisi olacağı belirtilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 27.780,-TL) (m² birim kira değeri ~ 83,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 395 63 43

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

7. Taşınmazlara yakında konumda, Oteller Bölgesinde yer alan 40-45 yıllık binada 4.normal katta konumlu, 130 m² alanlı beyan edilen, ofis için 2.000.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 15.385,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 266 86 75

8. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 35-40 yıllık binada 2.normal katta konumlu, 600 m² alanlı beyan edilen, ofis için 9.000.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 15.000,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (506) 701 65 03

9. Taşınmazlara yakında konumda, Elmadağ Caddesi üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binada 2.normal katta konumlu, 83 m² alanlı beyan edilen, ofis için 1.225.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 14.760,-TL)
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 152 80 84

10. Taşınmazlara yakında konumda, Mete Caddesi üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binada 2.normal katta konumlu, 100 m² alanlı beyan edilen, ofis için 1.900.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 19.000,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 737 07 08

Bölgedeki kiralık dükkanlar



11. Taşınmazlara yakında konumda, Hilton Otel bünyesinde yer alan zemin ve asma katta konumlu, toplamda 200 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 125 m² ve asma kat 75 m² alanlı dükkân için 25.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim kira değeri ~ 167,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 468 25 76

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

12. Taşınmazlara yakında konumda, Mete Caddesi üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binada zemin ve bodrum katta konumlu, toplamda 140 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 120 m² ve bodrum kat 20 m² alanlı dükkân için 28.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.
    (m² birim kira değeri 224,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 737 07 08

13. Taşınmazlara yakında konumda, Elmadağ Caddesi üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş Petek Rezidans bünyesinde zemin ve bodrum katta konumlu, toplamda 150 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 140 m² ve bodrum kat 10 m² alanlı dükkân için 15.500,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim kira değeri ~ 108,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 639 44 69

14. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 20-25 yıllık binada zemin ve asma katta konumlu, toplamda 500 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 260 m² ve asma kat 240 m² alanlı dükkân için 35.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.
    (m² birim kira değeri ~ 103,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 639 44 69

15. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 35-40 yıllık binada zemin katta konumlu, 350 m² alanlı beyan edilen, dükkân için 50.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 143,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 311 92 32

Bölgedeki kiralık ofisler



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

16. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 35-40 yıllık binada 3.normal katta konumlu, 130 m² alanlı beyan edilen, ofis için 8.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 62,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 716 01 94

17. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 30-35 yıllık binada 4.normal katta konumlu, 170 m² alanlı beyan edilen, ofis için 10.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 59,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 733 78 98

18. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 20-25 yıllık binada 3.normal katta konumlu, 100 m² alanlı beyan edilen, ofis için 5.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 50,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 437 51 64

19. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 25-30 yıllık binada 6.normal katta konumlu, 250 m² alanlı beyan edilen, ofis için 15.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 60,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 516 36 90

20. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 25-30 yıllık binada 2.normal katta konumlu, 300 m² alanlı beyan edilen, ofis için 18.500,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 62,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 226 66 77

21. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 45-50 yıllık binada 5.normal katta konumlu, 300 m² alanlı beyan edilen, ofis için 16.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 53,-TL)
    İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 682 76 86

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve işyerleri (dükkan) araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- 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, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- 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.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir

Emsal analizi

Taşınmazın pazar 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, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha 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.

TANIMLAR		**Oran Aralığı**
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 – (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Satılık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	635	35	15	215	35
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	36.220	117.145	99.665	130.235	42.855
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	5%	15%	15%	10%	15%
Kattaki konum için ayarlama	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	0%	0%	0%	0%	10%
Kullanım Niteliği için	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük için	20%	-20%	-20%	10%	-20%
Pazarlık payı	-20%	-30%	-30%	-30%	-20%
Toplam şerefiye farkı	5%	-35%	-35%	-10%	-15%
Ayarlanmış değer (TL)	38.031	76.144	64.782	117.212	36.427
Ortalama emsal değeri (TL)	**66.520**				

Not: Emsal analizinde hesaplanan ortalama değer 1 no'lu bağımsız bölümün zemin kat kullanımı için yapılmıştır. 1 no'lu dükkanın zemin katı brüt 111,26 m²'dir. Aynı bağımsız bölümlerin ortalama birim pazar değeri bodrum kat içim 1/4 ve normal kat için ise 1/3 oranında kullanım alanlarının zemin kata göre şerefiyesi yapılarak takdir olunmuştur. Bu durumda 1 no'lu dükkanın ortalama birim değeri; (91 m^2 x 16.630,-TL) + (111,26 m^2 x 66.520,-TL) + (112 m^2 x 22.173,-TL) / 314,26 m^2 = ~ 36.270,-TL olarak hesaplanmıştır. 2 no'lu dükkan için değer takdir edilirken 1 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak şerefiye yapılmıştır. Hesaplama detayı şirket arşivimizdeki çalışma kağıtlarında ve rapor ekinde sunulmuştur.

