

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ YER ALAN
1 ADET İŞ MERKEZİ
(13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.05.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.05.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.06.2023
RAPOR TARİHİ	16.06.2023
RAPOR NO	ISGY-2304077
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ DİKİLİTAŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN İŞ MERKEZİ (13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	GAYRETTEPE MAHALLESİ YENER DERESİ SOKAK NO:3-3/A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL 18013618 (BİNA KODU)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Gizem GEREĞÜL EVLEK (Lisans No:409558) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki 13 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet bağımsız bölümün, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ISGY-2304077 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 bir adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2206119	ISGY-2209115	ISGY-2209114
Rapor Tarihi	19.08.2022	20.12.2022	27.12.2022
Rapor Konusu	13 ADET B.B.	13 ADET B.B.	13 ADET B.B.
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	152.680.000		170.300.000
Takdir Edilen Toplam Nihai Aylık Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)		802.800	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1342 ADA 8 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Bucağı	:
Mahallesi	: DİKİLİTAŞ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 59
Ada No	: 1342
Parsel No	: 8
Alanı	: 1483,00 m ²
Vasfı	: İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 16483
Cilt No	: EKTEDİR.
Sayfa No	: EKTEDİR.
Tapu Tarihi	: 1.09.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tasınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.06.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Takbis Belgesine Göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar müşterek olarak yer almaktadır.

* Beyan: Yönetim Planı: 04.11.1986

* Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (24.05.2023 tarih 8572 yevmiye)

* Şerh: KİRA ŞERHİ: 3956 NOLU TRAFİĞİ MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL SÜRE İLE 1 LİRA BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM MÜ. Essasi lehine 07.07.1987 Yev:4391

Tebliğ 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22.08.2022 tarihli KAP bildiriminde söz konusu taşınmazı proje geliştirmek için aldıklarını belittikleri görülmüştür. Sürecin yeni başlamış olması, parsel üzerinde mevcut yapının bulunması ve kat mülkiyetinin devam ediyor olması göz önünde bulundurularak bina yıkılıncaya kadar portföyde "bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 01.09.2022 tarihinde satış işleminden İş GYO A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

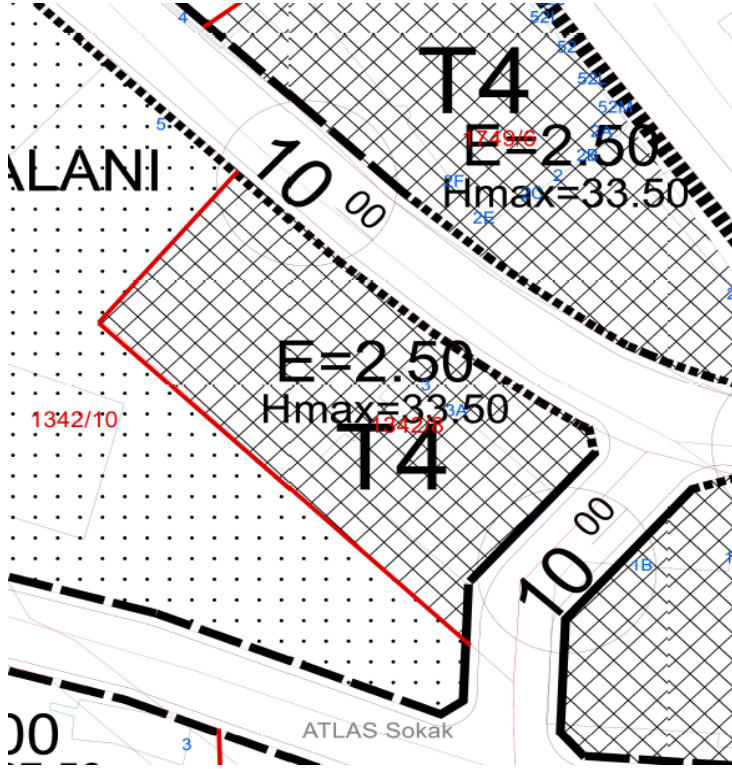
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş İmar Müdürlüğü'nden 18.05.2023 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

Değerlemeye konu 1342 ada 8 parsel, 16.07.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş - Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı ve bu plana ait plan notu tadil planları kapsamında ayrıık düzende, Emsal=2.50, H(max)=33.50 m. yükseklikte yapılanma hakkı ile "T4" lejantlı ticaret+hizmet alanında kalmakta olup, plan notu gereği h(max)=39 m. (11 kat) olarak da uygulama yapılabilecektir.

