



DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.
Beyoğlu / İSTANBUL
(OFİS LAMARTİN BİNASI)

**TASKIN
PUYAN**



Bu belge
230****382 kimlik
numaralı TASKIN
PUYAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2021

15:44

ONUR
KAYMAKBAYRAKTAR



Bu belge 460****202
kimlik numaralı
ONUR
KAYMAKBAYRAKTAR
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2021 15:

23

Rapor Tarihi :
Rapor No :

06 Aralık 2021
2021/7849

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 15 Kasım 2021 - 009
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi	: 30 Kasım 2021
Rapor Tarihi	: 06 Aralık 2021
Rapor No	: 2021/7849
Değerleme Konusu	: Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi üzerinde konumlu, 5 kapı numaralı, 8 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis Lamartine Binası
Gayrimenkulün Adresi	: Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Mevkii, 408 ada, 24 no'lu parselde kayıtlı "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: Turizm ve Konaklama Alanı"
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Pazar Değeri	105.120.000,-TL	7.670.000,-USD
Taşınmazın yıllık toplam kira değeri	3.657.180,-TL	267.000,-USD
Ortalama aylık birim kira değeri	77,18,-TL	5,63 USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	42
9. BÖLÜM SONUÇ.....	45

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.12.2021 tarihinde, 2021/7849 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 009 no'lu ve 15.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

1.

Talep Tarihi	:	15 Ekim 2020
Ekspertiz Tarihi	:	26 Ekim 2020
Rapor Tarihi	:	02 Kasım 2020
Rapor No	:	2020/6836
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Aylık kira değeri	:	226.770,-TL

2.

Talep Tarihi	:	02 Aralık 2020
Ekspertiz Tarihi	:	09 Aralık 2020
Rapor Tarihi	:	14 Aralık 2020
Rapor No	:	2020/7659
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Taşınmazların Toplam Pazar değeri	:	73.830.000,-TL

3.

Talep Tarihi	:	20 Ekim 2021
Ekspertiz Tarihi	:	04 Kasım 2021
Rapor Tarihi	:	10 Kasım 2021
Rapor No	:	2021/5630
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Aylık kira değeri	:	304.765,-TL

3. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / ANKARA
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAY	: % 40,91
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

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

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

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

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 07.09.2021 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

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

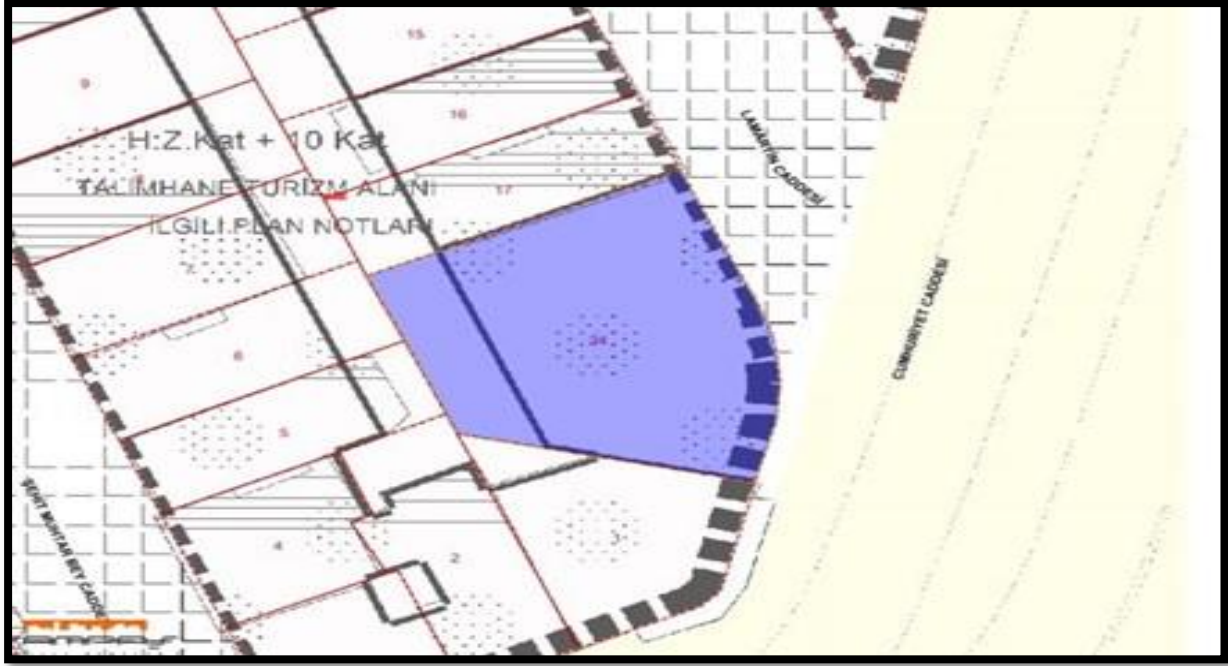
Şerhler Bölümü:

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

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

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 03.09.2021 tarih ve E-85296374-115.02.01-21157 yazılı imar durumuna göre rapor konusu taşınmazın 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında "**Turizm + Konaklama Alanı**" lejantında kaldığı ve eski eser komşuluğu bulunduğu belirlenmiştir. Ayrıca plan notlarının III-B-8-3 maddesine göre; projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin + 10 katı geçmemek üzere irtifalar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.



