

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİNDE
84 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN
ALARKO İŞ MERKEZİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	19.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	ALGYO-2410114
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİNDE 84 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN ALARKO İŞ MERKEZİ
DEĞERLEME ADRESİ	KEMANKEŞ KARAMUSTAFA MAHALLESİ, NECATİBEY CADDESİ, NO:66 BEYOĞLU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	KEMANKEŞ KARAMUSTAFA MAHALLESİ, NECATİBEY CADDESİ, NO:66 BEYOĞLU/İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BEYOĞLUİLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ, ADA:84 PARSEL:2
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	236,50 m ²
İMAR DURUMU	BİTİŞİK NİZAM, TURİZM+TİCARET+HİZMET İMARLIDIR.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	MEVCUT HALİ

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: -	Yapım Yılı: 1953
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 7	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 Şahıs Asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan+Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1730,50 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	1493,50 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1493,50 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	4,77%
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)	21
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	98.770 TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	393 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	170.920.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	205.104.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	680.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	816.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar-Yapılaşma Belgeleri
Ek 2 - İmar Durumu (kopya)
Ek 3 - Tapu Kayıtları - (kopya)
Ek 4 - Tapu Sureti- Belgeler
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, 84 ada, 2 nolu parselde kayıtlı "236,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "Kargir Tiyatro Ve Dükkanlar" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No: 69 Ortaköy/İSTANBUL

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan binanın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ALGYO-2410114 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda bilgileri verilen 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211005	ALGYO-2306009	
Rapor Tarihi	31.12.2012	29.12.2023	
Rapor Konusu	BİNA	İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİNDE 84 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN ALARKO İŞ MERKEZİ	
Raporu Hazırlayanlar	Osman Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.817.000	108.800.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYOĞLU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KEMANKEŞ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	NECATİBEY VE BAŞ CERRAH
Pafta No	:	121
Ada No	:	84
Parsel No	:	2
Alanı	:	236,5
Vasfı	:	KARGİR TİYATRO VE DÜKKANLAR
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	CİNS TASHİHLİ
Tapu Tarihi	:	25.10.1999
Cilt No	:	4
Sayfa No	:	302
Yevmiye	:	5082
Sahibi	:	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 01.11.2024 alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Beyoğlu Kemankuş Mahallesi, 84 ada 2 parsel sayılı yer 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında istikamet kesintili, bitişik nizam, yükseklik 21.50m., Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Ayrıca parseldeki mevcut yapı 12.02.1972 tarih ve 6110 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eserdir. Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

* * Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu yapının "Korunması Gereken Kültür Varlığı" olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir. Ancak ilgili tescil tapu kayıtları beyanlarında belirtilmemiştir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi görülememiştir. Dosyasında yapılan incelemesinde Bina Vergisi Mükellefler Hesap Defteri, Müsakkafat Vergisi Tahrir Varakası, Zamaim ve Tenzilat Defterinde bulunan kayıtlara ve İl Özel İdaresi'nin 02.09.1986 tarih 44(781) sayılı yazısına göre 1953 yılında inşaatının tamamlandığı görülmüştür. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce yapılan yapılar 2981 sayılı imar affının geçici 2/a maddesi gereği iskanlı kabul edilmektedir.

Parseldeki mevcut yapı 12.02.1972 tarih ve 6110 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eserdir. Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeler sonucu, değerlendirme konusu taşınmazın 1953 yılında inşaatının tamamlandığı görülmüştür. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce yapılan yapılar 2981 sayılı imar affının geçici 2/a maddesi gereği iskanlı kabul edilmektedir. Ayrıca parseldeki mevcut yapı 12.02.1972 tarih ve 6110 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eserdir. Taşınmazın cins değişikliği de yapılarak yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim kanunundan önce inşa edildiğinden yapı denetim friması bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi'nde "236,50 m² alanlı 84 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Kargir Tiyatro Ve Dükkanlar" vasıflı taşınmazdır. Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 1953 yılında inşaatının tamamlandığı ve Koruma Kurulu tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillendiği bilgisi edinilmiştir. Necatibey Caddesi cephelidir. Zemin, asma, 4 normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Binanın tamamı ticari amaçlı inşa edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

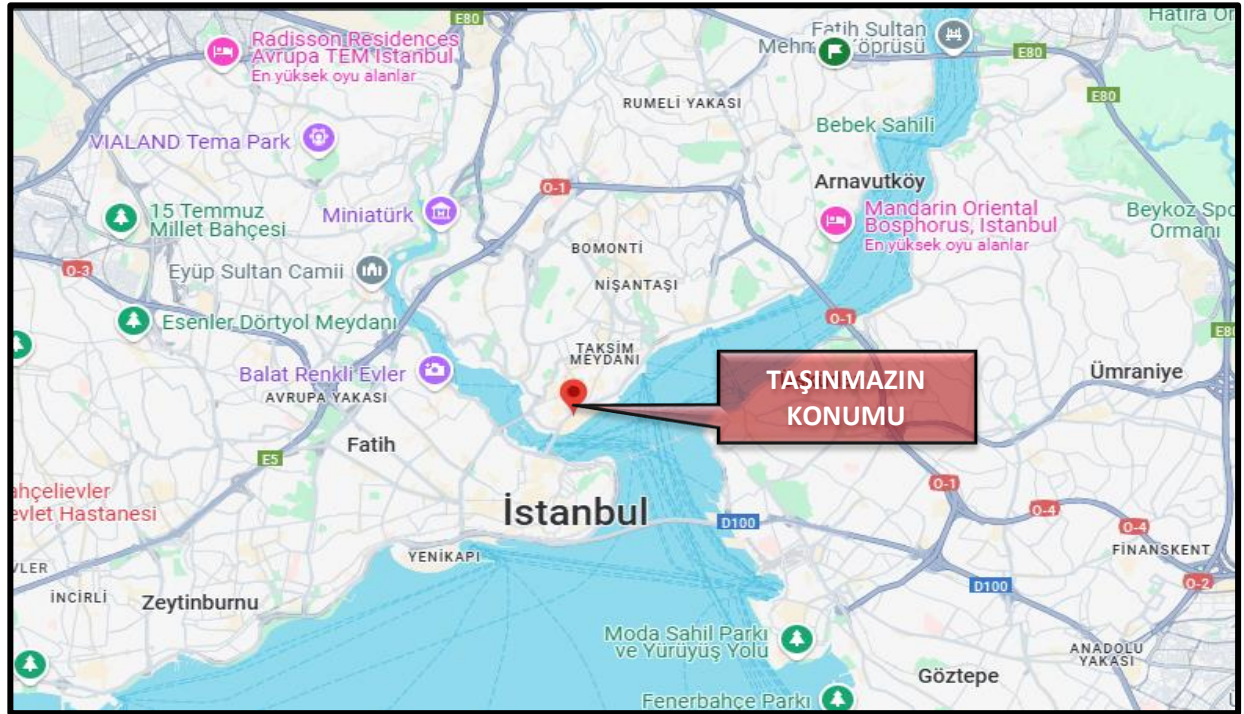
Değerleme konusu bina Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Necatibey Caddesi, Alarko İş Merkezi, No:66 Beyoğlu/İstanbul adresinde bulunmaktadırlar. Karaköy ve Tophane arasında yer alan bölgede konumludur.

Ticari nitelikli olarak gelişmiş olan bölge, son yıllarda restorasyon projelerinin çoğalmasıyla turistik bir bölgeye dönüşmeye başlamış, Galataport Projesi ile bu dönüşüm daha da hızlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Galataport Projesi, Fransız Geçidi, Novotel İstanbul, Karaköy, Galata, Taksim ve Eminönü yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz Kemankeş Caddesi'ne cephelidir. Kemeraltı Caddesi'nden geçen otobüs ve tramvaylar, Karaköy İskelesi'ne yakın konumu nedeniyle deniz ulaşımı avantajları bulunmaktadır. Ayrıca Karaköy Tüneli ile Taksim'e ve Galata Köprüsü üzerinden Eminönü ve Sirkeci'ye kolaylıkla ulaşılmaktadır. Merkezi bir konumda yer alması nedeniyle özel araçlarla ulaşım da kolaylıkla sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi'nde "236,50 m² alanlı 84 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Kargir Tiyatro Ve Dükkanlar" vasıflı taşınmazdır. Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 1953 yılında inşaatının tamamlandığı ve Koruma Kurulu tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillendiği bilgisi edinilmiştir. Binanın, inşa edildiği dönemim mimari özelliklerini taşımakta olduğu görülmüştür. Necatibey Caddesi cephelidir. Bodrum kat + zemin kat + asma kat + 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.

Binanın tamamı kiracıları tarafından ticari amaçlı kullanılmaktadır. Katlar farklı dekorasyon özelliklerine sahiptir. Taşınmazın bazı bölümlerine kiracıları olmadığından girilmemiştir.