Parselin yol alanına yaklaşık 87 m2 terki olduğu bilgisi şifahi alınmıştır. Bu hesaplama ilgili görevli tarafından yaklaşık olarak yapılmıştır.



TİCARET + HİZMET ALANLARINDA ;

1. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
2. Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
3. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX.TAKS = 0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
4. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.
5. Ön bahçe mesafesi MİN. 5.00 M, yan ve arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M'dir.
6. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 M arttırılacaktır.
7. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum katı iskan edilemez.
8. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
9. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
10. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
11. Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar 09.08.2007 - 20.11.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş - Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İncelenen dosyasında 23.10.1987 tarih 87/7562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 28.03.1986 tarih 86/1-30 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. 23.02.1984 tarih 547 sayılı ve 12.02.1986 tarih 10920 sayılı ve 15.07.1987 tarih 5772 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ			
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü
28.03.1986	86/1-30	Mağaza-Büro	Beşiktaş Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ			
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü
23.10.1987	87/7562	Mağaza-Büro	Beşiktaş Belediyesi

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde ve incelenen projesine göre kullanım alanının uygun olduğu, iç mekanda projesinden farklı olarak kullanım ihtiyacına göre bölümler yapıldığı gözlemlenmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

2.3.6 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

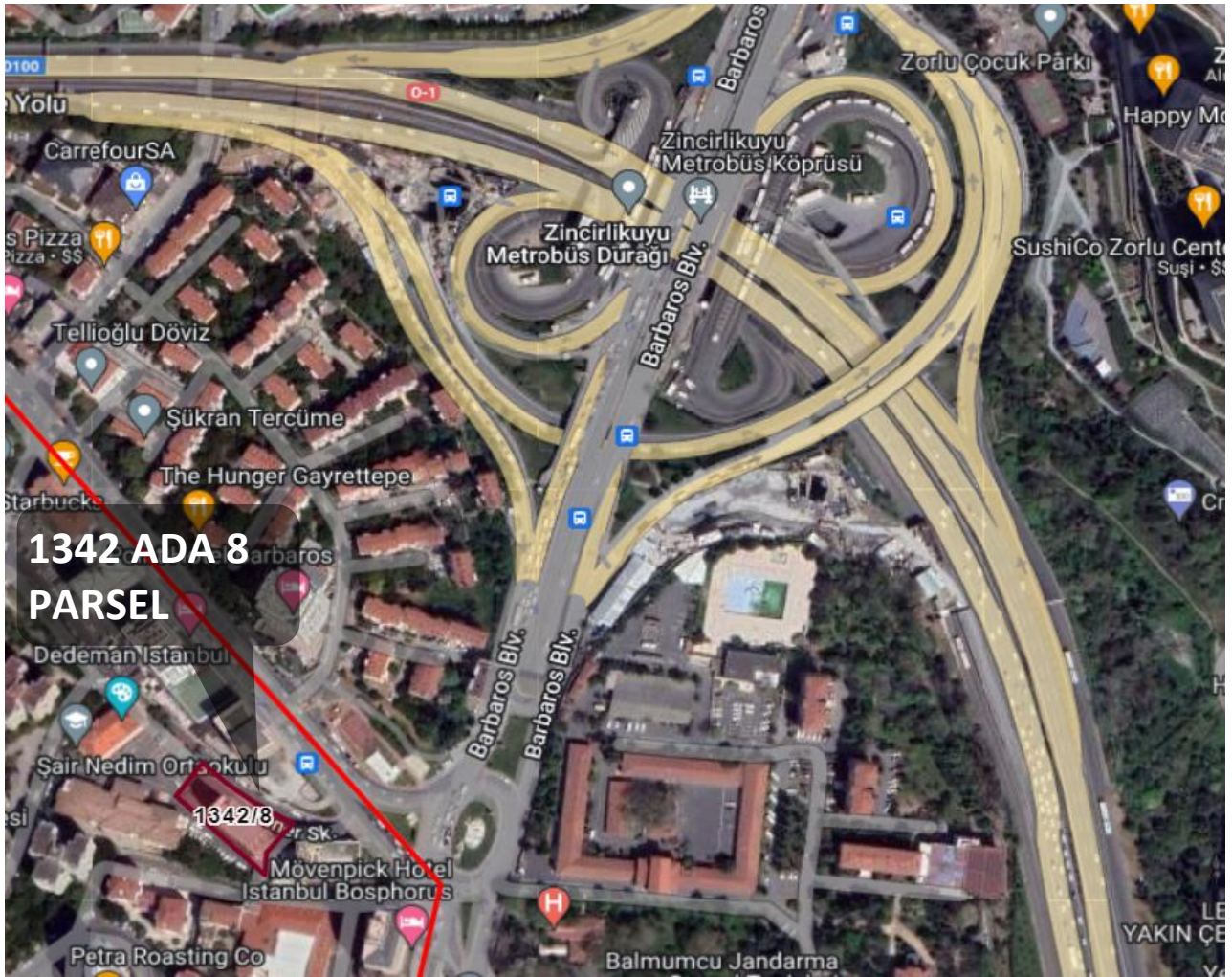
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