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

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- Rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 27.05.2011 tarih ve 2011/02-41 no'lu yeni yapı ruhsatı (4.624,45 m²), 21.11.2011 tarih ve 2011/04-30 no'lu isim değişikliği ruhsatı (4.624,45 m²), 30.04.2013 tarih ve 2013/02-34 sayılı isim değişikliği ruhsatı (4.624,45 m²) ile 30.12.2013 tarih ve 2013/160-16198 sayılı yapı kullanma izin belgesi (4.624,45 m²) bulunduğu belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlar konumlandıkları binanın tamamını oluşturmakta olup binanın toplam inşaat alanı **4.624,45 m²'dir.**
- Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 04.07.2008 tarih ve 4105 no'lu projenin tadilatı olan 09.06.2009 tarih ve 2009/4499 no'lu mimari proje incelenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.
- Bina içerisindeki düzenlemelere yönelik İş GYO tarafından alınmış olan ve yine İş GYO tarafından tarafımıza iletilen 01.12.2018 tarihli yapı kayıt belgelerinin bulunduğu, bu belgelerin trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümler için alındığı görülmüştür.

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

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

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

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

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

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

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

4.3.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde;

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

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bina için enerji kimlik belgesi bulunmakta olup rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

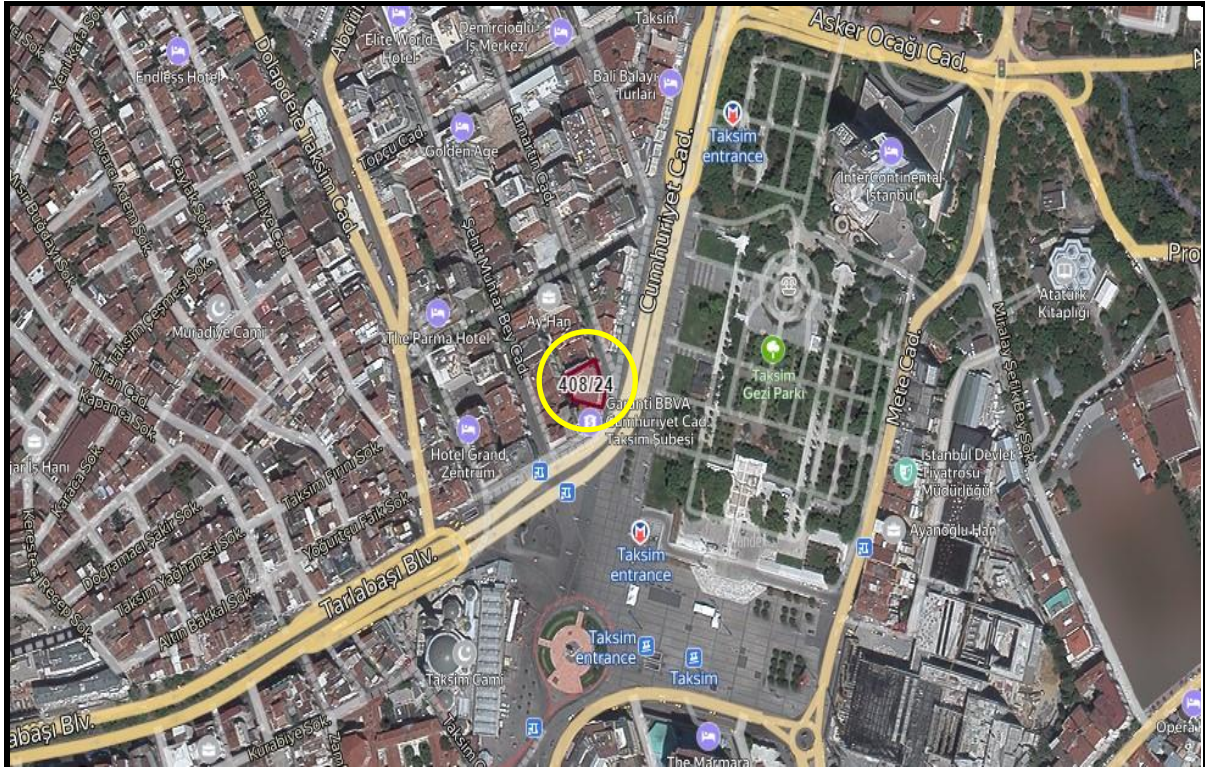
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi üzerinde yer alan 5 kapı no'lu Ofis Lamartine Binası'nda yer alan 8 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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

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



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
YAPININ YAŞI	~ 8
KAT ADEDİ	10 (2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	4.624,45 m ² (*)
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI	3.948,56 m ² (Dükkan alanlarının toplamı: 1.131,92 m ² ve ofis alanlarının toplamı: 2.816,64 m ²)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı ısı kazanları mevcut
KLİMA SANTRALLERİ	fan - coil sistemi mevcut
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	Mevcut (2 adet)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Duman ve ısı dedektörleri mevcut

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

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

Taşınmazların mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

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

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

- Bina, dükkân ve banka hacimlerine giriş zemin kattan sağlanmaktadır.
- Binanın 2. bodrum katı sığınak ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. 1. bodrum, zemin ve 1. normal katları birlikte banka şubesi olarak, 2.Normal katın bir kısmı ile 6 ve 7. normal katları ise ofis olarak kullanılmakta olup, 5.normal kat ise boş durumdadır. Bu hacimlerde zeminler granit/halı kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asma tavandır. İç kapı doğramaları ahşaptan, vitrin pencere doğraması ve kapısı alüminyumdan mamuldür. Hacimler arası geçişi sağlayan kapılar camdan mamuldür. Islak hacimlerde zeminler granit kaplı, duvarlar seramik kaplı, tavanlar ise saten boyalıdır.
- 3 ve 4. normal kattaki ofis hacimlerinin zeminleri ve tavanları betondan mamul olup duvarları kaba sıva ve izolasyon köpüğü ile kaplıdır. Hacimler arası geçişleri sağlayan kapılar camdan mamuldür. Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür. Islak hacimlerde zeminler granit kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise saten boyalıdır. Koridor, merdiven ve ortak alanlarda zeminler granit kaplı, duvarlar saten boyalı ve traverten-granit kaplı, tavanlar ise saten boyalıdır.
- Taşınmazların konumlandığı binanın çatı katında asansör makine dairesi ve teknik hacimler bulunmakta olup toplam brüt 64,90 m² kapalı kullanım alanı sahiptir.

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

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

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

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

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

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

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

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

6. BÖLÜM

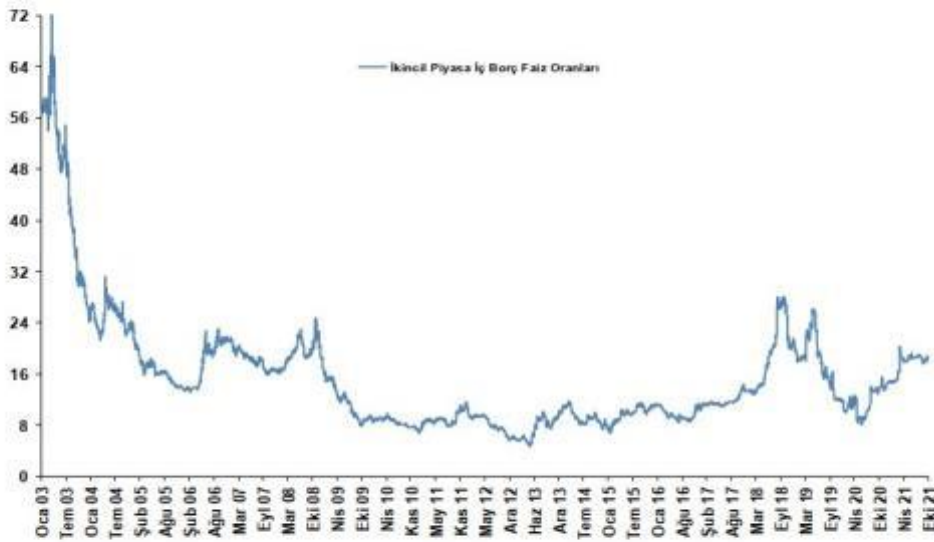
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir. Son iki ayda ise politika faizinde indirime gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler % 45,8, sanayi % 40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 32,4, diğer hizmet faaliyetleri % 32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 8,5, gayrimenkul faaliyetleri % 3,7, inşaat % 3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık % 2,3 artmıştır. Finans ve sigorta faaliyetleri ise % 22,7 azalmıştır.

