

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ'NDEKİ
OFİS LA MARTİNE BİNASI
(8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	22.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TARİHİ	20.12.2018
RAPOR NO	ISGY-1810043
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ KOCATEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAM OFİS LA MARTİNE BİNASI (1 ADET DÜKKAN, 1 ADET BANKA ŞUBESİ, 6 ADET OFİS)
DEĞERLEME ADRESİ	KOCATEPE MAHALLESİ, CUMHURİYET CADDESİ, NO:5 BEYOĞLU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Tapu Belgeleri
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 8** - Yapı Kayıt Belgeleri
- Ek 9** - Mimari proje görselleri (kopya)
- Ek 10** - Değerleme Uzmanlarının Lisans 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

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000 .-TL'dir.

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 niliğindedir.

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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 21.12.2018 tarih, ISGY-1810043 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1710006	ISGY-1803001	
Rapor Tarihi	26.12.2017	03.05.2018	
Rapor Konusu	OFİS LA MARTİNE BİNASI	OFİS LA MARTİNE BİNASI KİRA DEĞERLEME RAPORU	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	50.543.000	218.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

408 ADA 24 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Şehitmuhtar
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	Lamartin ve Cumhuriyet
Pafta No	:	11
Ada No	:	408
Parsel No	:	24
Alanı	:	578,72 m ²
Vasfı	:	Betonarme Karkas İşyeri
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Tarihi	:	03.04.2014
Yevmiye No	:	3379
Cilt No	:	9
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Arsa Payı	:	
Sayfa No	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tamamı üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

Serhler Hanesi:

* 01/03/1972 t.den itibaren 10 (on) sene müddetle Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine kira şerhi 06/06/1972 Yev: 3746

(İlgili şerhin süresi dolmuş olup geçerliliği bulunmamaktadır. Bu nedenle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* TEDAŞ lehine, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (3952 Nolu Trafo Merkezi Ve Kablo Geçiş Güzergahı) (Başlama Tarih: 27/09/2012 Süre: 99 Yıl) 01/11/2012 YEV: 9805

(İlgili kira sözleşmesi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifaklar Hanesi:

* A M: 5 ila 10 ve 14 ila 17 parseller arkalarında 5m. derinliğindeki sahada 1,20 m genişliğinde açık balkonlardan mada 5 m.den 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 saha üzerinde 1,20 m. genişliğindeki açık balkonlardan maada 2 m.den fazla irtifada ebniye ve duvar yapmamak hakkı vardır.

(İlgili irtifak hakları değerlendirme konusu taşınmazla aynı adada yer alan diğer parsellerin her bir hakta belirtilen koşulların mevcutta sağlanması üzerine konmuştur. Değerleme konusu bina yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetli bir yapı olup belirtilen koşullara göre inşa edilmiştir. Bu nedenle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar Hanesi:

*Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. 02/06/2011 - 5258

*Yönetim Planı : 21/01/2014 (03/04/2014 tarih 3379 yevmiye nolu)

(İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 02.11.2018 tarih E.2018 - 9098 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, 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.

20.04.2018 tarih ve 6298 sayılı İst. II Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı kurul kararıyla belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre imar durumu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Taşınmazların bulunduğu bina kat mülkiyeti kurulmuş, "Betonarme Karkas İşyeri" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır. Bu nedenle ilgili kurumların almış olduğu plana ilişkin iptal kararı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde;

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.

İptal edilen plana göre, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, bitişik nizam, zemin+10 kat olmak üzere,"Turizm + Konaklama Alanı" nda kalmaktadır. Ayrıca eski eser komşuluğu bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 27.05.2011 tarihli 2011/02-41 sayılı yeni yapı ruhsatı, 21.11.2011 tarih 201/04-30 sayılı isim değişikliği nedeni ile yenileme ruhsatı, 30.04.2013 tarih 2013/02-34 sayılı isim değişikliği nedeni ile yapı ruhsatları bulunmaktadır.