Bodrum + Zemin Kat: birlikte restoran/bar olarak kullanılmaktadır. Bu bölümün zemin katta ayrı girişi bulunmaktadır.

Asma Kat: Kiracısı tarafından kullanılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

1.Normal Kat: Kiracısı tarafından ipekstil atölyesi olarak kullanılmaktadır.

2. Normal Kat: Kiracısı tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır. İç duvarlarının çoğu kaldırılarak, açık ofise dönüştürülmüştür. Tavan yüksekliği diğer katlardan fazladır ve bu avantajı kullanılarak kendi kontürleri içerisinde ayrı bir asma kat oluşturulmuştur.

3 Normal Kat: Kiracısı tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

4. Normal Katlar: Boş durumdadır.

Çatı Katı: Kiracısı tarafından işyeri olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Bu bölüm kapalı olduğundan görülememiştir. Tadilat yapılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

KAT BAZINDA ALAN DAĞILIMI		
Bodrum Kat	:	236,5 m ²
Zemin Kat	:	236,5 m ²
Asma Kat	:	20,0 m ²
1. Normal Kat	:	236,5 m ²
2. Normal Kat	:	236,5 m ²
Asma Kat	:	38,5 m ²
3. Normal Kat	:	242,0 m ²
4. Normal Kat	:	242,0 m ²
Çatı Kat	:	242,0 m ²
TOPLAM	:	1730,50 m²

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	5D
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir manzarası
Cephesi	:	Necatibey Caddesi
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın dış cephesi cephe boyalı, girişi mermer, merdivenler ve kat holleri mozaiktir. Binada asansör bulunmaktadır.

Binanın tamamı, farklı kiracılar tarafından ticari amaçlı kullanılmaktadır. İç mekan özellikleri kiracıların talep ve ihtiyaçları doğrultusunda farklılık göstermektedir. Taşınmazların zeminleri farklı bölümlerde seramik, mozaik ve laminat, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

1953 yılında inşaatının tamamlandığı görülmüş olup 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce yapılan yapılar 2981 sayılı imar affının geçici 2/a maddesi gereği iskanlı kabul edilmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum olmadığı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri olan Beyoğlu kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Beyoğlu ilçesi günümüzde, 45 mahalleden ve yaklaşık 225 bin yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır. Beyoğlu İstanbul'un kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir Caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. İlçedeki tiyatrolar, gazinolar, içkili eğlence yerleri, bugünkü durumu da hesaba katarsak sinema salonları ve kültür merkezleri İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerinden daha yoğundur.

Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt olan Beyoğlu'nun mimarisi de öteden beri batılı tarzda gelişmiştir. Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekanlar bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 218.589 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

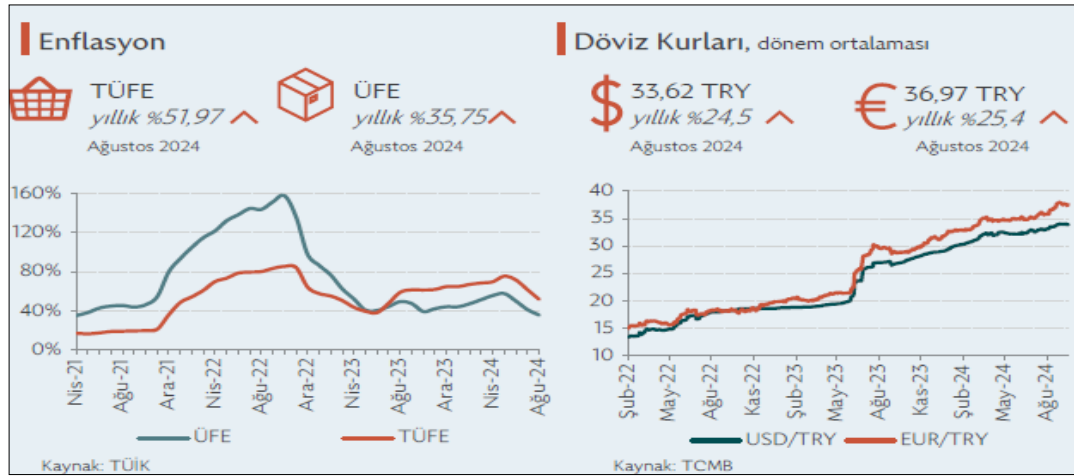
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

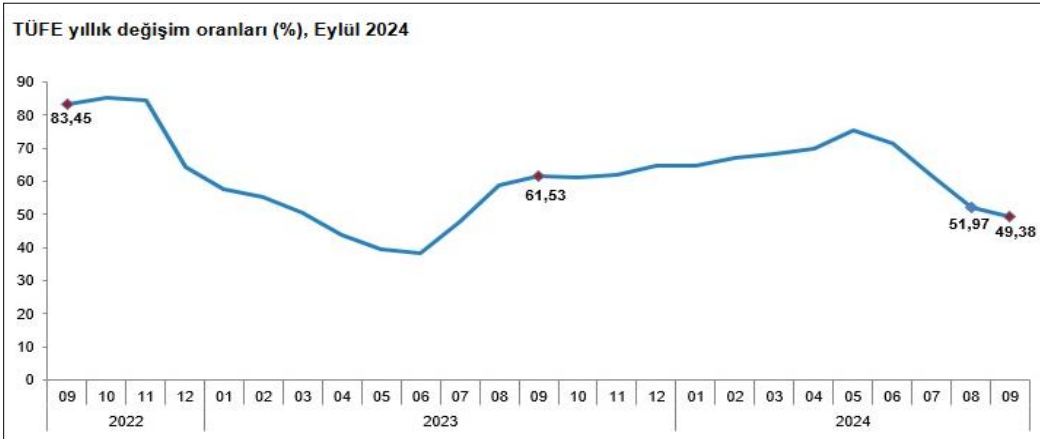
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

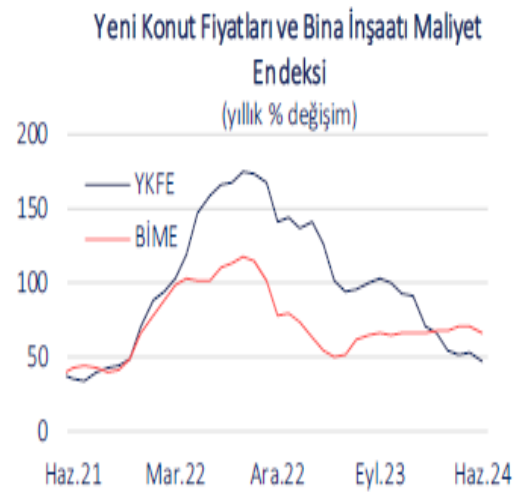
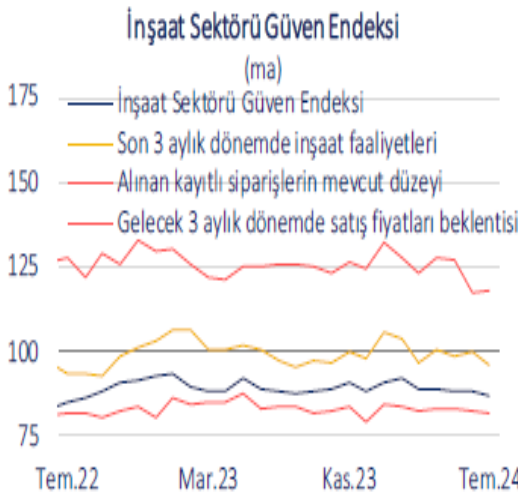
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

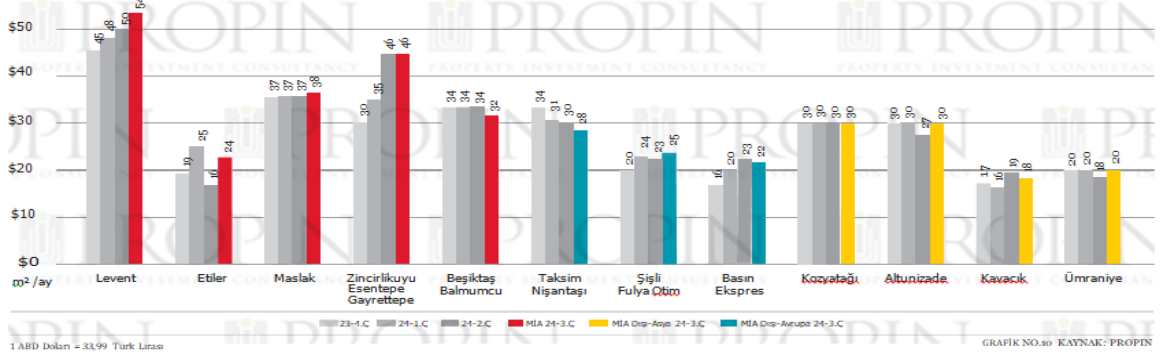
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