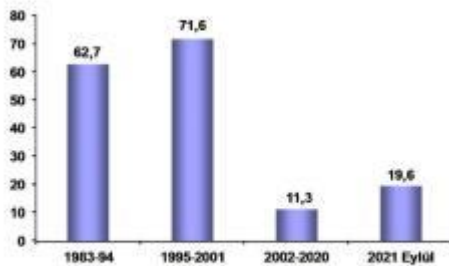
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 21,9 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

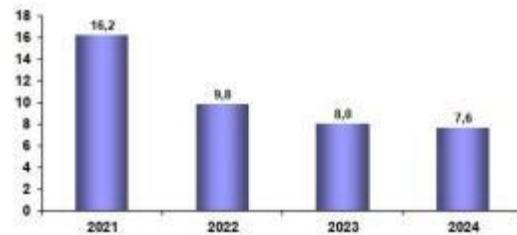
Mevcut Enflasyon ve Enflasyon Tahmin Verileri

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2022-2024 Enflasyon Tahminleri (%)



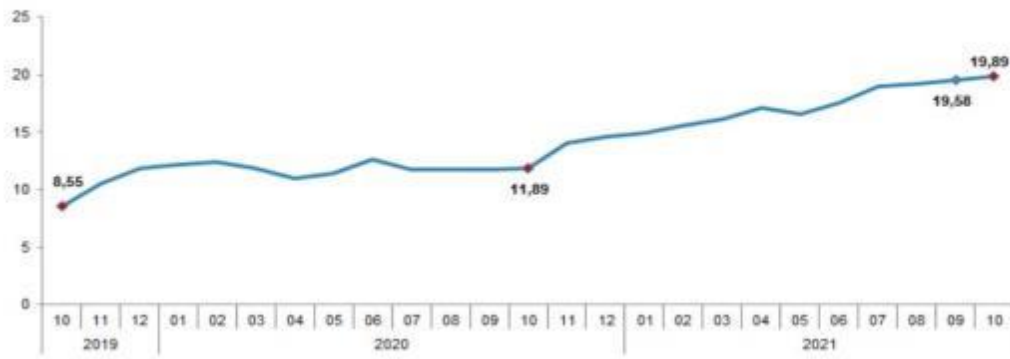
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2022-2024 Orta Vadeli Program, Eylül 2021.

TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşmiştir.

Yıllık en düşük artış %5,29 ile haberleşme grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %7,88 ile alkollü içecekler ve tütün, %8,08 ile giyim ve ayakkabı ve %13,12 ile eğlence ve kültür oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %27,41 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %25,23 ile lokanta ve oteller ve %23,03 ile ev eşyası olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2021 yılı Ekim ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,17 ile eğitim, %0,51 ile eğlence ve kültür ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2021 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %7,56 ile giyim ve ayakkabı, %5,97 ile alkollü içecekler ve tütün ve %2,43 ile ulaştırma olmuştur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



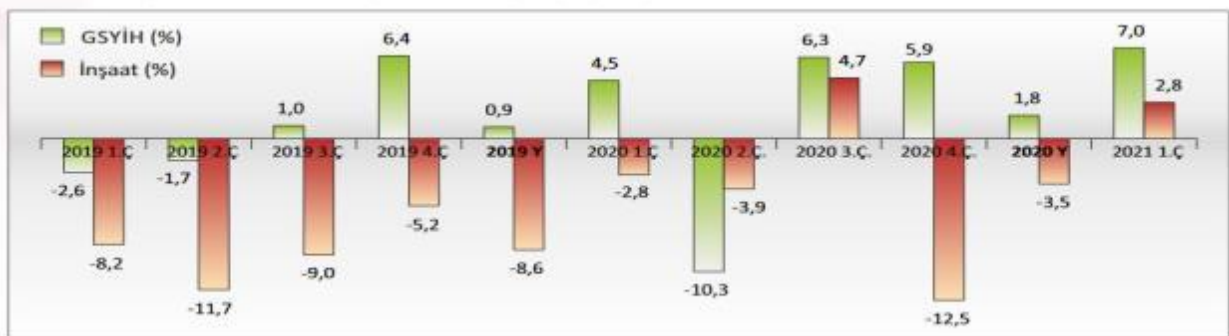
Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştur. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiştir.

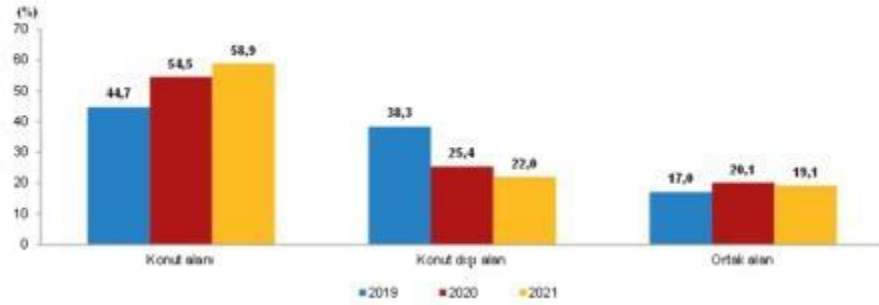
GSYİH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı % 49,8 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 65,4 milyon m² iken; bunun 38,5 milyon m²'si konut, 14,4 milyon m²'si konut dışı ve 12,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Haziran 2019-2021



Yapı ruhsatı, Ocak-Haziran 2019-2021

	2021	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	63 401	33 653	22 611	88,4	48,8
Yüzölçümü (m ²)	65 388 622	44 988 778	30 803 810	45,3	46,0
Değer (TL)	153 390 165 506	79 194 348 607	49 325 509 680	93,7	60,6
Daire sayısı	328 042	219 000	121 325	49,8	80,5

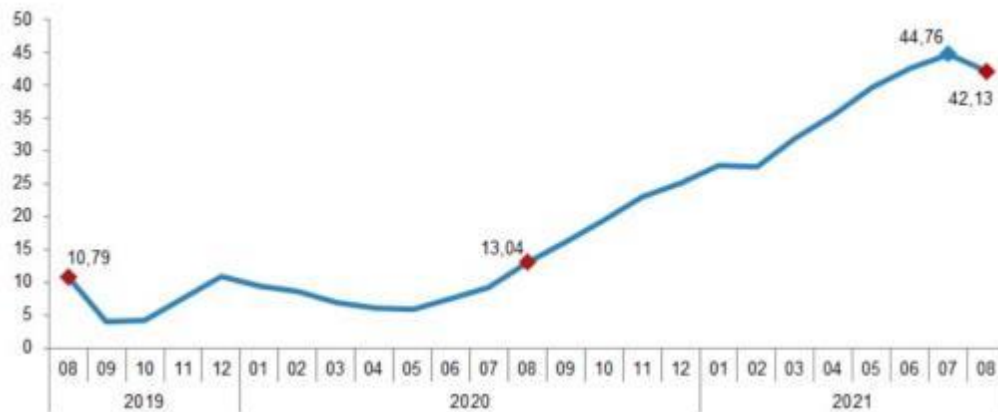
(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi %21,54 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,97 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,03, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,42, işçilik endeksi %21,67 artmıştır.

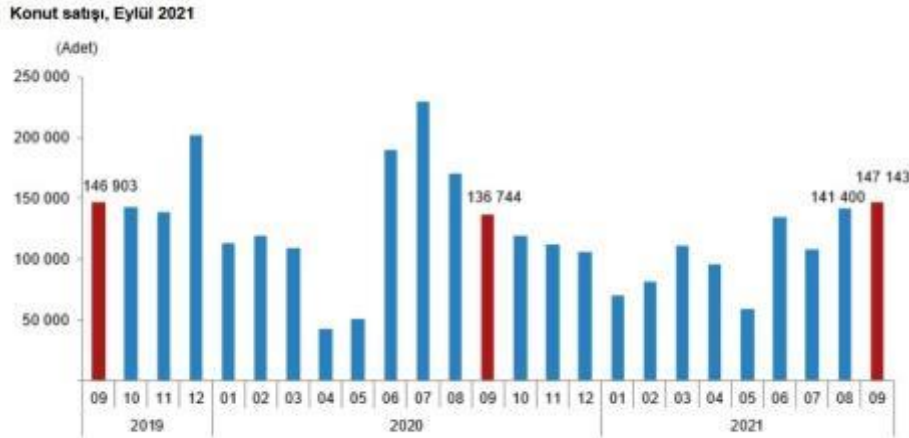
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2021



6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,6 artarak 147.143 oldu. Konut satışlarında İstanbul 28.229 konut satışı ve % 19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14.218 konut satışı ve % 9,7 pay ile Ankara, 8.806 konut satışı ve % 6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak olmuştur.