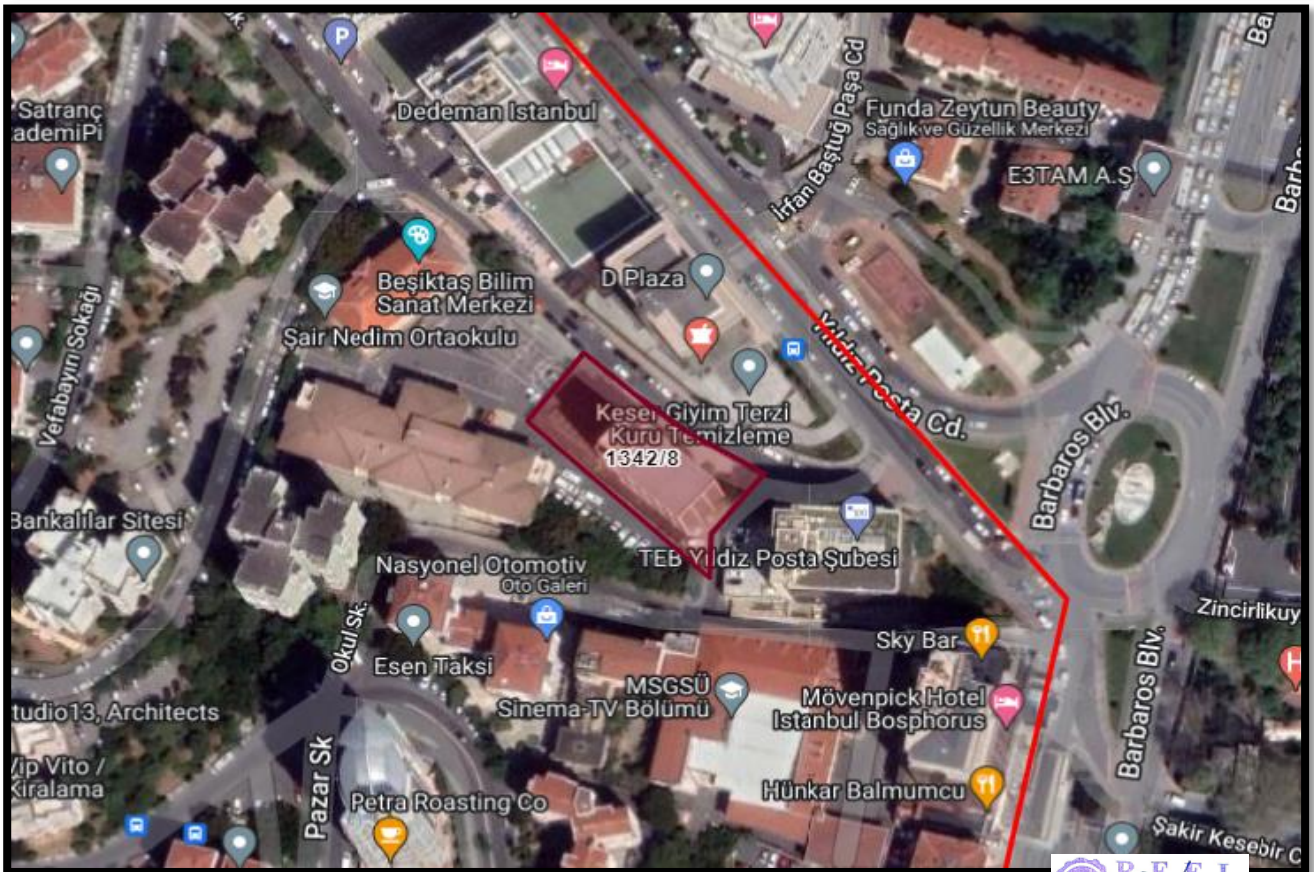
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; tapu kayıtlarına göre; İSTANBUL İli, BEŞİKTAŞ İlçesi, DİKİLİTAŞ Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1483 m² yüz ölçümlü arsa üzerinden yer alan "İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI" taşınmazdır. 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz idari olarak Beşiktaş İlçesi Gayrettepe Mahallesi'nde yer almakta ve İstanbul'un en bilinen ana arterlerinden biri olan Barbaros Bulvarı ve Yıldız Posta Caddesine yakın konumda yer almaktadır. Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticari projeler ve rezidans projeleri ile çevrili durumdadır. Barbaros Bulvarı hattında alışveriş merkezleri, ofis projeleri, genel müdürlük binaları, plazalar vb. ticari birimler, oteller yer almaktadır. Bölgede doluluk oranı yüksek olup tanınmışlık düzeyi yüksek prestijli bir bölge olarak bilinmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

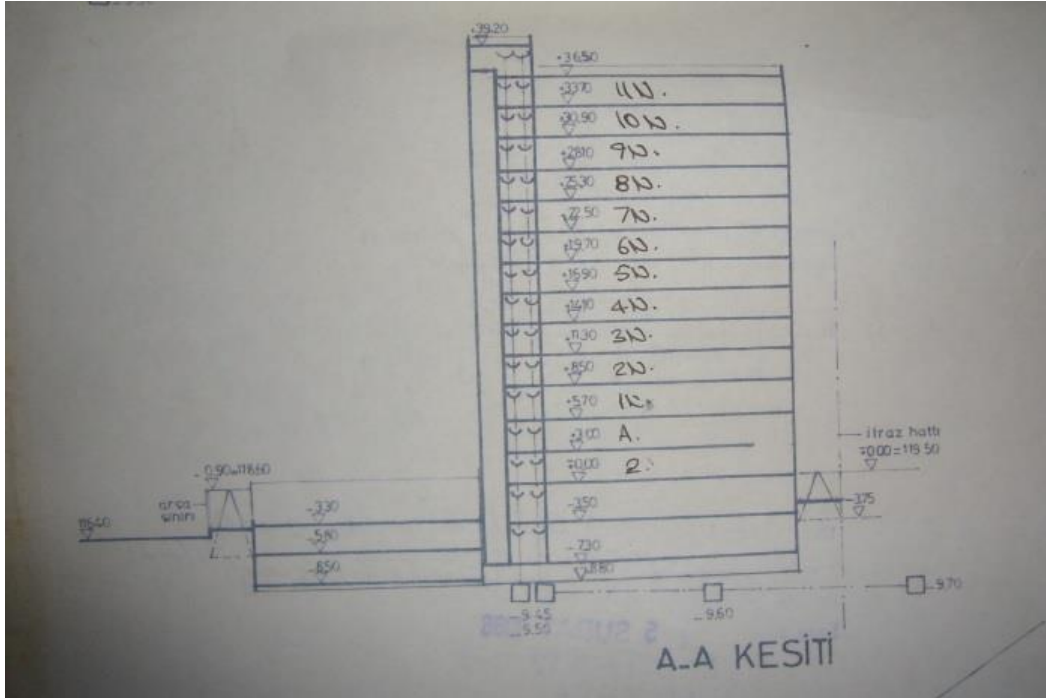
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Gayrettepe Mahallesi, Yener Sokak No:2 Beşiktaş- İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza Mecidiyeköy- Gayrettepe istikametinde Yıldız Posta Caddesi üzerinden ilerlerken sağ kolda yer alan Dedeman Hotel ve Dedeman Plaza geçildikten sonra sağ kolda yer alan Yener Sokağına girilerek ulaşılır. Konu taşınmaz Yener Sokak ile Okul Bağlantı yolu kesişiminde köşe konumunda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza erişim; Mecidiyeköy, Zincirlikuyu ve Beşiktaş ilçe merkezinden sağlanabilmektedir. Mecidiyeköy yönünden İstanbul çevre yolu üzerinden özel araç vasıtası ile; Beşiktaş yönünden Barbaros Bulvarı'ndan dolmuş veya özel araç vasıtası ile, Zincirlikuyu dan ise metrobüs ile ulaşarak Barbaros Bulvarı üzerinden araç veya yürüme ile taşınmazın bulunduğu noktaya özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Taşınmaz metrobüs, metro, otobüs ve dolmuş hatları geçiş güzergahı üzerinde yer almaktadır. Yenikapı - Hacıosman metro hattında, taşınmaz Gayrettepe metro istasyonunda yer almaktadır. Zincirlikuyu yaklaşık 1-2 dakika 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yaklaşık 10 dakika araç mesafesinde yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 1342 ada 8 parsel üzerinde 1987 yılında inşaatı tamamlanmış, 2 bodrum, zemin, asma ve 11 katlı iş merkezi kullanımına uygun bina bulunmaktadır. 2. bodrum katında garaj, sığınak, kazan dairesi, kömür deposu bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık olarak 628 m² dir. 1. bodrum katında garaj ve mağaza bölümü bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık olarak 678 m² dir. Girişin sağlandığı zemin katında 1 adet asma katlı mağaza bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık olarak 371 m² dir. Asma katında kullanım alanı yaklaşık olarak 213 m² dir. Normal katların her birinde 1'er adet ofis bölümü bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık olarak 371 m² dir. Çatı katında da asansör makine dairesi ve oda bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık olarak 65 m² dir. Yapının toplam kullanım alanı 6036 m² dir. Normal katların her birinde bay-bayan wc ve çay ocağı bölümleri bulunmaktadır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 4A
Kullanım Amacı	: MAĞAZA-BÜRO
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT (AÇIK-KAPALI)
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: NORMAL KATLARDAN ŞEHİR, 9. KATINDAN SONRA BOĞAZ
Cephesi	: GÜNEY-DOĞU-KUZEY-BATI
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Alınan bilgiye göre taşınmaz 2016 yılından beri kullanılmamakta olup, hali hazırda boş durumdadır. Taşınmazlar bütün olarak kullanılmıştır. Genel olarak, kullanıcı ihtiyacına göre tadilat yapılması gereklidir. Giriş bölümünde zeminler granit, ofis mağaza ve ofis bölümlerinden zeminler kısmi halı kaplama ve kısmi laminant parkeli, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asmolen tavandır. Binada 2 adet asansör, su deposu, jeneratör yer almaktadır. Parsel bünyesinde açık otopark alanı da bulunmaktadır.

TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN TABLO			
B.B. No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı (M²)
1	1. BODRUM	MAĞAZA	300 m²
2	ZEMİN ASMA	DUBLEKS MAĞAZA	403 m²
3	1	BÜRO	301 m²
4	2	BÜRO	301 m²
5	3	BÜRO	301 m²
6	4	BÜRO	301 m²
7	5	BÜRO	301 m²
8	6	BÜRO	301 m²
9	7	BÜRO	301 m²
10	8	BÜRO	301 m²
11	9	BÜRO	301 m²
12	10	BÜRO	301 m²
13	11	BÜRO	301 m²

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekaredir.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldırıları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 175.190 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

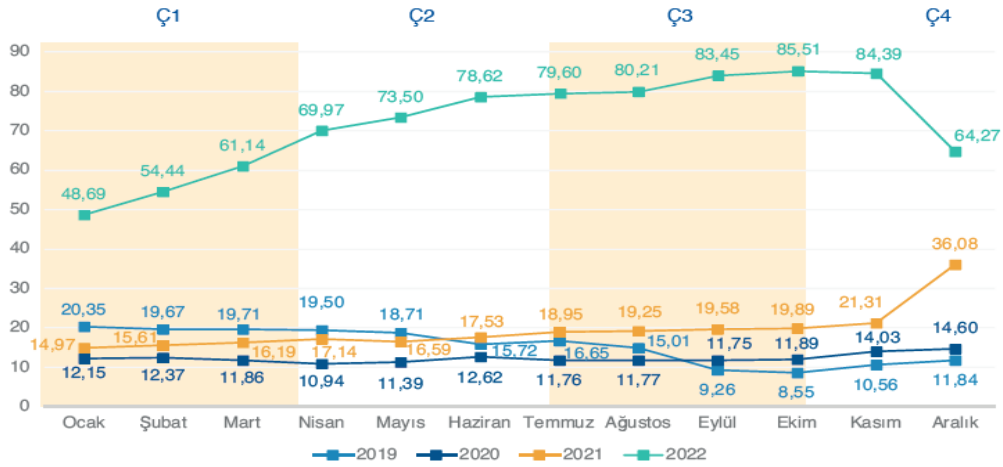
*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirdiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Küresel Çalışan Tercihleri anketimizin Temmuz 2022'de gerçekleştirdiğimiz yerel sonuçlarına göre, çalışanların %64'ü hibrit model ile çalışırken, %72'si haftada en az bir kez ofise gitmektedir. 2022 yılının ikinci yarısında hibrit çalışma modeli doğrultusunda sadece evden çalışmanın ağırlığı azaltılarak ofise dönüşlerin hızlandığını gözlemledik. Bu bağlamda, pandemi sonrasında çokça tartışılan ofislerin, iş hayatında kalıcı olduğu açıkça görülmektedir ancak şirketler ofis alanlarını genişletmekten çok kullandıkları alanların türüne odaklanmaktadır. Paralel olarak, merkezi iş alanında boşluk oranı %12,4'ye düşerek 2014 yılından bu yana en düşük seviyede kaydedilmiştir. Yeni kiralama işlemlerindeki artışın yanında yenileme işlemleri de yüksek taşınma, yatırım ve inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından tercih edilerek artış göstermiştir.(2022 Yılı Sonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işlem ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. Önümüzdeki dönemde seçim sürecine kadar yavaşlama beklenmekte, ardından biriken taleple beraber işlemlerde hızlanma olacağı öngörülmektedir.

Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %39 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin

%47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar), Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar), Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının sonunda boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %60'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Yatırım işlemlerinde ise yılın ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemiş olup, yılın ikinci yarısında kaydedilen Alarko GYO'ya ait Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin ₺39.6 Milyon bedel karşılığında Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlemi yılın son çeyreğinde gerçekleşen GSK'nın mülkiyetinde olan ve İstanbul Levent'te bulunan 5.040 m²'lik 1.Levent Plaza B Blok'un, Oba Makarna'nın çatı şirketi olan Alpinvest'e satışı olmuştur.

Ayrıca, 2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 4.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 4. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,00 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,6 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,8; kira ortalaması 11,4 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 dördüncü çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /a

belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺22.935	₺21.949	₺27.871
İzmir	₺18.857	₺18.623	₺22.572
Bursa	₺14.733	₺16.035	₺14.405
Ankara	₺14.909	₺14.925	₺16.951
Antalya	₺20.821	₺20.303	₺24.145
Kocaeli	₺14.642	₺14.140	₺15.029
Adana	₺12.954	₺13.760	₺12.122

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	14,5	23	886	11	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22	15	927	18,4	20
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	11,9	12	529	12	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevresi	187	16,5	9	187	11	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	19	10	289	21,1	13
Beşiktaş*	105	17,6	9	105	17	9	105	14,7	20
Batı İstanbul**	673	7,9	8	673	5	8	673	4,7	10
Gendere-Seyrantepe	376	3,9	9	376	37	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacak	93	13,6	9	93	13	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14	12	745	10,3	12
Altunizade	84	37,4	12	86	39	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul***	485	30,3	7	485	25	8	511	30,0	9

2022 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 163,7 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %51 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi, TKGM portalı, müşteriden temin edilen ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Ana ulaşım aksına cephelidir.
- * Prestijli bir lokasyonda yer almaktadır.
- * Yüksek katlardan boğaz manzarasına hakimdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Yapım yılı nedeni ile fiziksel yıpranmaya maruz kalmıştır.

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 aylık kira değerinin tespitinde;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

OFİS EMSALLERİ

* ZORLU CENTER



Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulunmaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 212 294 50 88	1+0	1	1850	340.000.000 TL	183.784 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 212 294 50 88	1+0	3	1600	300.000.000 TL	187.500 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 212 294 50 88	1+0	2	500	93.000.000 TL	186.000 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 704 20 80	2+1	4	180	40.000.000 TL	222.222 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 704 20 80	2+1 Kiralık	5	400	279.500 TL	699 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 533 696 49 61	2+1 Kiralık	4	200	130.000 TL	650 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 704 20 80	2+1 Kiralık	4	180	150.000 TL	833 TL/m ²

*** TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
CEMİL İPEK Ticari Gayrimenkul 0 532 381 96 45	1+0	8	410	45.500.000 TL	110.976 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 385 02 01	1+0	5	315	55.000.000 TL	174.603 TL/m ²
CEMİL İPEK Ticari Gayrimenkul	1+0 Kiralık	8	410	200.000 TL	488 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 385 02 01	1+0 Kiralık	5	315	180.000 TL	571 TL/m ²

*** QUASAR İSTANBUL**



Quasar projesi parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Derya Demirli 0 533 348 95 16	2+1	30	220	19.000.000 TL	86.364 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 704 20 80	1+1	7	186	16.500.000 TL	88.710 TL/m ²
Smart Proje 0 530 233 71 73	1 natamam Kiralık	12	3500	1.120.000 TL	320 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 533 565 18 13	2+1 Kiralık	15	180	100.000 TL	556 TL/m ²

*** TRUMP RESIDENCE TOWER**



Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Gold Mark Investment 0 555 887 77 88	2+1	15	210	18.000.000 TL	85.714 TL/m²
Garage İstanbul 0 532 410 69 57	2+1	30	168	18.500.000 TL	110.119 TL/m²
Derya Demirli 0 533 348 95 16	2 Kiralık	16	500	220.000 TL	440 TL/m²
Smart Proje 0 530 233 71 73	2+1 Kiralık	13	210	70.000 TL	333 TL/m²

*** ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Ataş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1+1	15	111	8.200.000 TL	73.874 TL/m²
Private Property 0 532 302 48 87	1+1	14	130	10.200.000 TL	78.462 TL/m²
Opus Project 0 532 491 83 93	1+1 Natamam Kiralık	Zemin	230	70.000 TL	304 TL/m²
Opus Project 0 532 491 83 93	1+1 Kiralık	15	111	40.000 TL	360 TL/m²

*** LEVENT LOFT BAHÇE**



Levent Loft Bahçe 4942 m² Arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0532 795 53 08	1+1	3	100	14.250.000 TL	142.500 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0532 795 53 08	1+1 Kiralık	1	130	75.000 TL	577 TL/m ²

Emsal Krokisi



DÜKKAN EMSALLERİ

1 Mukadder Emlak

Tel 0 542 517 54 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yıldız Posta caddesi üzerinde konumlu 40 m² kullanım alanlı dükkan için 4.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Alanının küçük olması nedeniyle birim m² değeri yüksektir. Konu taşınmazın yaklaşık 15.000.-TL bedelle kiralanabileceği belirtilmektedir. Cadde cephelidir.

SATILIK	40 .-M ²	4.750.000 .-TL	118.750 .-TL/M ²
KİRALIK	40 .-M ²	15.000 .-TL	375 .-TL/M ²

2 NG Grup Emlak

Tel 0 534 503 63 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yıldız Posta caddesi üzerinde konumlu 45 m² kullanım alanlı iki katlı dükkan için 15.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Giriş katta kapalı ön kullanıma sahip (15 m² + 15m²) üst katta ise 15 m² olmak üzere toplamda yaklaşık 45 m² dir. Alanının küçük olması nedeniyle birim m² değeri yüksektir. Konu taşınmazın yaklaşık 30.000-35.000.-TL bedelle kiralanabileceği belirtilmektedir. Cephe ve konum şerefliyesi yüksektir.

SATILIK	45 .-M ²	15.000.000 .-TL	333.333 .-TL/M ²
KİRALIK	45 .-M ²	30.000 .-TL	667 .-TL/M ²

3 Kaandan Gayrimenkul

Tel 0 533 518 16 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Barbaros Bulvarı caddesi'ne 50 m mesafede sokak üzerinde konumlu 65 m² kullanım alanlı dükkan için 8.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Konu taşınmazın yaklaşık 30.000.-TL bedelle kiralanabileceği belirtilmektedir. Konu taşınmaza göre konum açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	65 .-M ²	8.000.000 .-TL	123.077 .-TL/M ²
KİRALIK	65 .-M ²	30.000 .-TL	462 .-TL/M ²

4 İz Gayrimenkul

Tel 0 532 252 37 25

Barbaros Bulvarına 30 metre mesafede Hoşsohbet Sokak üzerinde yer almaktadır. Mağaza giriş katta PetShop, ofis ve depo alanı, 1. kat ofis alanı olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Brüt giriş kat kapalı alanı : 283 m², Brüt giriş kat üstü kapalı alanı : 257 m² olmak üzere 540 m² kullanım alanlı dükkan için 32.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konu taşınmaza göre konum açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	540 .-M ²	32.500.000 .-TL	60.185 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Yalçın Emlak İstanbul

Tel 0 532 200 00 02

Gayrettepede sokak üzerinde fiziki yaşı yüksek binada yer almaktadır. 1800 m² kullanım alanlı depolu dükkan için 92.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konu taşınmaza göre konum açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	1800 .-M ²	92.500.000 .-TL	51.389 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Wen Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 532 471 68 61

Gayrettepede Hoşsohbet Sokağı üzerinde fiziki yaşı yüksek binada yer almaktadır. 25 m² kullanım alanlı dükkan için 9.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	25 .-M ²	9.000 .-TL	360 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	-------------------------

7 Redstone Prime

Tel 0 533 320 28 51

Yıldız Posta Caddesi üzerinde yeni binada yer almaktadır. 380 m² kullanım alanlı iki katlı dükkan için 80.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	380 .-M ²	80.000 .-TL	211 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan araştırmalarda bölgede yeni ve nitelikli projelerde ofis emsallerine rastlanmıştır. Proje nitelikli ofis emsalleri yapım yılı ve proje konsepti olarak taşınmaza göre çok daha şerefliyedir. Taşınmaza yakın konumda münferit binalarda ofis emsalleri çok fazla bulunmamaktadır. Bu nedenle karşılaştırma ulaşılabilen emsaller üzerinden yapılmıştır.