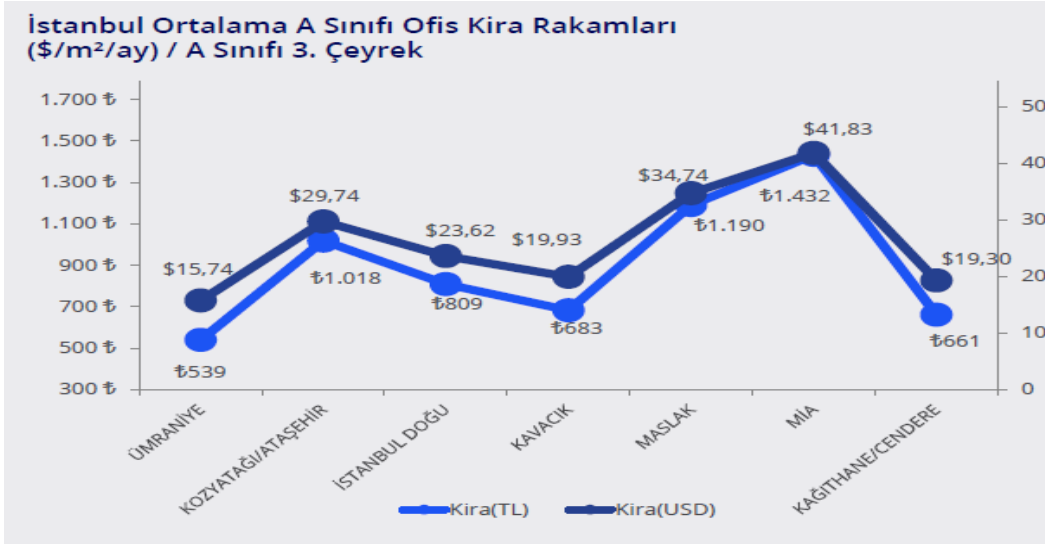
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beyoğlu Belediyesi, Alarko GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.
- * Cins tashihi yapılmıştır.
- * Turistik olarak önemli ve Galataport'un tamamlasıyla birlikte önemi artan bir konumda yer almaktadır.
- * Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu olan ve caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunan taşınmaz iyi bir görünürlüğe ve reklam kabiliyetine sahiptir
- * Değerlemeye konu yapının çoğu katları kiracı kullanımındadır.
- * Değerleme konusu taşınmaz "tescilli" eski eserdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.
- * Taşınmaz tarihi eser nitelikli yapı olup bu tür yapıların tadilatı normal yapılara göre daha fazla zaman ve para maliyeti gerektirmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

1 İntengo

Tel 0850 755 33 12

Necatibey Caddesi üzerinde, değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, 146m² arsa üzerinde yer alan, 6 katlı, toplam 778 m² alanlı bina 76.600.000_TL bedelle satılıktır.

SATILIK	778 .-M ²	76.600.000 .-TL	98.458 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 İlgilisi

Tel 0533 739 24 51

Necatibey Caddesi Akçe Sokak'ta yer alan 86m² oturumlu, bodrum+zemin+ 3 normal+ teras katlı toplam 480 m² alanlı bina 51.500.000.-TL bedele satılıktır.

SATILIK	480 .-M ²	51.500.000 .-TL	107.292 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Optimum Gayrimenkul

Tel 0532 264 78 52

Necatibey Caddesine yakın konumda yer alan 7 katlı, toplam 250m² alanlı bina 55.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	55.000.000 .-TL	220.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Century21 Perferct

Tel 0216 373 4040

Necatibey Caddesine yakın konumda yer alan 246m² oturumlu, bodrum+ zemin+4 normal katlı, toplam 1476m² alanlı 2.derece tarihi eser bina (Melek Han) 230.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1476 .-M ²	230.000.000 .-TL	155.827 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

5 Optimum Gayrimenkul

Tel 0532 264 78 52

Kemankeş Caddesine yakın konumda yer alan, zemin +asma+ 6 normal katlı, toplam 1470m² alanlı bina 330.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina, değerleme konusu taşınmaza göre daha bakımlı durumdadır.