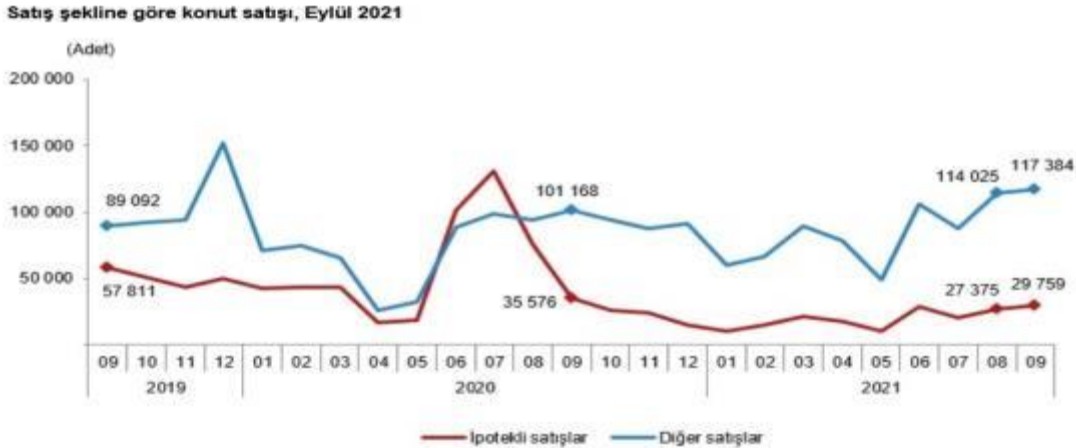
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,4 azalış göstererek 29.759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 20,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 64,3 azalışla 181.855 olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,0 artarak 117.384 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,6 artışla 767.283 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,2 artış göstererek 103.176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı % 70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,5 azalışla 661.982 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılarla yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,8 artarak 6.630 oldu. Toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı % 4,5 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2.995 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 1.358 konut satışı ile Antalya, 408 konut satışı ile Ankara izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,9 oranında artarak 192,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 33,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 11,9 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 4,30, % 3,30 ve % 3,80 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 30,7 % 28,5 ve 33,6 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. 2021 yılının son çeyreğinde de beklentimiz gayrimenkul piyasasının yatay - yukarı bir seviyede seyredeceği yönündedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

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

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

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kağıt ürünleri ve alkollü içecekler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beyoğlu İlçesi

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

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

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

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

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

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

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

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

İstiklal Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, İnönü Caddesi ve Cihangir Caddesi ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu ilçesinde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

ADNKS verilerine göre 2020 yılı itibariyle Beyoğlu nüfusu 226.396 kişidir.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- Bölgede yaşanan genel otopark sorunu.

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

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

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir.

Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek

bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır.

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

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları Bölgedeki satılık dükkanlar



1. Taşınmazlara çok yakın konumda, Aydede Caddesinde, Oteller Bölgesinde yer alan yaklaşık 40 yıllık binada zemin katta konumlu, 25 m² alanlı beyan edilen dükkân için 4.950.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin aylık 15.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 198.000,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 600,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 414 99 54
2. Taşınmazlara çok yakın konumda, Talimhane Oteller bölgesinde yer alan zemin ve asma katta konumlu, toplamda 250 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 140 m², asma kat 110 m² alanlı dükkân için 7.000.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin aylık alt kat 15.000,-TL, üst kat 6.000,-TL olmak üzere toplamda 21.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Asma kat 1/3 oranında zemin katta indirgenmiştir. (m² birim satış değeri ~ 39.550,-TL) (m² birim kira değeri ~ 119,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 828 98 74
3. Taşınmazlara yakında konumda, Talimhane Oteller Bölgesinde yer alan yaklaşık 40 yıllık binada zemin katta konumlu, 180 m² alanlı beyan edilen dükkân için 17.500.000,-TL talep edilmektedir. Emlak pazarlama firması güncel aylık kira değerinin 55.000,-TL mertebelerinde olacağını beyan etmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 97.220,-TL) (m² birim kira değeri ~ 306,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 132 41 85

4. Taşınmazlara yakında konumda, Talimhane Oteller bünyesinde yer alan, yaklaşık 40 yıllık binada zemin, asma ve bodrum katta konumlu, toplamda 150 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 50 m², asma kat 50 m² ve bodrum 50 m² alanlı dükkân için 9.500.000,-TL talep edilmektedir. Asma kat 1/3, bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim satış değeri ~ 120.255,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 467 69 67
5. Taşınmazlara yakında konumda istiklal Caddesine çok yakında, 35-40 yıllık binada zemin katta konumlu, 16 m² alanlı beyan edilen, ayrıca 50 m² deposu olduğu öğrenilen dükkân için 2.400.000,-TL talep edilmektedir. Bodrum kat kapalı olduğundan 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 92.310,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 280 87 25

Bölgedeki satılık ofisler



6. Taşınmaza yakın konumda, Oteller bölgesinde yer alan, köşe konumlu 20-25 yıllık binada 4.normal katta konumlu, 200 m² alanlı beyan edilen ofis için 4.650.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 23.250,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 401 23 54
7. Taşınmazın hemen karşı cephesinde yer alan, köşe konumlu 45-50 yıllık binada 6.normal katta konumlu, 160 m² alanlı beyan edilen ofis için 3.700.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 23.125,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 590 55 86