Dükkan emsalleri taşınmaza yakın konumda yapım yılı eski yapılarda yer alan satılık/kiralık emsallerdir. Karşılaştırma tabloları ofislerde 8 numaralı bağımsız bölüm için ve dükkanlarda 2 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ZORLU CENTER	TORUN CENTER	QUASAR	ASTORIA KEMPINSKI	LEVENT LOFT BAHÇE
SATIŞ FİYATI		93.000.000	45.500.000	16.500.000	10.200.000	14.250.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	310 m ² (8 nl b.bl.)	500	410	186	130	100
BİRİM M ² DEĞERİ		186.000	110.976	88.710	78.462	142.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -8%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	BÜRO	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	6.Kat					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPIM YILI		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER		NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-35%	-48%	-55%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.000	83.700	72.134	46.129	35.308	42.750

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ZORLU CENTER	TORUN CENTER	QUASAR	ASTORIA KEMPINISKI	TRUMP TOWER
KİRA FİYATI		130.000	200.000	100.000	40.000	70.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	310 m ²	200	410	180	110	210
BİRİM M ² DEĞERİ	(8 nl b.bl.)	650	488	556	364	333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -8%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ	BÜRO	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	6.Kat					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPIM YILI		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER		NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-30%	-43%	-50%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	260	293	341	317	182	167

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		4.750.000	15.000.000	8.000.000	32.500.000	92.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	423 m ²	40	45	65	540	1.800
BİRİM M ² DEĞERİ	(2 nl b.bl.)	118.750	333.333	123.077	60.185	51.389
ALANA İLİŞKİN		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK
DÜZELTME		-35%	-30%	-30%	5%	20%
NİTELİĞİ	Asma Katlı Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Dükkan	2 Katlı Depolu Dükkan	Depolu Dükkan
NİTELİĞİNE		İYİ	ORTA İYİ	İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ
İLİŞKİN		-20%	-10%	-20%	20%	20%
DÜZELTME						
KAT	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	KÖTÜ
MANZARAYA		15%	-10%	0%	0%	15%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
KONUM		KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN		15%	-10%	15%	15%	15%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-35%	-70%	-45%	30%	60%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	81.070	77.188	100.000	67.692	78.241	82.222

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 6	EMSAL 7
KİRA FİYATI		15.000	30.000	30.000	9.000	80.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	423 m ²	40	45	65	25	380
BİRİM M ² DEĞERİ	(2 nl b.bl.)	375	667	462	360	211
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ	Asma Katlı Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%
KAT	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM		KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	ÇOKKÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	20%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-40%	0%	5%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	360	281	400	462	378	274

Yukarıda yer alan satılık ve kiralık karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan ofis ve dükkanların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Örnek olarak 2 ve 8 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Diğer katlarda yer alan ofisler için ise manzara durumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3 deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 13 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU	
11 ADET BÜRO NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	185.720.000,00 TL
2 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	38.650.000,00 TL
13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	224.370.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının NİTELİKLİ LÜKS projelerlerin ofis birimlerinde %4,50-%5,27 aralığında, dükkan birimlerinde %2,80-% 4,50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak ofis birimleri için % 5,50, dükkan birimleri için % 4,50 kullanılmıştır.

Ofis Birimleri

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	180	150.000	1.800.000	40.000.000	4,50%
Emsal 2	410	200.000	2.400.000	45.500.000	5,27%
Emsal 5	210	70.000	840.000	18.000.000	4,67%

Dükkan Birimleri

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	40	15.000	180.000	4.750.000	3,79%
Emsal 2	45	35.000	420.000	15.000.000	2,80%
Emsal 3	65	30.000	360.000	8.000.000	4,50%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bağımsız bölümlere ait kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiş olup münferit değerler EK tablolarında belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazların bu yönteme göre toplam değeri takdir edilmiştir.

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE 13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Ortalama m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL)
4.014,00	58.617,34	235.290.000,00

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 analizidir.

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, değerleme 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 Yaklaşımı Yöntemine göre;**

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	224.370.000,00
---	-----------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	235.290.000,00
---	-----------------------

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların kıta değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların ikinci yöntem olarak doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre değerinin hesaplanabilmesi için kira değeri analizi yapılmıştır.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	4.014,00	1.039.200	12.470.400

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde 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;

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.

Tebliği 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22.08.2022 tarihli KAP bildiriminde söz konusu taşınmazı proje geliştirmek için aldıklarını belirttikleri görülmüştür. Sürecin yeni başlamış olması, parsel üzerinde mevcut yapının bulunması ve kat mülkiyetinin devam ediyor olması göz önünde bulundurularak bina yıkılıncaya kadar portföyde "bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 13 adet taşınmazın

16.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

224.370.000 .-TL

(İki Yüz Yirmi Dört Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

264.756.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * 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.