SATILIK	1470 .-M ²	330.000.000 .-TL	224.490 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

6 Pamir Soyuer Gayrimenkul

Tel 0212 231 55 30

Kemankeş Caddesi üzerinde 276m² arsa üzerinde yer alan 7 katlı, toplam 2028 m² alanlı, restorasyonu 2021 yılında tamamlanmış tarihi eser bina 545.000.000_TL bedelle satılıktır. Taşınmaz uzun süredir satışıdır.

SATILIK	2028 .-M ²	545.000.000 .-TL	268.738 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

7 City Uzmanlık

Tel 0216 310 54 54

Mumhane Caddesi üzerinde yer alan 7 katlı, toplam 1974 m² alanlı 2.derecede tarihi eser bina 450.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

SATILIK	1974 .-M ²	450.000.000 .-TL	227.964 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

8 Redstone ICG

Tel 0551 620 11 10

Mumhane Caddesi üzerinde, 105m² oturumlu, bodrum+zemin+4 normal+çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşan toplam 737 m² alanlı olarak pazarlanan bina 575.000.-TL bedelle kiralıktır. Giriş katında dükkan bulunmaktadır.

KİRALIK	737 .-M ²	575.000 .-TL	780 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 Optimum Gayrimenkul

Tel 0532 264 78 52

Necatibey Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, toplam 130 m² alanlı olarak pazarlanan mağaza 80.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	130 .-M ²	80.000 .-TL	615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

10 Yıldız Emlak

Tel 0554 832 87 60

Galata Kulesine yakın konumda yer alan, 310m² oturumlu, 6 katlı, toplam 1800 m² alanlı olarak pazarlanan otel ve restoran bölümlerinden oluşan tarihi eser bina 1.000.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	1800 .-M ²	1.000.000 .-TL	556 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

11 Optimum Gayrimenkul

Tel 0532 264 78 52

Necatibey Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, toplam 300 m² alanlı olarak pazarlanan yeni otel binası 150.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	150.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

12 Proturk Gayrimenkul

Tel 0212 219 10 17

Necatibey Caddesi'ne yakın konumda, 5.katta yer alan, 200 m² alanlı olarak pazarlanan manzaralı ofis 89.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	89.000 .-TL	445 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		76.600.000	51.500.000	55.000.000	230.000.000	330.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1.730,00	778	480	250	1.476	1.470
BİRİM M ² DEĞERİ		98.458	107.292	220.000	155.827	224.490
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-50%	-50%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	98770	63.997	53.646	110.000	109.079	157.143

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemle ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmazlar incelenmiştir. Tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu birim m² değeri 98.770TL/m² olarak hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Yuvarlanmış Değeri (TL)
1730,5 m ²	98.770 TL/m ²	170.921.000 TL	170.920.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)
SATIŞ FİYATI		575.000	80.000	1.000.000	150.000	89.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	1.730,00	737	130	1.800	300	200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		780	615	556	500	445
		-15%	-25%	0%	-20%	-20%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME						
		-8%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME						
		0%	0%	0%	0%	5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
		5%	0%	-10%	0%	-5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	OFİS
		0%	0%	0%	0%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-33%	-40%	-25%	-35%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	393	523	369	417	325	334

KİRA DEĞERİ			
Kullanım Alanı	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)
1.730,50 m ²	393 TL/m ²	680.000 TL	8.160.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve iskanlı sayılması nedeniyle bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
TOPLAM DEĞER (.-TL)	170.920.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul olup, kat irtifakı/mülkiyeti bulunmamaktadır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre 1953 yılında var olduğu tespit edilen değerlendirme konusu taşınmaz, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapı olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte KTVKK tarafından hazırlanmış eski eser tescil belgesi de bulunmakta olan yapının cins tashihi de yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmaz için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Taşınmazın büyüklüğü, niteliği ve pazarlık patları göz önünde bulundurularak kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 393.-TL/m² alınmıştır.

KİRA DEĞERİ			
Kullanım Alanı	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)
1.730,50 m ²	393 TL/m ²	680.000 TL	8.160.000 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisli ana gayrimenkuldür.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelere göre 1953 yılında var olduğu tespit edilen değerlendirme konusu taşınmaz, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesine göre imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapı olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte KTVKK tarafından hazırlanmış eski eser tescil belgesi de bulunmakta olan yapının cins tashihi de yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır. Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı "Kargir Tiyatro ve Dükkanlar" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

170.920.000 .-TL

(Yüz Yetmiş Milyon Dokuz Yüz Yirmi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

205.104.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

31.12.2024 tarihli aylık kira değeri için ;

680.000 .-TL

(Altı Yüz Seksen Bin TürkLirası)

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.