8. Taşınmazlara yakında konumda, Oteller Bölgesinde yer alan 40-45 yıllık binada 4.normal katta konumlu, 125 m² alanlı beyan edilen, ofis için 2.000.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 16.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 266 86 75
9. Taşınmazlara yakında konumda, Gezi Parkı karşısında Mete Caddesi üzerinde yer alan 20-25 yıllık binada 4.normal katta konumlu, içerisi kaliteli malzeme ve işçilikle yenilenmiş masrafsız 180 m² alanlı beyan edilen, ofis için 5.750.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 31.945,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 130 16 95
10. Taşınmazlara yakında konumda, İstiklal Caddesine yakın mesafede yer alan 30 yıllık binada 1.normal katta konumlu, 100 m² alanlı beyan edilen, ofis için 2.100.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 21.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 471 61 98

Bölgedeki kiralık dükkanlar



11. Taşınmazlara yakında konumda, Harbiyede ana cadde üzerinde yer alan zemin ve bodrum katta konumlu, toplamda 750 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 400 m² ve bodrum kat 350 m² alanlı dükkân için 120.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim kira değeri ~ 246,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 252 79 72

12. Taşınmazlara yakında konumda, Harbiyede ana cadde üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş binada zemin, asma ve bodrum katta konumlu, toplamda 400 m² alanlı beyan edilen, zemin kat 150 m², asma kat 150 m², bodrum kat 100 m² alanlı dükkân için 35.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Bodrum kat 1/4, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim kira değeri 156,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 931 54 21
13. Taşınmazlara yakında konumda, Divan Otelin yanında yer alan yeni yapım binada zemin katta konumlu, 100 m² alanlı beyan edilen dükkân için 18.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 180,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 725 92 03
14. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 20-25 yıllık binada zemin katta konumlu, 115 m² alanlı beyan edilen dükkân için 32.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 278,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 725 92 03
15. Taşınmazlara yakında konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 35-40 yıllık binada zemin katta konumlu, 400 m² alanlı beyan edilen, dükkân için 45.000,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Emsalin yaklaşık 10 mt cephesi bulunmakta olup, büyüklüğüne göre cephesi dardır. (m² birim kira değeri ~ 113,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 828 98 74

Bölgedeki kiralık ofisler



16. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 35-40 yıllık binada 4.normal katta konumlu, 125 m² alanlı beyan edilen, ofis için 7.500,- TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 60,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (552) 500 01 65
17. Taşınmazlara yakında konumda, Lamartin Caddesi üzerinde yer alan 30-35 yıllık binada 1.normal katta konumlu, 110 m² alanlı beyan edilen, ofis için 6.500,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 59,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 388 10 72
18. Taşınmazlara yakında konumda, Mete Caddesi üzerinde yer alan yeni yapım binada 4.normal katta konumlu, 90 m² alanlı beyan edilen, ofis için 8.100,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 90,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 130 16 95
19. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan 25-30 yıllık binada 5.normal katta konumlu, 200 m² alanlı beyan edilen, ofis için 12.500,- TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 63,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 388 10 72
20. Taşınmazlara yakında konumda, Taksim Meydanına yakın konumda Mete Caddesi üzerinde yer alan yeni yapım binada 4.normal katta konumlu, 90 m² alanlı beyan edilen, ofis için 7.100,-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.
(m² birim kira değeri ~ 79,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 130 16 95
21. Taşınmazlara yakında konumda, harbiye Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 30-35 yıllık binada 7.normal katta konumlu, 160 m² alanlı beyan edilen, ofis için 9.000,- TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 56,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 204 41 46

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

Emsallerin seçimi

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

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir

Emsal analizi

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

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

Satılık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	25	177	180	79	26
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	198.000	39.550	97.220	120.255	92.310
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	30%	10%	10%	20%
Kattaki konum için ayarlama	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	0%	25%	0%	0%	10%
Kullanım Niteliği için	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük için	-20%	10%	10%	-5%	-20%
Pazarlık payı	-15%	-5%	-15%	-15%	-15%
Toplam şerefiye farkı	-35%	60%	5%	-10%	-5%
Ayarlanmış değeri (TL)	128.700	63.280	102.080	108.230	87.695
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 97.995				

Not: Emsal analizinde hesaplanan ortalama değeri 1 no'lu bağımsız bölümün zemin kat kullanımı için yapılmıştır. 1 no'lu dükkanın zemin katı brüt 111,26 m²'dir. Aynı bağımsız bölümlerin ortalama birim pazar değeri bodrum kat için 1/4 ve normal kat için ise 1/3 oranında kullanım alanlarının zemin kata göre şerefiyesi yapılarak takdir olunmuştur. Bu durumda 1 no'lu dükkanın ortalama birim değeri; $(91 \text{ m}^2 \times 24.500, -\text{TL}) + (111,26 \text{ m}^2 \times 97.995, -\text{TL}) + (112 \text{ m}^2 \times 32.665, -\text{TL}) / 314,26 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{53.430, -\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır. 2 no'lu dükkan için değeri takdir edilirken 1 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak şerefiye yapılmıştır. Hesaplama detayı şirket arşivimizdeki çalışma kağıtlarında ve rapor ekinde sunulmuştur.

