



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 316

Haziran, 2024



Talep Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024- 316
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parselde, “ İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI” nitelikli ana taşınmazda farklı katlarda konumlu, 1 “Mağaza”, 1 “Dubleks Mağaza”, 11 “Büro” nitelikli 13 bağımsız bölümün arsa payı piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Dört (84) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan 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 işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı 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.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	39
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	39
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.	SONUÇ.....	41
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 – 316 / 26.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel arsa payı piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Gayrettepe Mh, Yener Deresi Sk., No:3 – 3A Beşiktaş/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parselde, “ İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI” nitelikli ana taşınmazda farklı katlarda konumlu, 1 “Mağaza”, 1 “Dubleks Mağaza”, 11 “Büro” nitelikli 13 bağımsız bölüm.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile boş durumda olup, taşınmazlar üzerinde riskli yapı beyanı bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerleme konusu parsel 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında, hmax:33,50 m (11 kat) irtifada, e:2.50, ayrık nizam yapılaşma koşullarında, T4 Lejantlı “Ticaret+Hizmet Alanı”nda kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde riskli yapı beyanı bulunmakta olup, taşınmazlarla alakalı yıkım ruhsatı alım sürecinin sürdüğü bilgisi edinilmiştir. Bu sebeple yalnızca arsa değeri takdir edilecektir.
<u>Piyasa Değeri</u>	345.136.000,00 TL (Üçyüzkırkbeşmilyonyüzotuzaltıbin Türk Lirası)
<u>Piyasa Değeri KDV Dahil (%10)</u>	379.649.600,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 26.06.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-316 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parselde, " İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI" nitelikli ana taşınmazda farklı katlarda konumlu, 1 "Mağaza", 1 "Dubleks Mağaza", 11 "Büro" nitelikli 13 bağımsız bölümün arsa payı piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 03.06.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

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

Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,00-TL

Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : %37,3

Telefon : 0 850 724 23 50

E-Posta : info@isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parselde, " İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI" nitelikli ana taşınmazda farklı katlarda konumlu, 1 "Mağaza", 1 "Dubleks Mağaza", 11 "Büro" nitelikli 13 bağımsız bölümün arsa payı piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

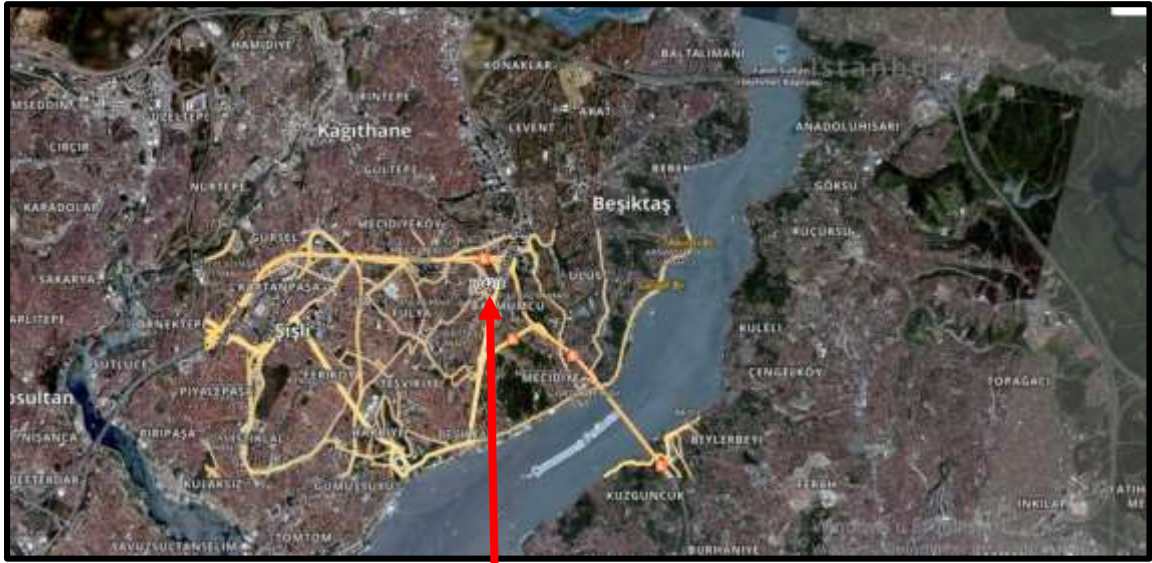
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında olup asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, Gayrettepe Mh, Yener Deresi Sk., No:3 – 3A Beşiktaş/İSTANBUL Posta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için D100 Karayolu üzerinde Ankara istikametine doğru ilerlerken Zincirlikuyu mevkiinde Barbaros Bulvarı'na doğru otoyoldan ayrılarak 200 m sonra Yıldızposta Caddesi'ne doğru girilip cadde girişinden Yener Sokağına dönülür. Değerleme konusu taşınmaz bu sokak üzerinde konumlanmaktadır. Toplu taşıma hatları, çevreyolu bağlantıları ve kent merkezinde bulunması tercih edilirliliği ve buna bağlı olarak emlak değerlerini artırmaktadır. Bölge genel anlamı ile ticaret ve konut amaçlı gelişim göstermiştir. Taşınmazın yakın çevresinde D100 Otoyolu, Zorlu Park AVM, D-100 Karayolu gibi merkezler yer almaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0632 - Boylam: 29.0102

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL / BEŞİKTAŞ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DİKİLİTAŞ
ADA – PARSEL	: 1342 - 8
YÜZÖLÇÜM	: 1.355,57
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİRNORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİRBÜROLU KARGİR İŞHANI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO - 1
TAŞINMAZ NO-KAT	: TABLO - 1
TAŞINMAZ ID	: TABLO - 1
CİLT - SAYFA NO	: TABLO - 1
ARSA PAY- PAYDA	: TABLO - 1
MALİK – HİSSE ORANI	: İŞ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1/1
EDİNME SEBEBİ	: Satış
TARİH – YEVMİYE	: 01.09.2022 – 16483

Tablo - 1

No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz No	Kat	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	Mağaza	1	1-BODRUM	24204962	102	10067	2	40
2	Dubleks Mağaza	2	ZEMİN ASMA	24204963	102	10068	5	40
3	Büro	3	1	24204964	102	10069	3	40
4	"	4	2	24204965	102	10070	3	40
5	"	5	3	24204966	102	10071	3	40
6	"	6	4	24204967	102	10072	3	40
7	"	7	5	24204968	102	10073	3	40
8	"	8	6	24204969	102	10074	3	40
9	"	9	7	24204970	102	10075	3	40
10	"	10	8	24204971	102	10076	3	40
11	"	11	9	24204972	102	10077	3	40
12	"	12	10	24204973	102	10078	3	40
13	"	13	11	24204974	102	10079	3	40

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- Y. PLANI: 04/11/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (T:24.05.2023 – Y:8572)

Şerhler Hanesinde:

- KİRA ŞERHİ: 3956 NOLU TRAFİĞİ MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YIL SÜRE İLE 1 LİRA BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM MÜ. ESSASI LEHİNE 07/07/1987 YEV:4391 (T:07.07.1987 – Y:4391)

*Konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tamamı müşterektir.

**Taşınmazların konumlu olduğu binanın kat irtifakı değerlendirme tarihi itibari ile kurulu olsa da taşınmazlar üzerinde riskli yapı beyanı bulunması sebebiyle ilgili tebliğ maddesi uyarınca taşınmaz portföye arsa olarak alınacaktır.

***Kira şerhi trafo merkezi ve geçiş yeri için konulmuş olup tasarrufu olumsuz etkilememektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tamamı 01.09.2022 tarihinde, 16483 yevmiye numarası ile, "Satış" işleminden, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu parselin imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında, Hmax:33,50 m (11 kat) irtifada, E:2.50, ayırık nizam yapılaşma koşullarında, T4 Lejantlı "Ticaret+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.

Plan notu gereği h(max)=39 m. (11 kat) olarak da uygulama yapılabilecektir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde "Riskli Yapı" beyanı bulunmakta olup, taşınmazlarla alakalı yıkım ruhsatı sürecinde olunduğu bilgisi edinilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazların tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yıkım sürecinde olması ve portföye arsa olarak alınacak olması sebebiyle belediye incelemesi yapılmamıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların konumlandığı binanın yıkım sürecinde olması sebebiyle yapı denetim kuruluşu incelenmemiş olsa da, konu taşınmazların konumlu olduğu binanın bahsi geçen kanundan önce inşa edildiği tahmin edilmektedir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye 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

Rapora konu taşınmazlar “Mağaza”, “Dubleks Mağaza” ve “Büro” vasıflı olup taşınmazların arsa payı değerlendirilmiştir, herhangi bir proje değerlendirilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazların konumlu olduğu blok için düzenlenmiş herhangi bir Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km²

'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı



Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye’de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30’u İstanbul’da hayata geçirilmektedir. İstanbul’un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul’un güçlü yönleri “artan refahı, Türkiye’nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir”.

Beşiktaş: İstanbul ilinin bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 18 km², nüfusu ise 2019 ADNKS verilerine göre 182.649'dur.

İSTANBUL
Nüfus: 15.655.924

↓ %1,58

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır.

İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dır.

Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

BEŞİKTAŞ
Nüfus: 169.022

Beşiktaş nüfusu 2023 yılına göre 169.022.

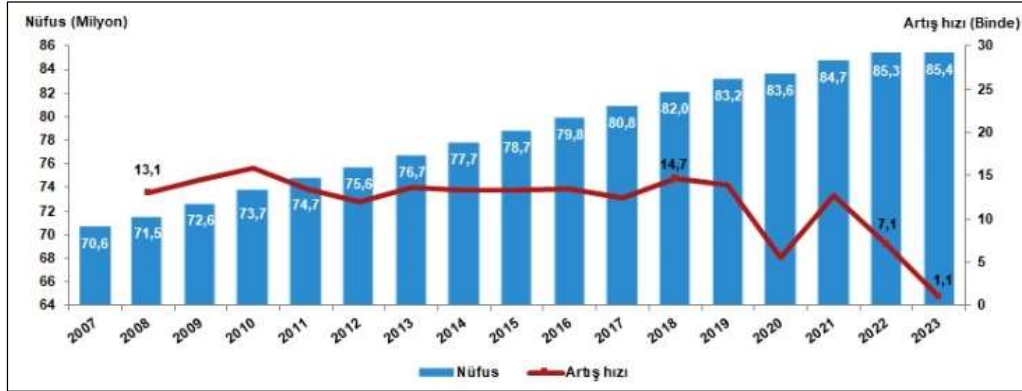
Bu nüfus, 75.721 erkek ve 93.301 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %44,80 erkek, %55,20 kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

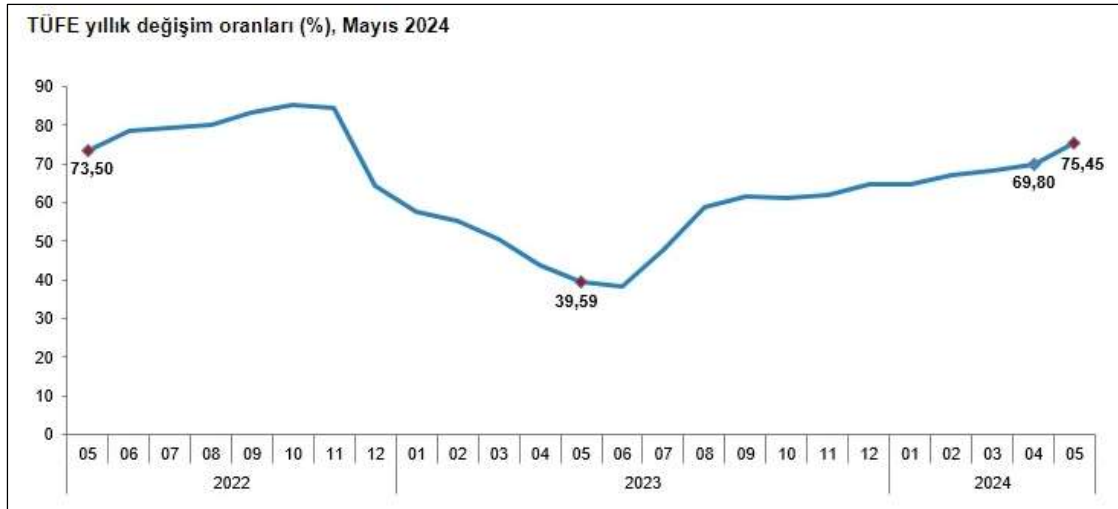
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

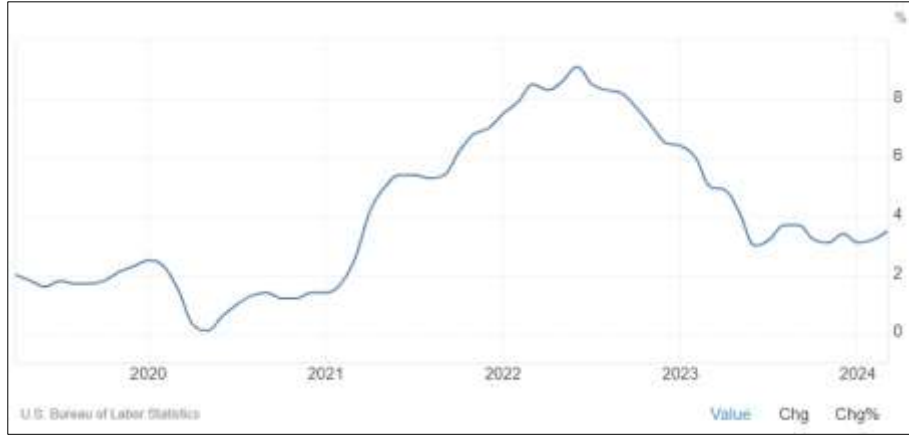


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

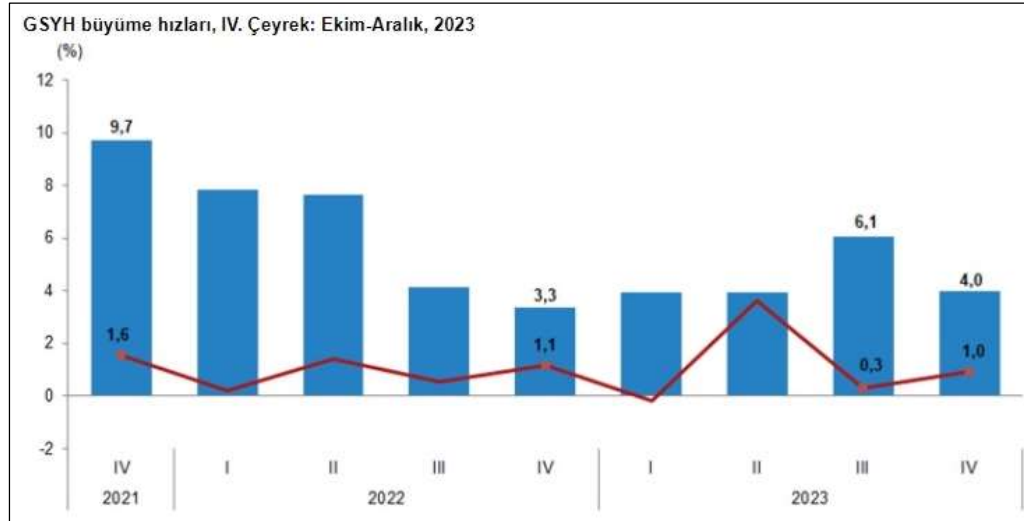


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,51 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %50,85 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %104,80 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,01 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,60 ile giyim ve ayakkabı oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Mayıs ayı itibarıyla, 23 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 114 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,77, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,05, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,99 ve on iki aylık ortalamalara göre %66,53 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

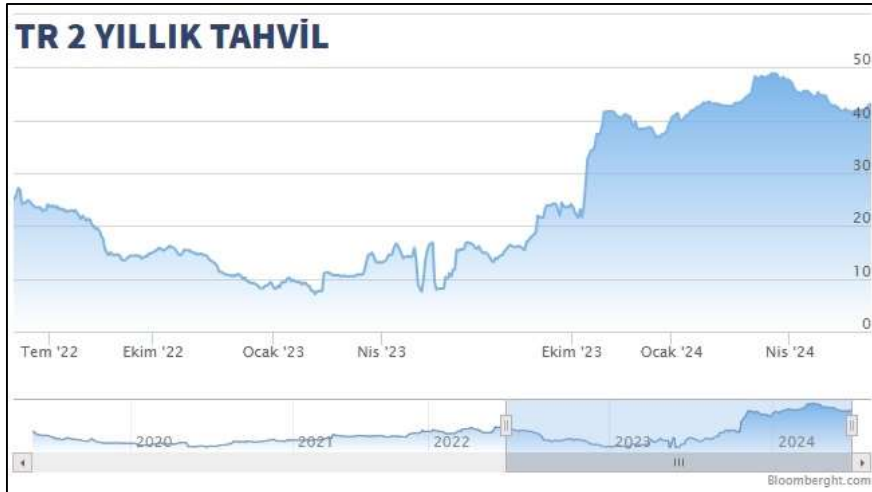
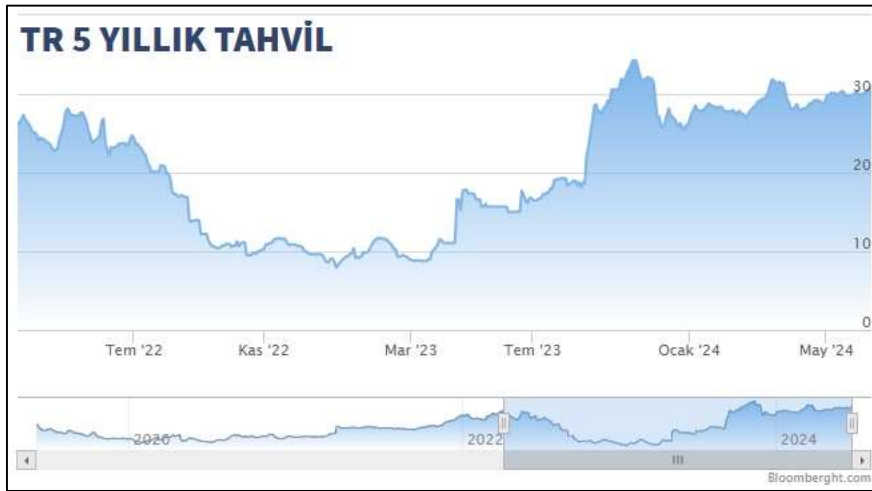
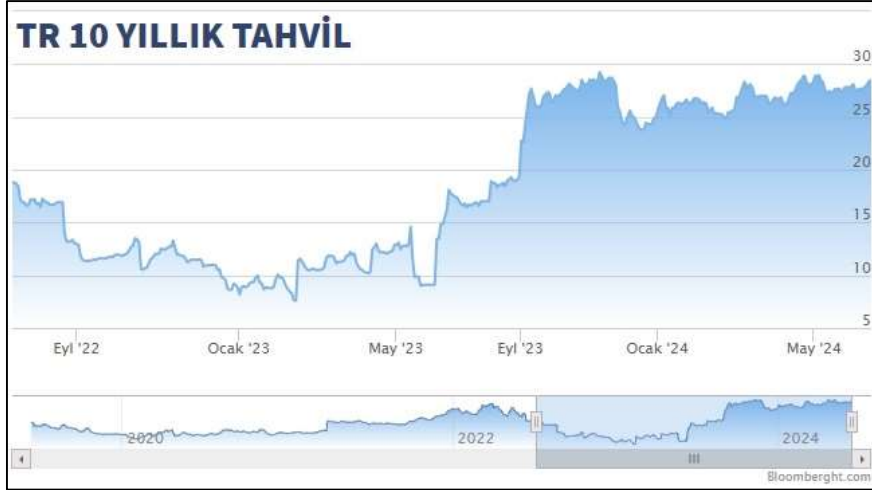


Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapora tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %28 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %31 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

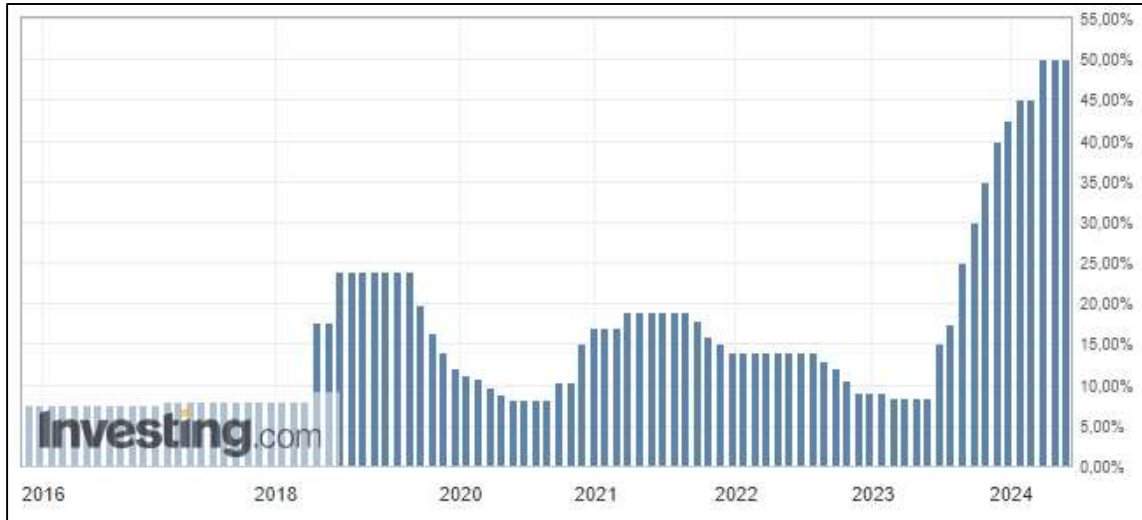
(Grafik: Bloomberght.com)



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Referans Faiz Oran Değişimi;

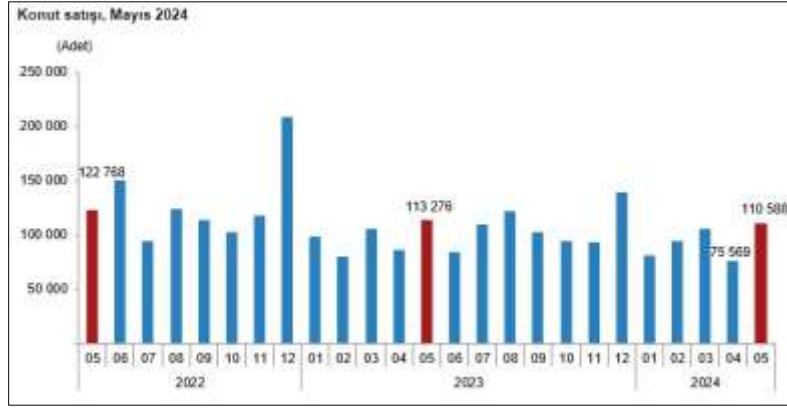
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte günümüz itibari ile %50 seviyesine gelmiştir.

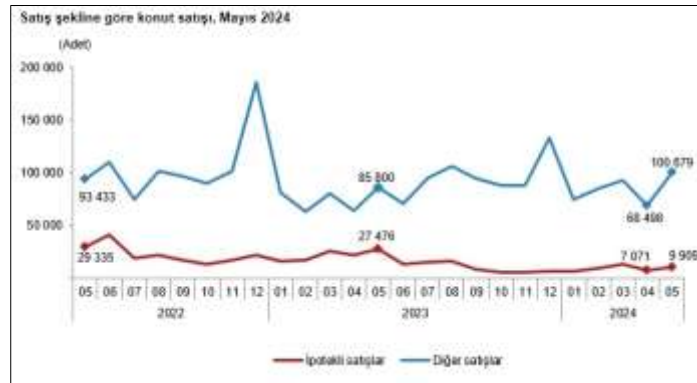
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu. (TUIK)

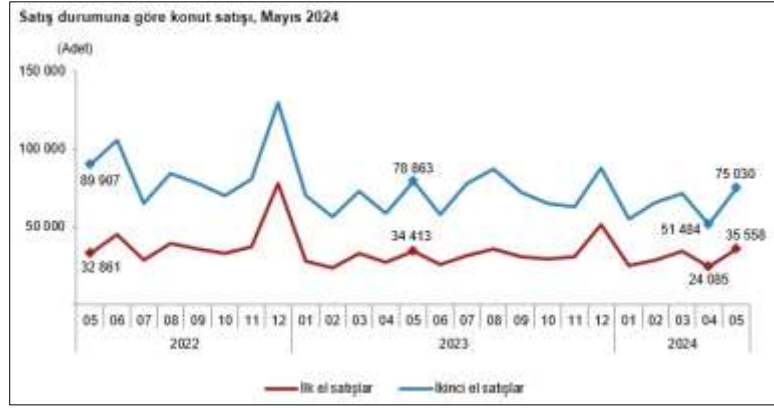


Konut satış sayısı, Mayıs 2024	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

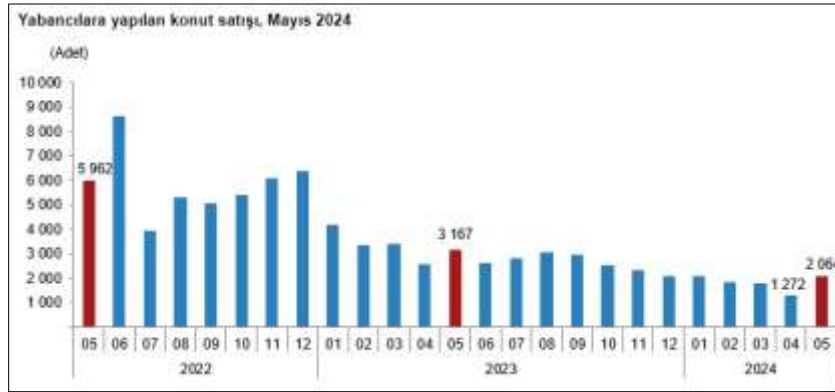
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



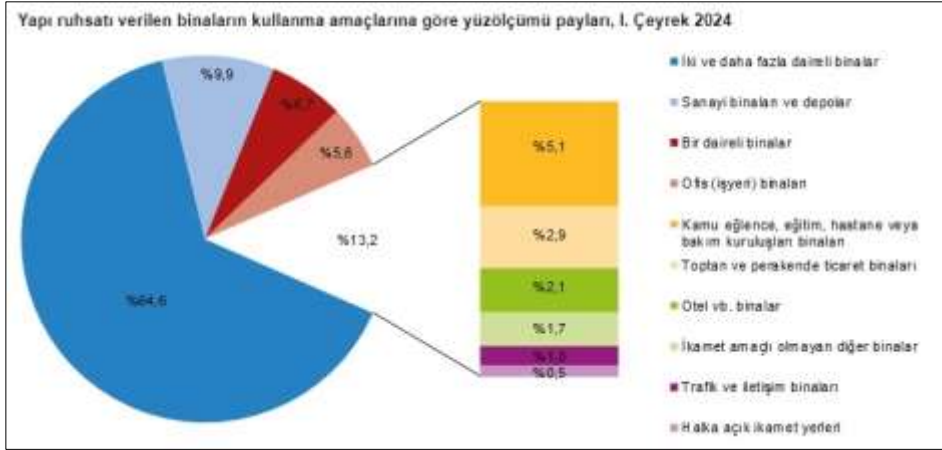
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

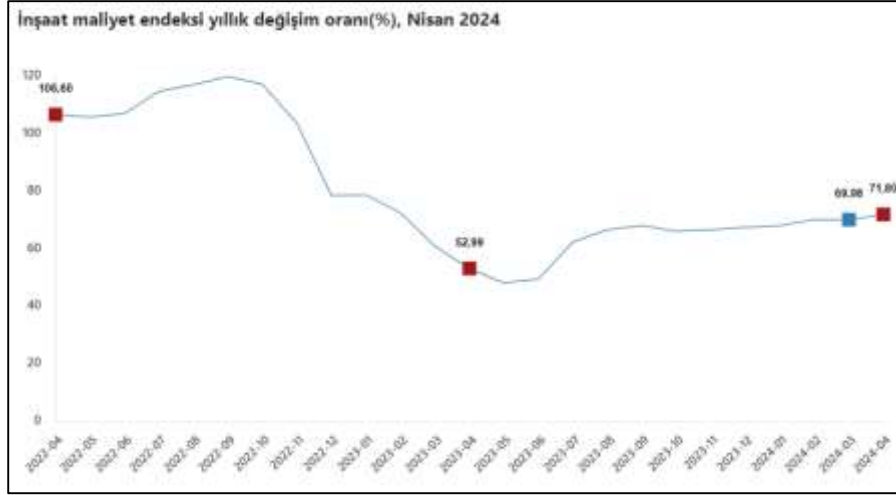
Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m² iken; bunun 19,9 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %76,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,52 arttı, işçilik endeksi %1,01 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %63,94 arttı, işçilik endeksi %111,96 arttı. (TÜİK)



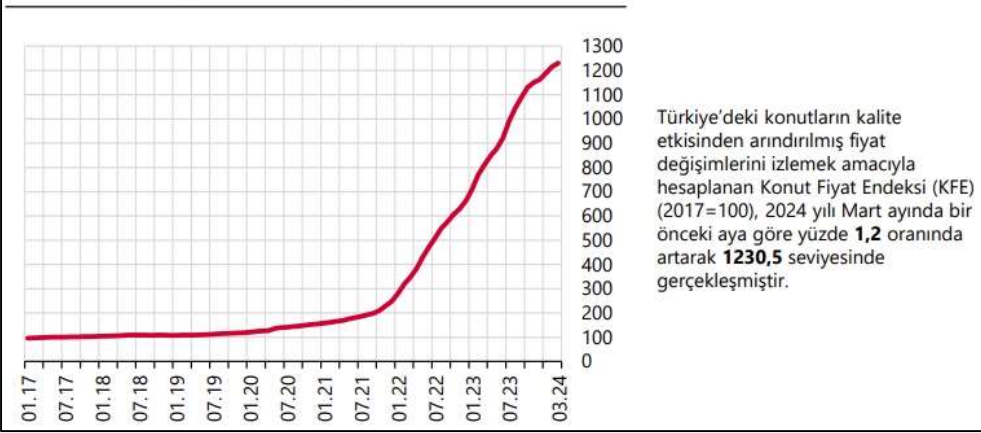
2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 52,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 9,8 oranında azalmıştır. (TCMB)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

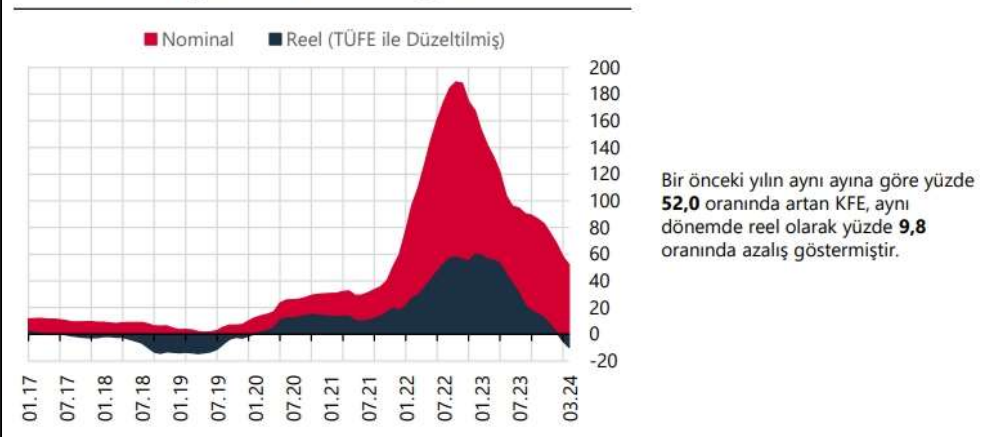
Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1230,5 (%52,0)	1354,7 (%53,2)	1214,8 (%52,5)	31884,7 ₺
 İSTANBUL	1015,1 (%40,4)	1163,3 (%40,7)	1001,0 (%39,6)	46012,5 ₺
 ANKARA	1287,1 (%63,9)	1501,3 (%50,7)	1274,4 (%65,4)	25038,4 ₺
 İZMİR	1267,5 (%49,5)	1454,7 (%53,0)	1253,2 (%50,3)	36726,8 ₺

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu 1342 ada 8 parsel numaralı ana taşınmaz İstanbul ilinin merkezi lokasyonlarından olan Balmumcu'da konumlu olup, 1.355,57 m² alanlıdır. Taşınmaz geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeyden yaklaşık 60 m Yener Sokak'a cepheli olup, parsel derinliği 25 m'dir. Diğer yönlerden komşu parsel cephelidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Konu taşınmazın portföye arsa olarak alınacak olması sebebiyle bağımsız bölüm özellikleri incelenmemiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazın portföye arsa olarak alınacak olması sebebiyle ruhsat durumu incelenmemiştir.

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

Taşınmazın portföye arsa olarak alınacak olması sebebiyle parsel üzerinde yer alan yapıya dair inceleme yapılmamıştır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki bina değerlendirme tarihi itibarı ile tahliye edilmiş durumda, yıkım sürecindedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Etiler Mahallesi'nde konumlu, Konut +Ticaret imarlı, KAKS:2,00 Hmaks:15,50m., 2.900 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 812.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin ana caddeye cepheli olması sebebiyle birim fiyatının konu taşınmaza nazaran yüksek olduğu düşünülmektedir. Yapılaşma koşullarına göre emsal dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 301 55 78

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı, KAKS:2,00 Hmaks:15,50m., 3.300 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 750.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Yapılaşma koşullarına ve konumuna göre emsal dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 213 64 57

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, ticari + konut imarlı, 977 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 180.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal KAKS: 0,50, HMax: 6,50 yapılaşma koşullarına haizdir. Yapılaşma koşullarına ve konumuna göre emsal dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 213 64 57

[E:4 Satılık Arsa] Şişli ilçesi sınırları içerisinde konumlu, Ticaret imarlı, 5.110 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 995.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal Hmax: 24,50 yapılaşma koşullarına haiz olması sebebiyle imar durum şerefiyesi açısından dezavantajlı durumdadır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının düşük olduğu belirlenmiştir. Ayrıca konum açısından emsal dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 238 08 27

[Beyan] Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede konu parselle benzer yapılaşma koşullarına haiz arsa emsalinin bölgede son derece kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz birim fiyatlarının ise 240.000,00-TL/m² ila 260.000,00-TL/m² arasında fiyatlanabileceği bilgisi edinilmiştir.

*****Taşınmaza çok yakın konumlu, İspark olarak kullanılan, 2.882 m² alanlı, taşınmazla aynı imar ve yapılaşma koşullarına haiz arsanın 665.000.000,00-TL ihale usulü ile büyükşehir belediyesi tarafından satıldığı öğrenilmiştir.**

[E:5 Satılık Ofis] Quasar Projesi içerisinde konumlu, 150 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 32.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 544 48 61

[E:6 Satılık Ofis] Quasar Projesi içerisinde konumlu, 220 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 45.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 544 48 61

[E:7 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın site içerisinde konumlu, 175 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 532 573 61 26

[E:8 Satılık Ofis] Quasar Projesi içerisinde konumlu, 127 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 25.650.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 743 13 92

[Beyan] Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede uzun süredir faaliyet gösteren nitelikli emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ve arsa alanının üst yapı sınıfında ofis ve dükkan imal için çok müsait olduğu, aynı zamanda bölgenin üst gelir grubuna hitap ediyor oluşu sebebiyle ortalamanın üzerinde rakamlarla fiyatlandırıldığı bilgisi edinilmiştir. Alınan bilgiye göre taşınmazın konumlu olduğu bölgede ofis birim fiyatları 190.000,00-TL/m² ila 210.000,00-TL/m² arasında değişecektir.

İlgilisi: Bölge Emlakçıları

[E:9 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 46.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 537 348 86 69

[E:10 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² zemin, 80 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 80.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan 340 m²)

İlgilisi: 0 532 261 72 05

[E:11 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 260 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 60.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 533 590 50 07

[E:12 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 240 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 56.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 544 372 18 28

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, alanı, bulunduğu lokasyon ve yakın çevresi dikkate alındığında proje geliştirilmesi için bölgede emsal olabilecek satılık arsa, ofis ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede emsal olarak satılan arsa vasıflı taşınmazlar, değerlemeye konu taşınmazla birebir aynı imar ve yapılaşma koşullarına haiz olmasa da bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde şerefiye kritikleri ile indirgenmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge ağırlıklı olarak konut tipi yapılaşsa da parselin imar durumu ve konumu dikkate alınarak dükkan ve ofis vasıflı ticari üniteler yapılaşmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa birim fiyatların 240.000,00-TL/m² ile 260.000,00-TL/m² arasında, ofis birim fiyatları 190.000,00-TL/m² ile 210.000,00-TL/m² arasında, dükkan birim fiyatları ise 200.000,00-TL/m² ile 250.000,00-TL/m² arasında değişmektedir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda dükkanlar özelinde asma kat birim fiyatlarının zemin kat birim fiyatının ½'si olarak fiyatlandığı tespit edilmiştir.

Mevcut durumu, alanı ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, yapı kalitesi gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak farklı vasıflı taşınmazlar için birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmede taşınmazlarda genelde pazarlık payının %3 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

1 numaralı emsalin cadde cepheli oluşu, reklam kabiliyeti, görünürlüğü ve kafeler bölgesinde konumlu oluşu sebebiyle birim fiyatının konum şerefiyesi açısından konu taşınmaza nazaran %15 oranında daha yüksektir. 2, 3 ve 4 numaralı emsalin konu taşınmaza nazaran konum açısından dezavantajlı olması sebebiyle %5-%15 oranında pozitif şerefiye uygulanmıştır.

Satışa konu tüm arsaların yapılaşma koşullarının değerlendirilmesi konusunda parseli nazaran düşük olması sebebiyle imar durum şerefiyesi açısından dezavantajlı olduğu, 4 numaralı emsalin ise konu taşınmaza nazaran büyük alanlı oluşu sebebiyle ise %5 oranında alansal açıdan dezavantajlı olduğu kanaati oluşmuştur.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Arsa)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	2.900,00m²		3.300,00m²		977,00m²		5.110,00m²	
Satış fiyatı	₺812.500.000,00		₺750.000.000,00		₺180.000.000,00		₺995.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺280.172,41		₺227.272,73		₺184.237,46		₺194.716,24	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	15%	-	5%	+	5%	+	15%	+
İmar Durum Şerefiyesi	15%	+	15%	+	30%	+	5%	+
Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺271.767,24		₺265.909,09		₺243.193,45		₺237.553,82	
Ortalama Birim fiyat	254.606TL/m²							

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Ofis)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m²)	150,00m²		220,00m²		175,00m²		127,00m²		
Satış fiyatı	₺32.000.000,00		₺45.000.000,00		₺40.000.000,00		₺25.650.000,00		
m² birim fiyatı	₺213.333,33		₺204.545,45		₺228.571,43		₺201.968,50		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	₺206.933,33		₺198.409,09		₺221.714,29		₺195.909,45		
Ortalama Birim fiyat	205.211TL/m²								