* 30.12.2013 tarih 2013/160-16198 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* 09.06.2009 tarih 2009/4499 sayılı onaylı mimari projesi Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde ve Beyoğlu Belediyesi'nde 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 trafo, su deposu ve zemin kattaki bölümler için alındığı görülmüştür.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
27.05.2011	2011/02-41	Banka binası- Dükkan-Büro	Beyoğlu Belediyesi-Yeni Yapı	4.624,45 m ²	IV-A
21.11.2011	2011//04-30	Banka binası- Dükkan-Büro	Beyoğlu Belediyesi-İsim değişikliği	4.624,45 m ²	IV-A
30.04.2013	2013/02-34	Banka binası- Dükkan-Büro	Beyoğlu Belediyesi-İsim değişikliği	4.624,45 m ²	IV-A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
30.12.2013	2013/160-16198	Banka binası- Dükkan-Büro	Beyoğlu Belediyesi-Yapı kullanma izni	4.624,45 m ²	IV-A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, genel brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan İş GYO üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "Betonarme Karkas İşyeri" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Limited Şirketi adres bilgisi: Esentepe Mah. Tevfik Erdönmez Paşa Sok., Gül Apartmanı No:2/20 Şişli/İST)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar 408 ada 24 parsel sayılı, kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Ofis Lamartine Binası" olarak isimlendirilmiş binada yer alan dükkan, banka şubesi ve ofislerdir. Bina; 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmaktadır.

2. bodrum katta; sığınak, teknik birimler ve wc,

1. bodrum katta; dükkana ait depo, banka şubesine ait depo, wc ve bekçi odası bölümleri,

Zemin katta; bina girişi, banka şubesi, dükkan ve ortak alan niteliğindeki depo bölümleri,

1. normal katta; banka şubesine ait bölüm ve dükkana ait bölüm,

Diğer normal katlarda 1'er adet ofis bulunmaktadır. Ana gayrimenkul 1 adet dükkan, 1 adet banka şubesi ve 6 adet ofis olmak üzere 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 4.624,45 m² dir.

1 numaralı bağımsız bölüm (dükkan); projesine göre 1. bodrum kat, zemin ve 1 normal katlarda, 2 numaralı bağımsız bölüm (banka şubesi), projesine göre 1. bodrum katı, zemin ve 1 normal katlarda,

3 numaralı bağımsız bölüm; 2. normal katta,

4 numaralı bağımsız bölüm; 3. normal katta,

5 numaralı bağımsız bölüm; 4. normal katta,

6 numaralı bağımsız bölüm; 5. normal katta,

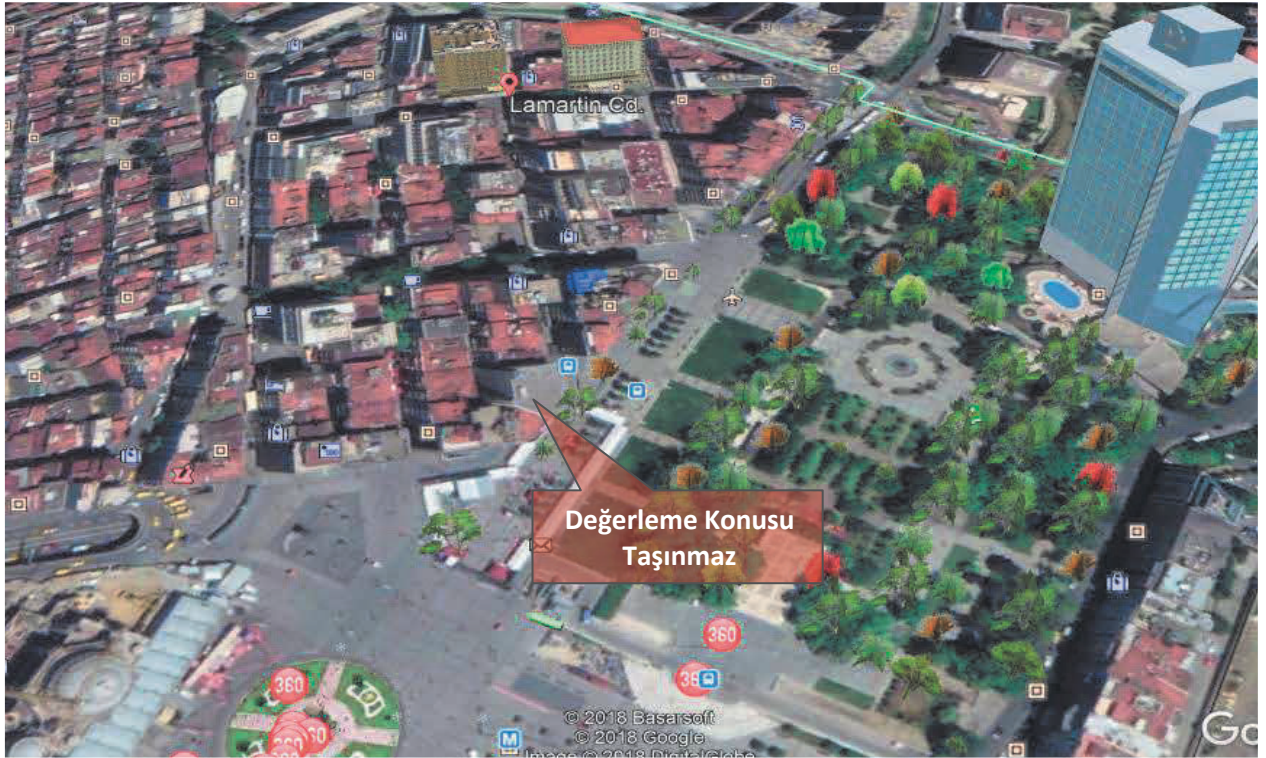
7 numaralı bağımsız bölüm; 6. normal katta,

8 numaralı bağımsız 7. normal katta konumlandır.

Bina dış cephesi seramik kaplamadır. Giriş kapısı elektronik döner kapı sistemlidir. Dış cephesi binada ortak alanlarda zeminler granit, duvarlar su bazlı boya, tavanlar asmolen ve tavan boyalıdır. Binada çift asansör, jeneratör, su deposu bulunmaktadır.

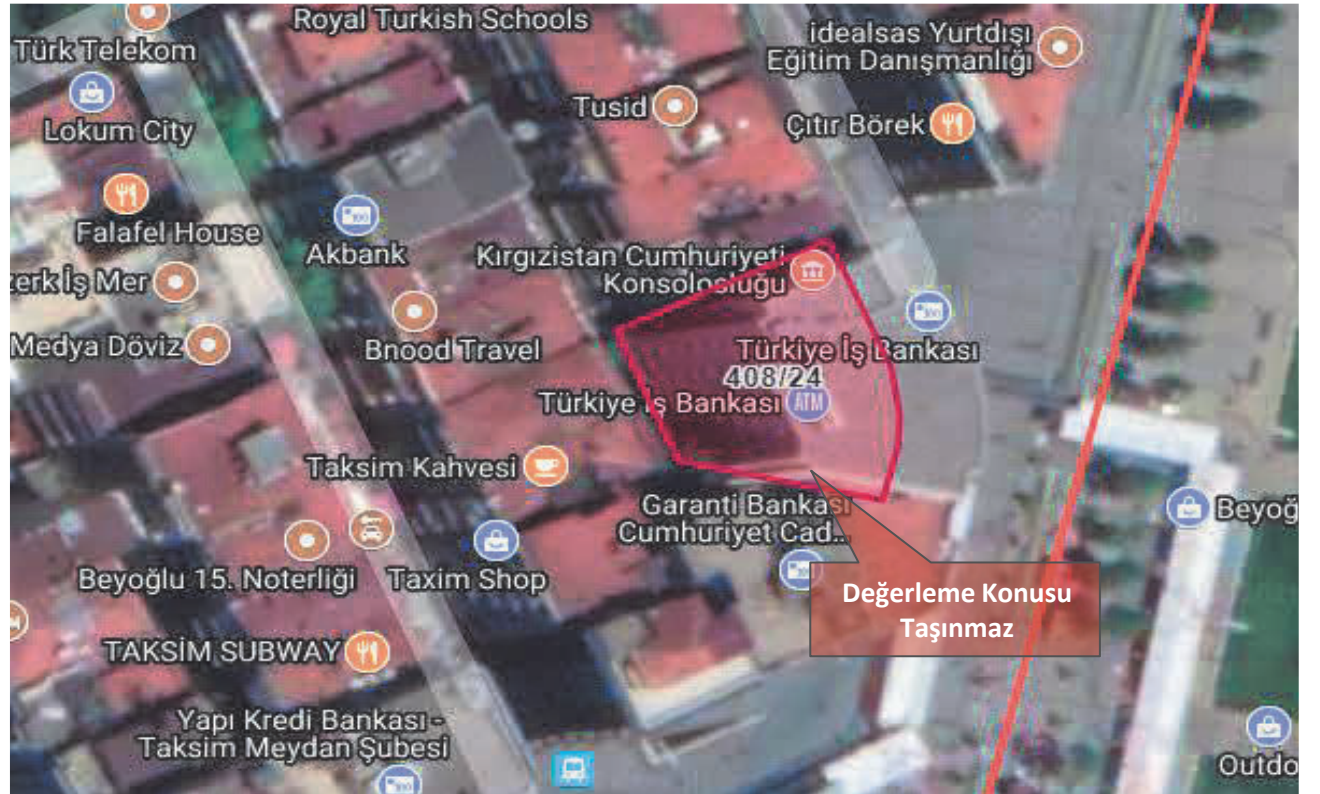
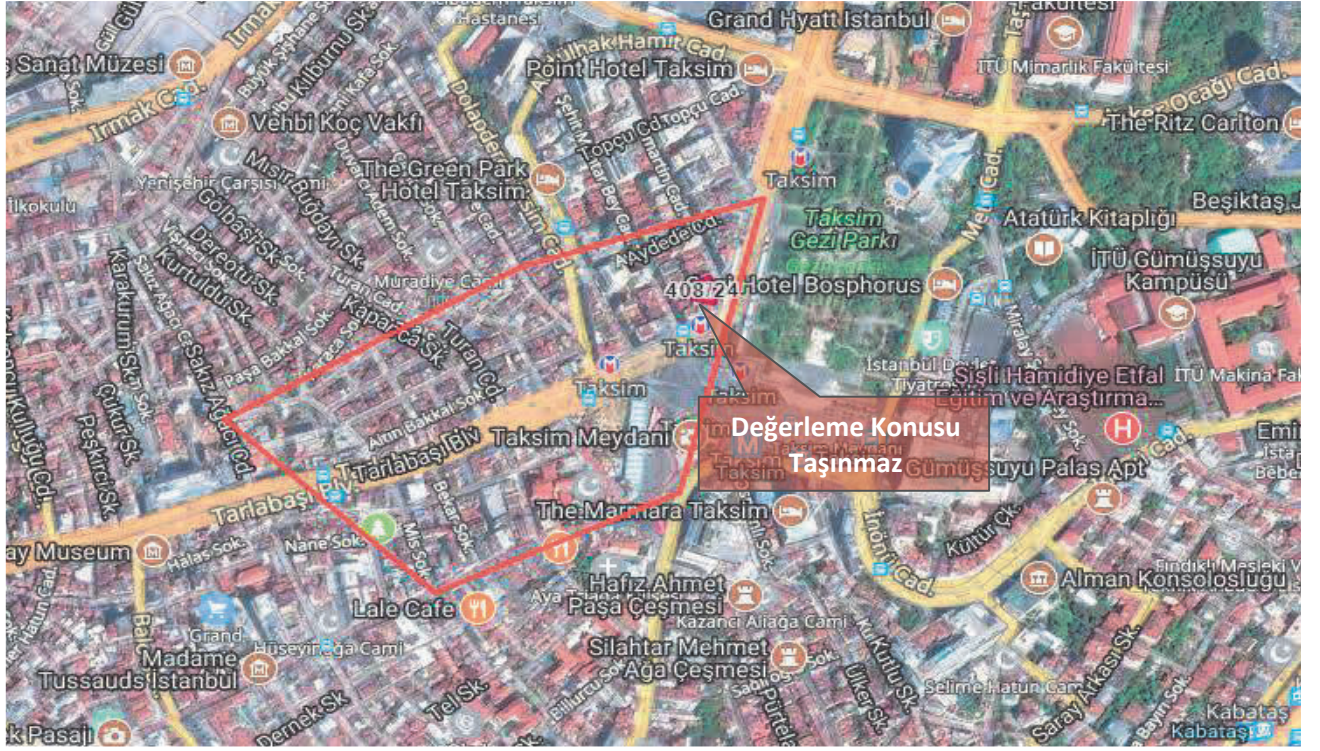
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Kocatepe Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:5 Beyoğlu/İstanbul adresinde konumlanmaktadır. İstanbul'un en önemli, turizm, ticaret ve eğlence merkezlerinden Taksim'de yer almaktadır. Lamartin ve Cumhuriyet Caddeleri köşesinde konumlu taşınmaz, Gezi Parkı karşısında ve Taksim Meydanı'na cephelidir. Yakın çevresinde çok sayıda restaurant, otel, bar, cafe ve kültürel mekanlar yer almaktadır. İstiklal Caddesi, Taksim Metro ve İETT aktarma merkezi yakın konumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye genel özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçları ile çok kolay bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Tarlabası ve Cumhuriyet Caddeleri üzerinden yer altı tüneline, Aydede Caddesi'ne sapılarak taşınmazın konumlandığı Lamartine Caddesi'ne ulaşılabilir. Toplu taşıma araçları ile Taksim meydanına çeşitli bölgelerden gelen otobüslerle, metro hattı ve dolmuşlarla Bakırköy, Topkapı, Kadıköy, Kocamustafapaşa gibi bölgelerden direkt ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 11 pafta, 408 ada, 24 parsel numarasında kayıtlı, 578,72 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "Betonarme Karkas İşyeri" içerisinde yer almaktadır. Ofis Lamartine olarak adlandırılmıştır. 2 bodrum+ zemin+ 7 normal kattan oluşmaktadır. 4.624,45 m² inşaat alanıdır. 2.bodrum katta; ortak alanlar, 1. bodrum katta 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere ait depo bölümleri, zemin katta 2 adet bağımsız bölüm ve bina girişi, 1. normal katında 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere ait bölümler, diğer normal katlarda 1'er adet ofis, çatı katında asansör makine daire bölümleri yer almaktadır.

03.07.2017 tarih, 30113 sayı ile Resmi Gazete' de yayınlanan Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;

Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı

Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ve Şirketten edinilen bilgiler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm genel brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)
1	Zemin +1. kat	1. bodrum katta deposu olan dükkan	240,34
2	Zemin +1. kat	1. bodrum katta deposu olan banka şubesi	650,17
3	2. kat	Ofis	339,06
4	3. kat	Ofis	339,06
5	4. kat	Ofis	339,06
6	5. kat	Ofis	339,06
7	6. kat	Ofis	339,06
8	7. kat	Ofis	339,06
TOPLAM ALAN			2.924,87

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)
1	Zemin +1. kat	1. bodrum katta deposu olan dükkan	314,26
2	Zemin +1. kat	1. bodrum katta deposu olan banka şubesi	817,66
3	2. kat	Ofis	469,44
4	3. kat	Ofis	469,44
5	4. kat	Ofis	469,44
6	5. kat	Ofis	469,44
7	6. kat	Ofis	469,44
8	7. kat	Ofis	469,44
TOPLAM ALAN			3.948,56

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	IV.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan+Banka Şubesi+Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Seramik dekor giydirme
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Gezi Parkı ve üst katlardan kısmi deniz manzarası
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemelere göre;

2.bodrum kat: su deposu, yangın pompaları, sığınak bölümleri,

1. bodrum; bankaya ait arşivler ve kasa dairesi bölümleri,

zemin kat; banka şubesi ve şube içinde cam seperatörle ayrılmış kültür yayınları tarafından kullanılan ve caddeden ayrı girişi bulunan bölüm,

1. normal kat; bankaya ait ofisler ve mutfak bölümleri,

2-3-4-7. normal katlar; tek mahalden ibaret boş durumda ofis bölümleri,

5. ve 6. Katlar: kiracısı Regus firması tarafından kullanılan ofis bölümleri bulunmaktadır.

Banka şubesi zeminleri granit ve ofisler laminat parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asmolen tavandır. İç bölümler cam seperatörlerle ayrılmıştır. Dükkan cephesi, vitrin alüminyum ve cam doğramadır. Projesinde zemin katında bulunan 2 adet bağımsız bölümün banka tarafından birleştirilerek kullanıldığı ve banka içinden cam ile bölüm yapılarak kültür yayınları tarafından kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

2. normal kat; zeminleri seramik, tavanlar sama tavan, duvarlar saten boyalıdır. Daha önce banka tarafından kullanılan bölüm, halihazırda boş durumdadır.

3-4-7.katların her birinde birer adet ofis bölümü bulunmaktadır. Zeminleri beton şap, duvar ve tavanlar betondur.

5. ve 6. Katlarda ofis girişi cam, zeminler halıfleks, duvarlar saten boya, tavanlar ise asmolen, iç mekanda alçıpanla bölümler ile ofis bölümleri yapılmıştır. Ortak alanlarda koridor ve merdivenler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asmolen tavandır. Islak hacimlerde zeminler granit, duvarlar seramik, tavanlar asmolen tavadır. Her katta bay-bayan wc bölümleri bulunmaktadır.

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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Bugün Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekanlar bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sötlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 236.606 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kat mülkiyetin kurulmuştur.
- * İstanbul'un en önemli turizm ve ticaret merkezlerinden birinde yer almaktadır.
- * Ticari ve turistik olarak aktif bir bölgede konumludur.
- * Bölgedeki yapılara göre daha yeni ve modern bir yapıdır.
- * Ana arterlere yakın konumludur ve ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.
- * 2013 yılında yaşanan Gezi parkı olayları özellikle, Taksim ve çevresindeki ticari kullanımların tercih edilirliliğini olumsuz etkilemiştir.
- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- * Döviz kurlarında yaşanan artışlar bölgede ticari gayrimenkullerin kira değerlerini olumsuz olarak etkilemektedir.

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 itibarı 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Realty World Mozaik

Tel 0544 308 07 72

İstiklal Caddesi üzerinde yer alan bodrum+ zemin+ 6 normal+ teras katlı, 1072m² alanlı, 2.derece tarihi eser bina 50.000.000 TL bedelle satılık, 175.000 TL bedelle kiralıktır.

SATILIK	1072 .-M ²	50.000.000 .-TL	46.642 .-TL/M ²
KİRALIK	1072 .-M ²	175.000 .-TL	163 .-TL/M ²

2 Koza Gayrimenkul

Tel 0212 219 62 52

İstiklal Caddesi üzerinde yer alan, 3 katlı, 965m² alanlı, kurumsal kiracılı (kiracı bilgisi tarafımıza verilmemiştir) dükkan 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Mevcut kiracının aylık 200.000 TL kira ödediği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	965 .-M ²	45.000.000 .-TL	46.632 .-TL/M ²
KİRALIK	965 .-M ²	200.000 .-TL	207 .-TL/M ²

3 Sahibi

Tel 0532 283 48 52

İstiklal Caddesi ile Sıraselviler Caddesi arasında Maç Sokak' ta konumlu, kafe olarak kullanılan 85m² alanlı dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisi 5.850 TL'dir.

SATILIK	85 .-M ²	2.000.000 .-TL	23.529 .-TL/M ²
KİRALIK	85 .-M ²	5.850 .-TL	69 .-TL/M ²

4 Nuray Ceylan Emlak

Tel 0212 244 76 60

Sıraselviler Caddesi üzerinde, Taksim Meydanına cepheli, manzarası bulunan 160m² ofis 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Aylık 3.750 TL olduğu bilgisi edinilmiştir. Firma yetkilisiyle yapılan görüşme sonucu taşınmazın uzun süredir portföylerinde olduğu, mülk sahibinin piyasa değerlerine göre yüksek istediği ve güncel piyasa koşullarından en fazla 3.000.000 TL ila 3.500.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160 .-M ²	3.000.000 .-TL	18.750 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	3.750 .-TL	23 .-TL/M ²

5 Lalezar Emlak

Tel 0544 234 36 36

İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi çaprazında yer alan 10 katlı, 1000m² alanlı bina 1 yıl önce yaklaşık 40.000.000 TL bedelle satılmıştır. Taşınmazın nakit karşılığı satıldığı bilgisi şifahi edinilmiştir. Satıldığı dönemde aylık kira getirisinin 120.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILMIŞ	1000 .-M ²	40.000.000 .-TL	40.000 .-TL/M ²
KİRALIK	1000 .-M ²	120.000 .-TL	120 .-TL/M ²

6 Konut Realty

Tel 0212 251 87 87

Gümüşsuyu Caddesi üzerinde 3.katta yer alan 300m² ofis 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Aylık 5.750 TL+stopaj (6.900 TL) kira bedeli olduğu bilgisi edinilmiştir. İstenen bedelin piyasa değerlerine göre oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	4.500.000 .-TL	15.000 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	6.900 .-TL	23 .-TL/M ²

7 Remax Yıldız

Tel 0532 304 87 51

Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan zemin+ 8 normal katlı, toplam 1.100m² alanlı bina 28.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1100 .-M ²	28.500.000 .-TL	25.909 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

8 İmmobilien Gayrimenkul

Tel 0532 304 87 51

Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, Taksim Meydanı' na cepheli, zemin+ 6 normal katlı, toplam 1.600m² alanlı bina 130.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz uzun süredir satılık olup, istenen bedelin piyasa değerlerine göre oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1600 .-M ²	130.000.000 .-TL	81.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

9 Remax Forever

Tel 0212 252 84 34

Lamartin Caddesi üzerinde yer alan 15m² alanlı dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	15 .-M ²	1.500.000 .-TL	100.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

10 Doğa Emlak

Tel 0212 244 43 70

Sıraselviler Caddesi üzerinde yer alan 90m² alanlı dükkan 2.395.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	2.395.000 .-TL	26.611 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

11 N-Joy Emlak

Tel 0212 244 15 40

Dolapdere Taksim Caddesi üzerinde 3.katta yer alan 75m² alanlı ofis 1.100.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	75 .-M ²	1.100.000 .-TL	14.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

12 Funda&Zafer Emlak

Tel 0212 287 57 34

Cumhuriyet Caddesi üzerinde 2.katta yer alan, Taksim Meydanı'na cepheli 220m² alanlı ofis 3.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	220 .-M ²	3.600.000 .-TL	16.364 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

13 Turyap Beyoğlu

Tel 0212 244 85 00

Cumhuriyet Caddesi üzerinde, Cumhuriyet Apartmanı'nda 1.katta yer alan 200m² alanlı ofis 8.400.000 TL bedelle satılıktır. İstenen bedelin piyasa değerlerine göre oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	8.400.000 .-TL	42.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

14 Sahibi

Tel 0532 704 80 62

Mete Caddesi üzerinde 3.katta yer alan 100m² alanlı, boğaz manzaralı ofis 3.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	3.850.000 .-TL	38.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

15 Co Brokers Kale

Tel 0212 234 64 64

Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde 4.katta yer alan 165m² alanlı ofis 3.250.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	165 .-M ²	3.250.000 .-TL	19.697 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

17 Remax Forever

Tel 0212 252 84 34

Sıraselviler Caddesi üzerinde bahçe katta yer alan 300m² +100m² teras alanlı olarak pazarlanan işyeri 18.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	18.000 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

18 Remax Forever

Tel 0212 252 84 34

Mete Caddesi üzerinde 3.katta yer alan 220m² alanlı ofis 9.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	220 .-M ²	9.000 .-TL	41 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

19 Remax Cadde

Tel 0216 355 70 60

Mete Caddesi üzerinde 5.katta yer alan 250m² alanlı ofis 16.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	16.000 .-TL	64 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

20 Coldwell Banker Angel

Tel 0212 521 00 77

Sıraselviler Caddesi üzerinde 1.katta yer alan oldukça eski görünümlü binada yer alan 170m² alanlı ofis 5.800 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	170 .-M ²	5.800 .-TL	34 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

21 Konut Realty

Tel 0212 251 87 87

Mete Caddesi üzerinde yer alan bodrum+ zemin+ asma katlı, toplam 600m² alanlı dükkan 53.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	600 .-M ²	53.000 .-TL	88 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

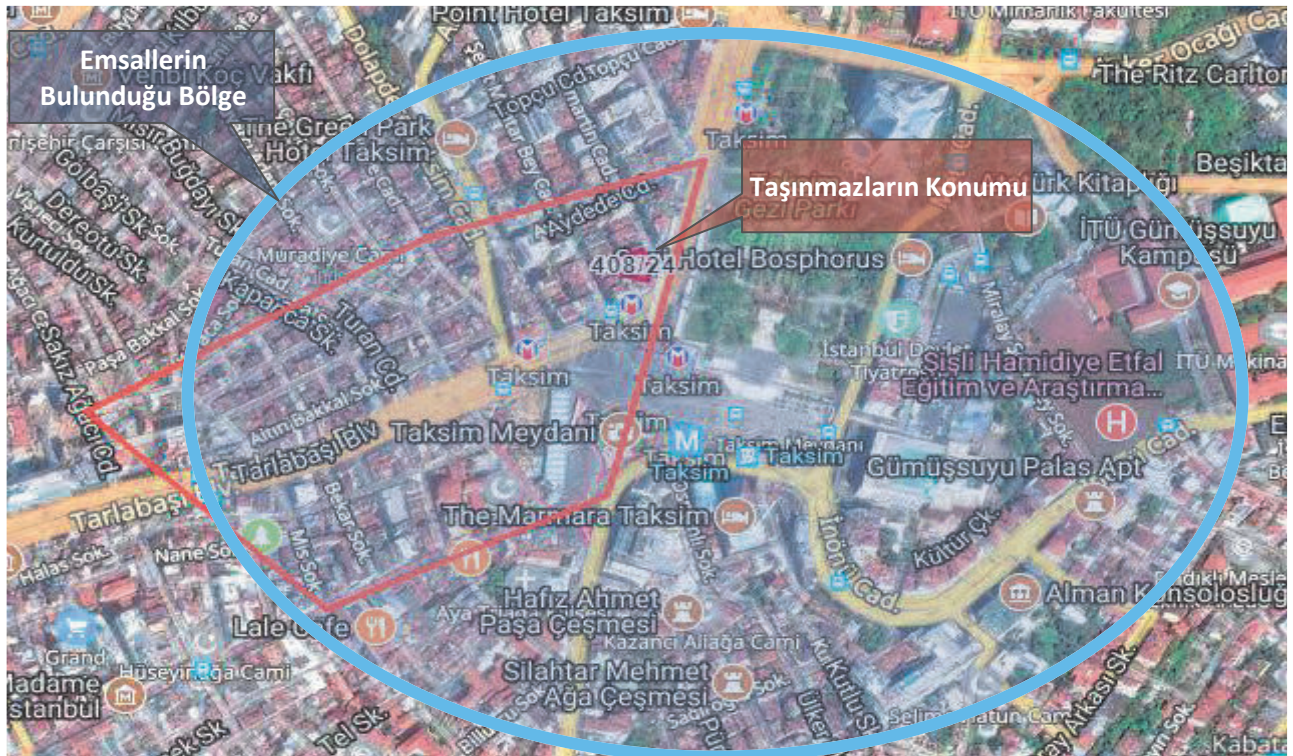
22 Remax Cadde

Tel 0216 355 70 60

Mete Caddesi üzerinde yer alan 40m² alanlı dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M ²	10.000 .-TL	250 .-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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		45.000.000	2.000.000	2.395.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	314,26	965	85	90
BİRİM M ² DEĞERİ	(1 nl b.bl.)	46.632	23.529	26.611
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		20%	-30%	-30%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		-20%	5%	5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		-20%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-30%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.580	27.979	16.471	17.297

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (21)
KİRA FİYATI		200.000	5.850	53.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	314,26	965	85	600
BİRİM M² DEĞERİ	(1 nl b.bl.)	207	69	88
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK	BÜYÜK
		20%	-30%	15%
CEPHESİ		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	5%	-10%
KONUM		İYİ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-25%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	90	135	52	84

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (11)	EMSAL (12)
SATIŞ FİYATI		3.000.000	1.100.000	3.600.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	469,44	160	75	220
BİRİM M ² DEĞERİ	(6 nl b.bl.)	18.750	14.667	16.364
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-35%	-20%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-25%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.000	12.188	11.000	9.818

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (18)	EMSAL (19)	EMSAL (20)
KİRA FİYATI		9.000	16.000	5.800
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	469,44	220	250	170
BİRİM M ² DEĞERİ	(4 nl b.bl.)	41	64	34
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-10%	-10%	-20%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER				eski bina
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	49	39	61	48

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan

1 ve 2 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümler 3 katlı olması ve emsallerinde birden fazla (asma katlı yada depolu) katlı olması sebebi ile karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

2 nolu bağımsız bölümün birim m² değeri takdir edilirken 1 nolu bağımsız bölüm için yapılan karşılaştırma tablosu dikkate alınarak iki bağımsız bölüm karşılaştırılmıştır.

2. tabloda yer alan kiralık karşılaştırma tabosunda, değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan 1 ve 2 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümler 3 katlı olması ve emsallerinde birden fazla (asma katlı yada depolu) katlı olması sebebi ile karşılaştırma tablosu örnek olarak 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. 2 nolu bağımsız bölüm de bu bağımsız bölüm ile karşılaştırılmıştır.

3. ve 4. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan 3-4-5-6-7-8 nolu bağımsız bölüm numaralı ofislerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak 6 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Diğer katlarda yer alan ofisler için ise manzara durumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 8 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri

53.034.539 TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsal bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan 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. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 3,51-%5,33 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,80 (yaklaşık 250 ay) kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1072	175.000	2.100.000	50.000.000	4,20%
Emsal 2	965	200.000	2.400.000	45.000.000	5,33%
Emsal 5	85	5.850	70.200	2.000.000	3,51%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 8 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 218.273.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 2.619.277.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	53.035.000,00 TL
---	-------------------------

- Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	54.568.000,00 TL
---	-------------------------

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve Pazar Yaklaşımı yönteminde ise rayıçların daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.2 - 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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - 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.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Pazar Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 8 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların ortalama 80.-TL/m² ila 150.-TL/m² aralığında olduğu, ofis nitelikli taşınmazların ortalama 30.-TL/m² ila 55.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

Ofis katlarının birden fazla kiracıya verilmesi durumunda, ilgili katlar için takdir edilen m² birim kira değerlerinin kiraya konu alanın değişmesine bağlı olarak;

- Ofis ve dükkanlardan oluşan binada yer alan bağımsız bölümlerden, ofis nitelikli bağımsız bölümlerin birden fazla bağımsız bölümün birlikte kiralanması durumunda, birlikte kiraya verilen bağımsız bölümlerden m² birim kira değeri en düşük olan bağımsız bölümün m² birim kira değerinin alınmasının uygun olabileceği öngörülmektedir.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	3.948,56	218.273	2.619.277

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazların 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 yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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 taşınmazların

20.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

53.035.000 .-TL

(Elli Üç Milyon Otuz Beş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

62.581.300 .-TL

Sigorta değeri için;

7.189.401 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

8 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
53.035.000	10.064.522	8.793.149	62.581.300

1 USD = 5,2695 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,0314 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.