Satılık Ofis Emsal Analizi

	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kullanım alanı (m2)	200	160	125	180	100
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	23.250	23.125	16.000	31.945	21.000
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	10%	0%	20%	0%	10%
Kattaki konum için	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için	5%	10%	10%	0%	5%
Kullanım Niteliği için ayarlama	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük için ayarlama	-15%	-15%	10%	-15%	-15%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-10%	-15%	5%	-25%	-10%
Ayarlanmış değeri (TL)	20.925	19.655	16.800	23.960	18.900
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 20.050				

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

Kiralık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
Kullanım alanı (m2)	zemin kata indirgenmiş alanı (m ²) 488	zemin kata indirgenmiş alanı (m ²) 225	100	115	400
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	246	156	180	278	113
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	10%	20%	15%	10%	20%
Kattaki konum için	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat	10%	10%	10%	10%	15%
Kullanım Niteliği için	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik için ayarlama	30%	15%	0%	0%	30%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	40%	35%	15%	10%	55%
Ayarlanmış değer (TL)	344	211	207	306	175
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 250				

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

Kiralık Ofis Emsal Analizi

	Emsal 16	Emsal 17	Emsal 18	Emsal 19	Emsal 20	Emsal 21
Kullanım alanı (m2)	125	110	90	200	90	160
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	60	59	90	63	79	56
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	15%	10%	5%	10%	5%	20%
Kattaki konum için	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	15%	15%	0%	15%	5%	15%
Kullanım Niteliği için	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik için	-20%	-20%	-20%	-10%	-20%	-15%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	0%	-5%	-25%	5%	-20%	10%
Ayarlanmış değer (TL)	60	56	68	66	63	62
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 62					

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

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, pazarlık payları, bölgesel şerefiyesi, nitelikleri ve yasal izinleri de dikkate alınarak rapor tarihi itibarıyla takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

B.B. NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT KİRALANA BİLİR ALANI (M ²)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	240,34	314,26	137,62	53.430	43.250	16.790.000
2	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	817,66	103,96	38.415	85.000	31.410.000
3	2. Normal	Ofis	339,06	469,44	58,00	19.095	27.230	8.965.000
4	3. Normal	Ofis	339,06	469,44	60,00	19.575	28.165	9.190.000
5	4. Normal	Ofis	339,06	469,44	62,00	20.050	29.105	9.410.000
6	5. Normal	Ofis	339,06	469,44	64,00	20.525	30.045	9.635.000
7	6. Normal	Ofis	339,06	469,44	66,00	21.005	30.985	9.860.000
8	7. Normal	Ofis	339,06	469,44	66,00	21.005	30.985	9.860.000
TOPLAM			2.924,87	3.948,56			304.765	105.120.000

7.6 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.6.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

EMSAL SIRA NO	M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (AY)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
1	600	198.000	330	% 3,63
2	119	39.550	332	% 3,61
3	306	97.220	318	% 3,78

Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan niteliğindeki taşınmazların kapitalizasyon oranının % 3,61 - % 3,78 gibi bir aralıkta, ofislerin ise bölgedeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde yaklaşık % 3,5 - 4 mertebelerinde olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların konumları, büyüklükleri ve inşaa özellikleri dikkate alındığında bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 3,67 olarak kullanılmıştır.

7.6.2. Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazın aylık toplam kira geliri raporun (6.1) bölümünde 304.765,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise; 304.765,-TL x 12 ay $\cong$ 3.657.180,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri;

% 3,67 $\approx$ 3.657.180,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri $\approx$ **99.650.000 TL** olarak belirlenmiştir.

7.7 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer	105.120.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan değer	99.650.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	105.120.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **105.120.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmaz ofis / bina niteliğindedirler.

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

Rapor konusu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

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

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

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Pazar Değeri	105.120.000	7.670.000
Taşınmazın yıllık toplam kira değeri	3.657.180	267.000
Ortalama aylık birim kira değeri	77,18	5.63

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 13,7048 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 124.041.600,-TL'dir. Ticari gayrimenkullerde KDV oranı % 18'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Aralık 2021

(Ekspertiz tarihi: 30 Kasım 2021)

Saygılarımızla,

Taşkın PUYAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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