Satılık Ofis Emsal Analizi

	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kullanım alanı (m2)	90	130	600	83	100
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	27.780	15.385	15.000	14.760	19.000
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	10%	5%	10%	10%	5%
Kattaki konum için	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için	0%	5%	0%	5%	0%
Kullanım Niteliği için ayarlama	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük için ayarlama	-20%	-20%	10%	-25%	-20%
Pazarlık payı	-20%	-10%	-10%	-10%	-20%
Toplam şerefiye farkı	-30%	-20%	10%	-20%	-35%
Ayarlanmış değer (TL)	19.445	12.310	16.500	11.810	12.350
Ortalama emsal değeri (TL)	**~ 14.480**				

Not: Emsal analizi 4.Normal kattaki 5 no'lu bağımsız bölüm üzerinden yapılmıştır. Diğer ofisler kat ve kullanım durumuna göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir. Hesaplama detayı şirket arşivimizdeki çalışma kağıtlarında ve rapor ekinde sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Kiralık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	zemin kata indirgenmiş alanı (m²) 150	zemin kata indirgenmiş alanı (m²) 125	zemin kata indirgenmiş alanı (m²) 143	zemin kata indirgenmiş alanı (m²) 340	350
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	167	224	108	103	143
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	10%	5%	25%	15%	15%
Kattaki konum için	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	5%	5%	10%	10%	10%
Kullanım Niteliği için	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük için ayarlama	10%	0%	10%	20%	20%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	15%	0%	35%	35%	35%
Ayarlanmış değer (TL)	192	224	146	139	193
Ortalama emsal değeri (TL)	**~ 180**				

Not: Emsal analizinde hesaplanan ortalama değer 1 no'lu bağımsız bölümün zemin kat kullanımı için yapılmıştır. Pazar birim değeri hesaplamalarındaki metodun aynısı kira içinde yapılmıştır.

Kiralık Ofis Emsal Analizi

	Emsal 16	Emsal 17	Emsal 18	Emsal 19	Emsal 20	Emsal 21
Kullanım alanı (m2)	130	170	100	250	300	300
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	62	59	50	60	62	53
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kattaki konum için	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	5%	5%	5%	0%	0%	0%
Kullanım Niteliği için	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük için	-20%	-20%	-20%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-20%	-20%	-10%	-10%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	50	47	40	54	56	48
Ortalama emsal değeri (TL)	**~ 49**					

Not: Emsal analizi 4.Normal kattaki 5 no'lu bağımsız bölüm üzerinden yapılmıştır. Diğer ofisler kat ve kullanım durumuna göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir. Hesaplama detayı şirket arşivimizdeki çalışma kağıtlarında ve rapor ekinde sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerleme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, pazarlık payları, bölgesel şerefiyesi, nitelikleri ve yasal izinleri de dikkate alınarak rapor tarihi itibariyle takdir olunan m^2 birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

B.B. NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (M²)	BRÜT KİRALANA BİLİR ALANI (M²)	BRÜT M² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT M² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	240,34	314,26	98,14	36.270	30.840	11.400.000
2	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	817,66	70,56	26.080	57.690	21.325.000
3	2. Normal	Ofis	339,06	469,44	46,00	13.790	21.590	6.475.000
4	3. Normal	Ofis	339,06	469,44	47,50	14.135	22.300	6.635.000
5	4. Normal	Ofis	339,06	469,44	49,00	14.480	23.000	6.795.000
6	5. Normal	Ofis	339,06	469,44	50,00	14.825	23.470	6.960.000
7	6. Normal	Ofis	339,06	469,44	51,00	15.170	23.940	7.120.000
8	7. Normal	Ofis	339,06	469,44	51,00	15.170	23.940	7.120.000
		TOPLAM	**2.924,87**	**3.948,56**			**226.770**	**73.830.000**

İş GYO A.Ş.'nin talebi ile bilgi amaçlı olarak bina bünyesinde yer alan kiracı konumundaki İş Bankası ve İş Yatırım A.Ş.'lerinin kiracı olarak kullandıkları alanların kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BB NO	KİRACI FİRMA ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m^2)	ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1 ve 2	İş Bankası A. Ş.	1.131,92	78,21	88.530,00
3	İş Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	169,80	46,00	7.810,00

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

7.6 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir bazlı mülk değerleme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **''direkt ya da doğrudan kapitalizasyon''** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **''getiri kapitalizasyonu''** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.6.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m^2 birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

EMSAL SIRA NO	M^2 AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (AY)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
1	115	36.220	315	% 3,80
5	143	42.855	300	% 4,00
6	83	27.780	335	% 3,58

Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan niteliğindeki taşınmazların kapitalizasyon oranının % 3,58 - % 4,00 gibi bir aralıkta, ofislerin ise bölgedeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde yaklaşık % 4 mertebelerinde olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazın konumu, büyüklüğü ve inşa özellikleri dikkate alındığında bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 3,80 olarak kullanılmıştır.

7.6.2. Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazın aylık toplam kira geliri raporun (6.1) bölümünde 226.770,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise; 226.770,-TL x 12 ay ≅ 2.721.240,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri;

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

% 3,8 ≅ 2.721.240,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri ≅ **71.610.000 TL** olarak belirlenmiştir.

7.7 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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 taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kulanım şekilleri olan **"işyeri ve ofis"** olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerleme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer	73.830.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan değer	71.610.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	**73.830.000,-TL**

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **73.830.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan beyan ve şerhin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmaz ofis / bina niteliğindedirler.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

9. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsası dahil takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Pazar Değeri	**73.830.000**	**9.288.000**
Taşınmazın yıllık toplam kira değeri	**2.721.240,-TL**	**342.000**
Ortalama aylık birim kira değeri	**57,43 TL**	**7,22**

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 7,9492 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 87.119.400,-TL'dir. Ticari gayrimenkullerde KDV oranı % 18'dir.

Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 14 Aralık 2020
(Ekspertiz tarihi: 09 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR	Taşkın PUYAN
İnşaat Mühendisi	İşletmeci
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- Mimari proje
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kayıt Belgesi
- Tapu sureti
- Takyidat belgesi
- İmar durumu yazısı ve plan örneği
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri