

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	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.12.2019
RAPOR TARİHİ	06.12.2019
RAPOR NO	ISGY-1910115
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ KOCATEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 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	Ahmet Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) 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 - Mimari proje görselleri (kopya)**
- Ek 9 - 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 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 taşınmazların (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-1910115 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporun kontrol/onaylanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1810043	ISGY-1908090	ISGY-1908067
Rapor Tarihi	20.12.2018	29.08.2019	11.10.2019
Rapor Konusu	8 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri Tespiti	3 Nolu Bağımsız Bölümün Kira Değeri Tespiti	8 Adet Bağımsız Bölümün Kira Değeri Tespiti
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL - Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL - Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	53.035.000	22.000	231.690

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.
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nden 21.08.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Şerhler 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 MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (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 5 m. değinliğindeki sahada 1.20 m. genişliğinde açık balkonlardan mada 5. den fazla yükseklikte ebniye ve divar 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 divar yapmamak hakkı vardır.

(İlgili irtifak hakları değerleme konusu taşınmazla aynı adada yer alan diğer parsellerin her bir haktta 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 görölmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu Belediyesi'nde İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 02.09.2019 tarih 85296374/310.99/E.2019-7437 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Beyoğlu, Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi, 408 ada 24 parsel sayılı yer 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında bitişik nizam, Turizm + Konaklama Alanında kalmaktadır.

Plan notlarının III.M-8-3 maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve max. zemin + 10 katı geçmemek üzere irtifalar ve yapılanma koşulları Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

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. Bu iptal kararı 26.06.2019 tarihinde mahkeme kararı ile kaldırılmış olup plandaki yapılaşma koşulları ve hükümler tekrar geçerli hale gelmiştir.

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. Aynı zamanda 01.12.2018 tarihli zemin katta yer alan bağımsız bölümlerle ilgili olarak alınmış yapı kayıt belgeleri 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, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu binanın ruhsat ve iskan belgelerinin alınarak, 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

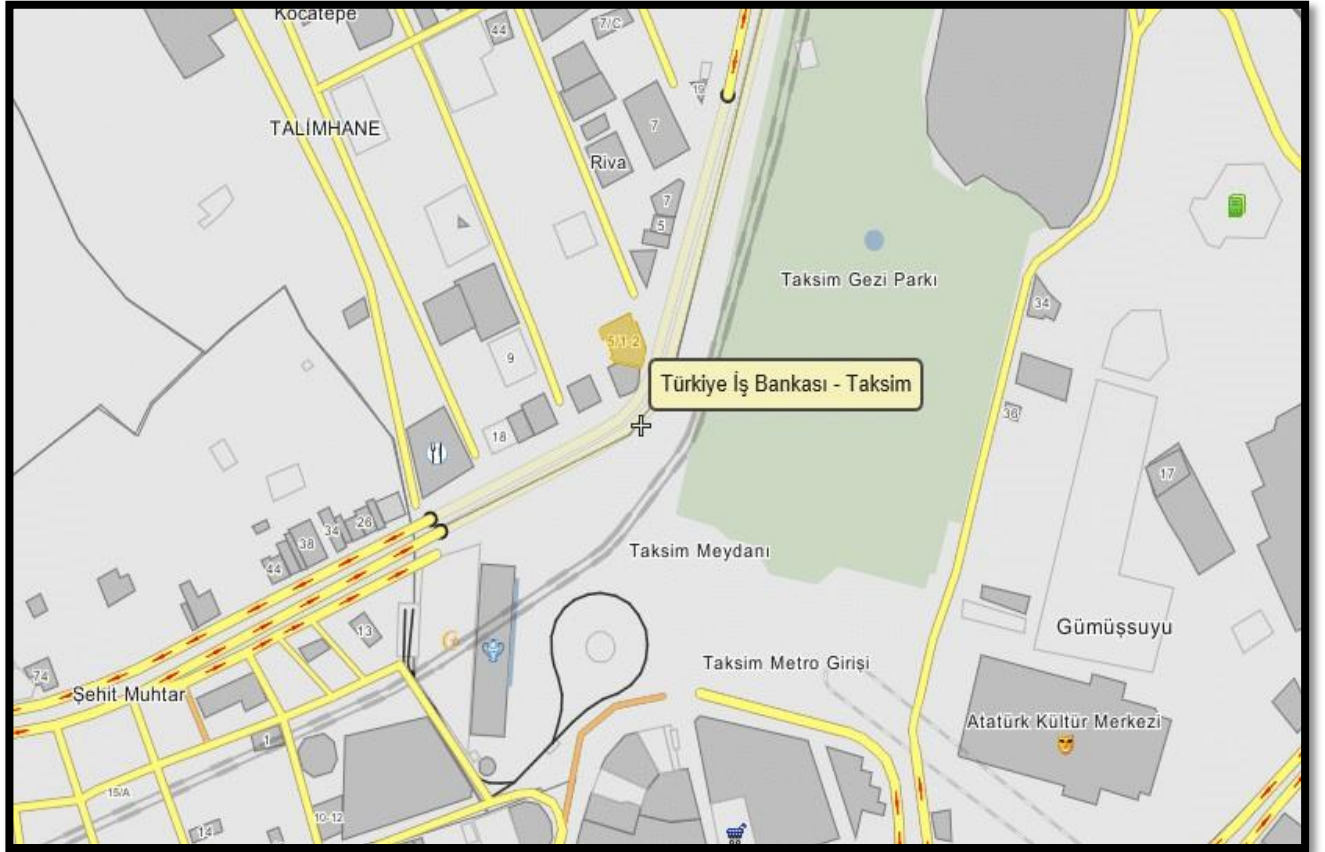
Değerleme konusu taşınmazlar “Ofis Lamartine Binası” içerisinde yer alan dükkan, banka şubesi ve ofislerdir. Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Caddesi ve Lamartine Caddesi köşesinde konumludur. Taşınmazlara cadde üzerinden giriş sağlanmakta olup, anagayrimenkul 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında sığınak, teknik birimler ve wc bölümleri bulunmaktadır. 1. bodrum katında, dükkana ait depo, banka şubesine ait depo,wc bölümleri ve bekçi odası bölümleri bulunmaktadır. Girişin sağlandığı zemin katında, banka şubesi, dükkan ve ortak alan niteliğindeki depo bölümleri bulunmaktadır. 1. normal katında banka şubesine ait bölüm ve dükkana ait bölüm bulunmaktadır. Diğer normal katlarda 1'er adet ofisler bulunmaktadır. Anagayrimenkulde 1 adet dükkan, 1 adet banka şubesi ve 6 adet ofis olmak üzere 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina'nın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 4.624,45 m² dir.

1 nolu bağımsız bölüm (dükkan), projesine göre karşıdan bakılınca bina girişinin yanında yer almakta, 1. bodrum kat, zemin ve 1 normal katlarda konumludur.
2 nolu bağımsız bölüm (banka şubesi), projesine göre karşıdan bakılınca sol cephede yer almakta, 1. bodrum katı, zemin ve 1 normal katlarda konumludur.
3 nolu bağımsız bölüm 2. normal katta, 4 nolu bağımsız bölüm 3. normal katta, 5 nolu bağımsız bölüm 4. normal katta, 6 nolu bağımsız bölüm 5. normal katta, 7 nolu bağımsız bölüm 6. normal katta, 8 nolu bağımsız 7. normal katta konumludur. Ofislerde üst katlara çıktıkça manzarası artmaktadır. Bina'nın giriş kapısı elektronik döner kapı sistemlidir. Dış cephesi seramik kaplama, binada ortak alanlarda zeminler granit, duvarlar su bazlı boya, tavanlar asmolen ve tavan boyalıdır. Binada çift asansör bulunmaktadır. Bina'nın tamamında bağımsız bölümleri de kapsayan jeneratör, su deposu bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

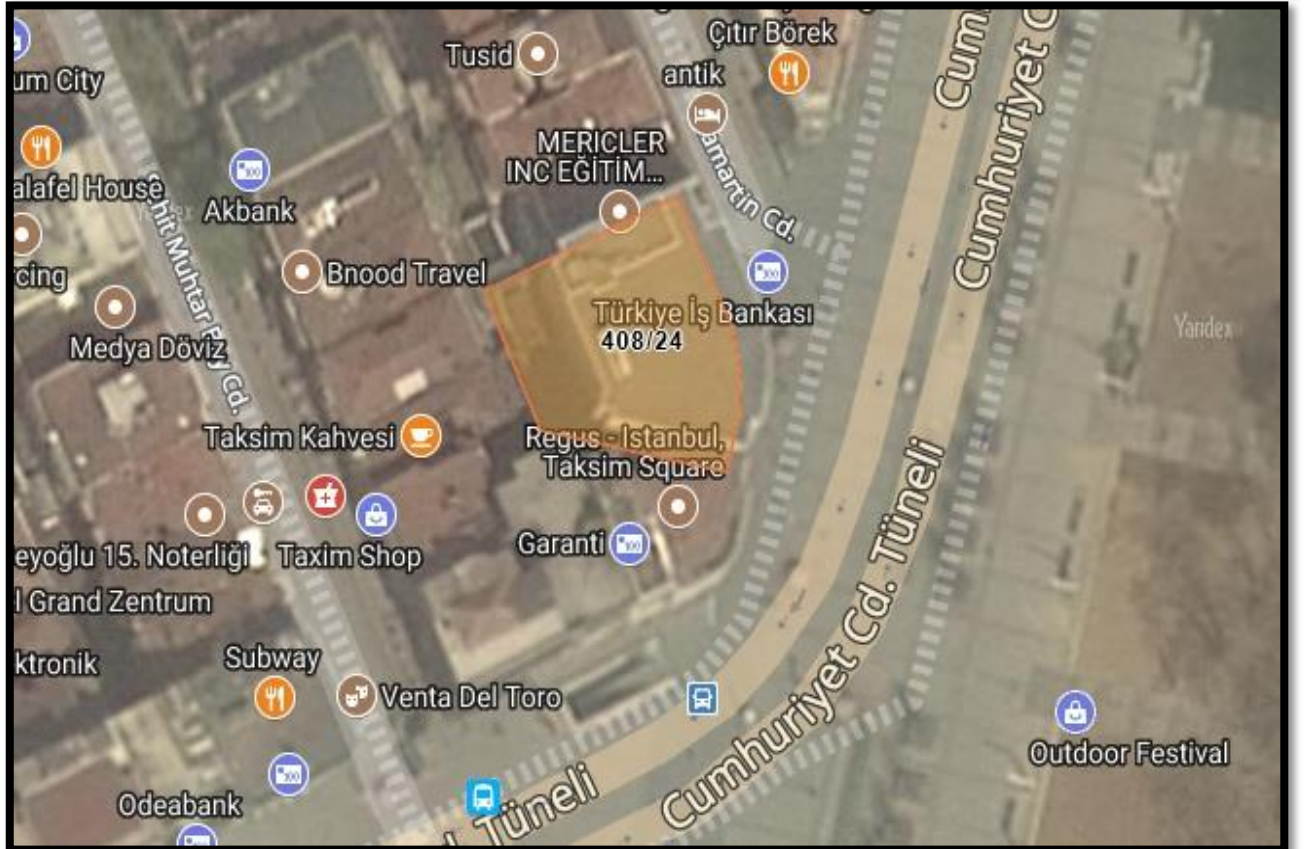
Taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak ticaret ve konaklama olarak gelişme göstermiştir. İstanbul' un en önemli, ünlü noktalarından biri olan Taksim meydanına cepheli konumda yer almaktadır. Çevresinde çeşitli lokanta, restaurant, mağaza, otel, eğlence ve kültür yerleriyle İstanbul'un en büyük turistik çekim merkezlerinden biridir.

Taşınmazların karşısında Gezi Parkı, Taksim Festival alanı, Taksim Metro durağı, yakınında Intercontinental Taksim Otel, İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü, İtÜ Mimarlık Fakültesi, Acıbadem Taksim Hastanesi, Boğaziçi Elektrik Genel Müdürlük, Habertürk TV bulunmaktadır. Ayrıca İstiklal caddesine de yürüme mesafesindedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın 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 Mecidiyeköy, Levent, Bakırköy, Topkapı, Kadıköy gibi bölgelerden direk 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.

Binanın Ofis Lamartine olarak adlandırılmış olup; toplam 4.624,45 m² inşaat alanlı olup, bodrum katında ortak alan niteliğindeki bölümler, 1. bodrum katında 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere ait depo bölümleri, zemin katında 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 tespitlerde binanın 1. bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 5. ve 6. katlar Regus firması tarafından ofis olarak kullanılmakta olup 7. katta da T24 firması kiracı olarak bulunmaktadır. Banka şubesinin zeminleri granit ve ofisler laminant parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asmolen tavadır. İç kapılar ahşap doğrama ve camdan mamüldür. 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 katında bulunan ofis bölümünde zemin kat gibi dekore edildiği gözlemlenmiştir. Kiracılar tarafından kullanılmakta olan 5., 6. ve 7. katların hol içinden girişi sağlanan kapının camdan mamül, zeminler komple halıfleks döşeme, duvarlar saten boya, tavanlar ise asmolen, iç mekanda alçıpanla bölümler ile ofis bölümleri yapılmış, iç kapılar ahşap panel mamüldür. Diğer katların içi natamam halde olup, kullanıcı tarafından dekore edileceği bilgisi alınmıştır. Zeminler şap halinde, duvar ve tavanlar beton ve kaba haldedir. Ortak alanlarda koridor ve merdivenler granit, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asmolen tavadır. 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, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 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 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 230.526 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, alış veriş 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 özellikli 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 Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar 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 ve ikinci 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. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemekte olup, yapılan yerel seçimler ve İstanbul Belediye seçimleri sonrasında da benzer bir izlenim görülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

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

- * İstanbul' un sembolik ve bilinen bir lokasyonunda konumludur.
- * Ticari ve turizm olarak hareketli olan bölgede yer almaktadır.
- * Bölgedeki yapılara göre daha yeni ve modern bir yapıdır.
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetinin kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
- * 2013 yılında yaşanan Gezi Parkı olayları özellikle, Taksim ve çevresindeki ticari kullanımların tercih edilirliğini 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 değerlerine 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 pazar değerinin tespitinde;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Sahibinden

Tel 542 422 52 18

Değerleme konusu taşınmazın karşısında yer alan binada 3 ayrı kat kiralık durumdadır. Katlar 170'er m² olup 1. kat için 8500 TL, 2. kat için 7500 TL, 4. kat için ise 6500 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Tüm taşınmazlar için 500 TL civarında pazarlık payları olduğu beyan edilmiştir. Konum şerefyesi olarak değerleme konusu taşınmazla karşılıklı konumdadır. Daha eski bir binada yer almaktadır.

KİRALIK	170 .-M ²	8.500 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 Realty World Mozaik Gayrimenkul

Tel 0212 251 55 55

Galatasaray mevkisinde İstiklal Caddesi üzerinde yer alan bina 7 kat ve 650 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Hali hazırda boş olan bina kiralık durumdadır. Asansörlü ve teraslıdır. Yaşı yüksek olup ana cadde üzerindedir. Ana cadde üzerindedir.

KİRALIK	650 .-M ²	30.000 .-TL	46 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 Co-Brokers Kaya Gayrimenkul

Tel 0532 694 29 54

Taşınmaz Point Hotelin hemen yanında Cafe Nero'nun üstünde yer almaktadır. Daha önce ofis katı olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır. 165 m² brüt kullanım alanına sahip olup satılık durumdadır. Bilgi amaçlı olarak potansiyel kira bedeli de öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlarla benzer niteliktedir. Komple yenilenmiş bir binada yer almaktadır.

KİRALIK	165 .-M ²	12.000 .-TL	73 .-TL/M ²
SATILIK	165 .-M ²	2.900.000 .-TL	17.576 .-TL/M ²

4 Reha Medin Gayrimenkul

Tel 0533 778 00 79

Taşınmaz Lamartin Caddesi'nde eski bir apartmanın 1. katında yer almaktadır. 3+1 planlı konut ve ofis kullanımına uygun taşınmaz için halihazırda 5000.-TL/Ay kira getirisi bulunduğu bilgisi alınmıştır. Satılık durumdadır. Değerleme konusu taşınmaza göre iç kısımda yer almaktadır. 150 m² brüt kullanım alanına sahip durumdadır. Konum şerefiyesi daha düşük olup aynı zamanda açık ofis şeklinde olmayıp 3+1 plan tertibine sahiptir.

SATILIK	150 .-M ²	1.400.000 .-TL	9.333 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	5.000 .-TL	33 .-TL/M ²

5 Polat Gayrimenkul

Tel 0531 081 28 06

Aynı cadde üzerinde Harbiye yönüne doğru olan ofis katları satılık durumdadır. Gezi parkına cephelidir. Katlar 210 m² brüt kullanım alanına sahip olup eski bir binada yer almaktadırlar. İstenen bedel tek bir bağımsız bölüm içindir. Aynı cadde üzerinde daha eski bir binada yer almaktadırlar.

KİRALIK	210 .-M ²	15.000 .-TL	71 .-TL/M ²
SATILIK	210 .-M ²	4.500.000 .-TL	21.429 .-TL/M ²

6 Konut Realty

Tel 0532 130 16 95

Gümüşsuyu'nda İnönü caddesinde 1. katta konumlu 4+1 kullanımlı 250 m² olduğu beyan edilen ofis için 14.000 -TL/Ay kira istenilmektedir. Yapı yaklaşık 60 yaşında olup merkezi kaloriferlidir. Prestijli bir cadde üzerinde yer almaktadır. Piyasasının bir miktar üstünde istendiği düşünülmektedir.

KİRALIK	250 .-M ²	14.000 .-TL	56 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Nuray Ceylan Gayrimenkul

Tel 0533 368 67 62

Gümüşsuyu'nda İnönü caddesinde 4. katta konumlu 4+1 kullanımlı 150 m² olduğu beyan edilen ofis için 8.000 -TL/Ay kira istenilmektedir. Kısmi boğaz manzaralı olup Alman Konsolosluğu ile karşılıklı konumdur. Prestijli bir cadde üzerinde yer almaktadır. Prestijli bir cadde üzerinde olup konum şerefiyesinin benzer olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	150 .-M ²	8.000 .-TL	53 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

8 Eskidji Nişantaşı

Tel 0533 283 04 53

Harbiye'de Harbiye Orduevi'nin çaprazında yer alan binanın en üst katında (8.kat) yer alan ofis kiralık durumdadır. 145 m² olduğu beyan edilen ofis için 6500 -TL/Ay kira istenilmektedir. Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlanmıştır. En üst katta yer almakta olup görünürlüğü kısmen daha sınırlıdır.

KİRALIK	145 .-M ²	6.500 .-TL	45 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

9 Realty One Business

Tel 0532 563 91 50

Cumhuriyet Caddesi üzerinde Divan otelinin karşı çaprazında yer alan ofis kiralık durumdadır. 220 m² olduğu beyan edilen ofis için 8.000 -TL/Ay kira istenilmektedir. Ara katta yer almaktadır. En üst katta yer almakta olup görünürlüğü kısmen daha sınırlıdır.

KİRALIK	220 .-M ²	8.000 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

10 Cenar Gayrimenkul

Tel 0507 535 53 54

Talimhane'de 30-40 yıllık bir apartmanın altında yer alan dükkan satılık durumdadır. Dükkan 3 kattan oluşmakta olup bodrum kat, zemin kat, asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Pazarlanan alanı 155 m² olup turist yaya trafiğinin içerisinde bulunduğu beyan edilmiştir. Piyasa değerinin üstünde bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir. Değerleme konusu zemin katta yer alan bağımsız bölümlerle benzer şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	155 .-M ²	6.250.000 .-TL	40.323 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

11 Realty World Mozaik

Tel 0212 251 55 55

İstiklal Caddesi üzerinde yüksek tavanlı eski bir apartmanda yer alan taşınmaz ofis niteliklidir. 2 ofis bölümü wc-lavabo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Balkonunun caddeye baktığı beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazdan daha eski bir binada olup konum şerefiyesi olarak benzer durumdadır.

KİRALIK	95 .-M ²	5.000 .-TL	53 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

12 Realty World Mozaik

Tel 0212 251 55 55

İstiklal Caddesi'ni kesen Balo Sokak'ta yer alan bina II. derece eski eser niteliğindedir. 6 katlı yapı 600 m² olarak pazarlanmaktadır. Halihazırda boş durumda olan taşınmaz için 22.500-TL/Ay kira istenilmektedir. Konum şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşüktür.

KİRALIK	600 .-M ²	22.500 .-TL	38 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

13 Remax Karun

Tel 0532 433 42 39

Taşınmaz Harbiye'de Hilton Hotelinin sırasında ana cadde üzerinde yer almaktadır. 3 katlı taşınmaz 175 m² olarak pazarlanmaktadır. Eski kiracısının 4250 USD/ay kira ödediği halihazırda boş olduğu beyan edilmiştir. Konum şerefiyesi olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı bir konumdadır.

KİRALIK	175 .-M ²	20.000 .-TL	114 .-TL/M ²
SATILIK	175 .-M ²	3.250.000 .-TL	18.571 .-TL/M ²

14 Mars Global

Tel 0532 563 85 36

Taşınmaz Harbiye'de Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. 2 katlı dükkan zemin ve bodrum katlardan oluşmakta olup 410 m² olarak pazarlanmaktadır. Katların ayrı ayrı ve birlikte pazarlandıkları düşünülmektedir. Şerefiye olarak daha dezavantajlı bir konumda yer almaktadır.

SATILIK	410 .-M ²	7.500.000 .-TL	18.293 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

15 Realty World Mozaik

Tel 0212 251 55 55

Tepebaşı'nda Refik Saydam Caddesi üzerinde yer alan 34 oda için otel projesi hazır bina kiralık durumdadır. 12 katlı yapı asansör ve yangın merdivenlidir. 1. kattan sonra Haliç manzarasına sahiptir. Manzara şerefiyesi daha iyi olup konum şerefiyesi daha dezavantajlıdır.

KİRALIK	1996 .-M ²	120.000 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

16 Home Work

Tel 0532 280 92 40

Gümüşsuyu'nda İnönü Caddesi üzerinde 3-4 basamak inilerek ulaşılan dükkan kiralık durumdadır. 200 m² olarak pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanda bulunmakta olup kat ve konum olarak daha dezavantajlıdır

KİRALIK	200	.-M ²	15.000	.-TL	75	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

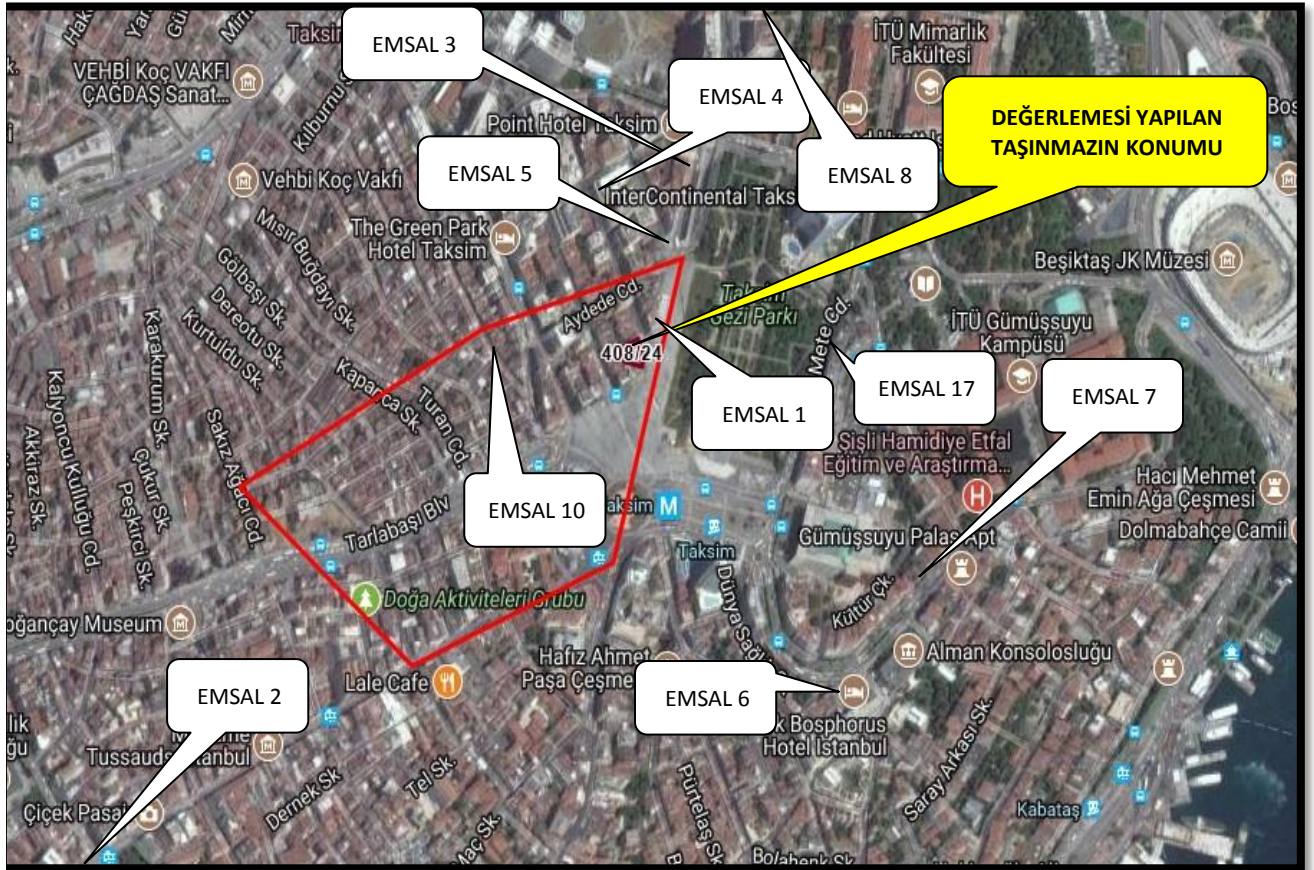
17 Öktem Gayrimenkul

Tel 0530 567 44 80

Taşınmaz Gezi parkına cepheli Mete Caddesi üzerinde yer almaktadır. 3 katlı dükkan her katı 140 m² olmak üzere toplam 420 m² olarak pazarlanmaktadır. Daha sapa bir noktada ana cadde niteliğinde bir noktada yer almaktadır. Piyasasının üstünde bir bedelle kiralık olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	420	.-M ²	49.000	.-TL	117	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz 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

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (13)	EMSAL (16)	EMSAL (17)
KİRA FİYATI		20.000	15.000	49.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	314,26	175	200	420
BİRİM M² DEĞERİ	(1 nl b.bl.)	114	75	117
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-12%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-7%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	98	109	70	117

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (13)	EMSAL (14)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		3.250.000	7.500.000	6.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	314,26	175	410	155
BİRİM M² DEĞERİ	(1 nl b.bl.)	18.571	18.293	40.323
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	20%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	-25%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	33%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	22.275	18.293	24.338	24.194

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		2.900.000	1.400.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	469,44	165	150	210
BİRİM M² DEĞERİ	(3 nl b.bl.)	17.576	9.333	21.429
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-10%	-10%	-10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-17%	-37%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.359	12.830	7.747	13.500

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (7)	EMSAL (9)
KİRA FİYATI		8.500	8.000	8.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	469,44	170	150	220
BİRİM M ² DEĞERİ	(3 nl b.bl.)	50	53	36
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-12%	-12%	-10%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	11%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		yapı kalitesi		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	BENZER
		20%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-9%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	46,87	55	49	37

Dükkan ve ofis nitelikli taşınmazlar için satılık ve kiralık emsaller bulunmuş ve (+) (-) yönleri değerlendirilerek yukarıdaki karşılaştırma tabloları hazırlanmıştır. Dükkanlardan 1 numaralı bağımsız için karşılaştırma tablosu yapılmış olup, 2 numaralı dükkanın değeri takdir edilirken 1 numaralı bağımsız bölüm için hesaplanan birim m² değeri baz alınmıştır. Metraj farklılığından dolayı 2 no'lu bağımsız bölümün değeri bir miktar indirgenmiştir. Ofisler içinse 3 numaralı bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer katlarda yer alan ofisler için ise manzara durumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

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

57.042.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Listesi

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
1	ZEMİN+1. KAT	1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	314,26	22.275	7.000.000,00
2	ZEMİN+1. KAT	1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ	817,66	20.180	16.500.000,00
3	2. KAT	OFİS	469,44	11.359	5.332.000,00
4	3. KAT	OFİS	469,44	11.418	5.360.000,00
5	4. KAT	OFİS	469,44	11.503	5.400.000,00
6	5. KAT	OFİS	469,44	11.716	5.500.000,00
7	6. KAT	OFİS	469,44	12.142	5.700.000,00
8	7. KAT	OFİS	469,44	13.314	6.250.000,00
TOPLAM			3.948,56		57.042.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan dolayı 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. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,00 kullanılmıştır.

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 %4,00-%5,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5 (yaklaşık 240 ay) kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	165	12.000	144.000	2.900.000	4,97%
Emsal 4	150	5.000	60.000	1.400.000	4,29%
Emsal 5	210	15.000	180.000	4.500.000	4,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Emsal taşınmazlar dikkate alınarak her bir bağımsız bölüm için kira değeri takdir edilmiş olup, doğrudan kapitalizasyon yaklaşımı ile "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden değerleri bulunmuştur. Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, Taşınmazların bu yöntemle göre toplam Pazar değeri **55.605.600 .-TL** takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen pazar 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

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ (TL)	57.042.000 TL
--	----------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre;

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ (TL)	55.605.600 TL
--	----------------------

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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 rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım 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.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaz için aylık kira birim m² değeri takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - 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

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda 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 35.-TL/m² ila 55.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır. Gelir yönteminde taşınmazların değerlerini tespit etmek için her bir bağımsız bölüm için kira değer takdiri yapılmış olup, "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile Elde Edilen Pazar Değeri Tablosu"nda münferit kira değerleri belirtilmiştir.

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;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; 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 portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

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

06.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

57.042.000 .-TL

(Elli Yedi Milyon Kırk İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

61.605.360 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

8 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
57.042.000	9.904.673	8.933.331	61.605.360

1 USD = 5,7591 .-TL 05.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3853 .-TL 05.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

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.