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m²)	200,00m²		340,00m²		260,00m²		240,00m²	
Satış fiyatı	₺46.000.000,00		₺80.000.000,00		₺60.000.000,00		₺56.500.000,00	
m² birim fiyatı	₺230.000,00		₺235.294,12		₺230.769,23		₺235.416,67	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺223.100,00		₺228.235,29		₺223.846,15		₺228.354,17	
Ortalama Birim fiyat	225.884TL/m²							

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın alanı, imar durumu, konumu, topografik özellikleri ulaşım durumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında arsa birim değeri 254.606,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Parsel Değer Detayı					
Sıra No	Ada	Parsel	Taşınmaz Alanı (m ²)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	1342	8	1355,57	₺254.606,00	₺345.136.255,42
Düzeltilmiş Değer~					₺345.136.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda parsel alanı dikkate alınarak mevcut piyasa değeri (K.D.V hariç) ~**345.136.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların konumlu olduğu binanın yıkım sürecinde oluşu sebebiyle arsa payı üzerinden taşınmaz değer tespitinde bulunmuş, bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda arsa birim değerine ulaşılmıştır. Arsa değer detayı raporun 5.1 maddesinin ilgili başlığı altında verilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Taşınmazların konumlu olduğu binanın yıkım sürecinde oluşu ve parselin arsa olarak portföye alınacak olması sebebiyle yapı değeri tespitinde bulunulmamıştır. Proje geliştirme bölümünde kullanılan maliyet değeri aşağıdaki açıklamalar ve kabuller neticesinde tespit edilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”ne göre IV-B yapı sınıfı birim maliyeti 17.400 TL/m², V-A yapı sınıfı birim maliyeti 21.300 TL/m²dir. İlgili tebliğde yer alan birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri” tebliği maliyet bedelinin belirlenmesi aşamasında asgari ölçüt olarak dikkate alınmıştır.

Yapım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb. gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Söz konusu arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin bölgedeki benzer yapılar dikkate alındığında rekabet edebilmesi açısından kaliteli bir şekilde üst seviye işçilikle beraber standart üzeri maliyetlerle üretilecek olması gerektiği tespit edilmiştir. Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen benzer konut projelerinde birim maliyetlerin yaklaşık olarak 850-1000 \$/m² den başlayarak birçok farklı etkene göre artacağı gözlemlenmiştir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan “TÜFE” ve “İnşaat Maliyet Endeksi” verilerinin 12 aylık ortalamaları belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı da içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri

20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete

Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

Yapı Sınıfı	IV-B	V-A
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺17.400	₺21.300

Değerleme Tarihine Göre (28.06.2024) Güncelleme

12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	75,45%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	67,31%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	71,38%	
Şubat-Haziran için Kalan Ay Oranı (4/12)	0,333	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	23,79%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺21.540	₺26.368

Proje Özelinde Güncelleme

Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	25,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m ²)	₺26.925	₺32.960
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺29.943	

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	₺30.000
--	----------------

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama 30.000,00 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vb. de dikkate alınmıştır. Bu birim değer piyasa gerçekleriyle de uyum göstermektedir.

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	1,5	2,0
Hafriyat	0,5	1,0
İş Makineleri	1,5	2,0
Beton Demir	20,0	25,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	1,0	1,5
Duvar	3,5	4,0
Çatı	6,0	7,0
Kaba İşler Toplam	35,5	44,5
Ortalama:	40	

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Dış Cephe	5,0	7,0
Isıtma ve Soğutma	3,0	4,0
Şap	1,0	1,5
Seramik	3,0	3,5
Mermer	2,5	3,0
Elektrik	1,0	1,5
Sıva ve Boya	3,5	4,5
Alçıpan	2,0	3,0
Pencere	4,5	6,0
Parke	3,0	4,0
Kapılar	4,5	5,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Balkon ve Korkuluk	1,0	1,5
Peyzaj	3,0	5,0
İnce İşler Toplam	42,5	57,5
Ortalama:	50	

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	8,0	9,0
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	1,0	2,0
	9,0	11,0
Ortalama:	10	

Genel Toplam:	100
----------------------	------------

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı ile değer tespitinde bulunulmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu 1342 ada 8 parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş yapı bulunmaktadır. Ancak hali hazırda edinilen bilgilere göre taşınmazların yıkım sürecinde olduğu öğrenilmiştir. Mevcut yapılaşma hakkına göre proje geliştirme çalışması yapılarak projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Malik tarafından tarafımıza gönderilen imar durum belgesine göre parsel 2,5 emsale sahiptir. Proje geliştirme çalışması yapılırken emsal harici alan oranı %30 olarak kabul edilmiştir. Projenin 2 yılda tamamlanacağı ön görülmüştür. 24 aylık süreçte 2 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama ofis birim satış fiyatı yaklaşık 205.000 TL/m², ticari ünite birim satış fiyatı ise 225.000 TL/m² bandındadır.

Söz konusu projede yer alacak taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasayla uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli projelerde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %50 ila %70 seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Mart 2024 ‘Konut Fiyat Endeksi’ ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %52 oranında artmıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarına göre sıfır projelerde 1 yıllık ortalama fiyat artışının, mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle beklenildiği gibi artmayacağı düşünüldükçe, KFE’nin de kademeli olarak düşeceği ön görülmektedir. Gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları fiyat artışlarını engellese de konu proje gibi lüks projelerde bu etki kısıtlıdır. Proje üreticileri tarafından sağlanan finansman modelleri, ödeme yöntemleri vb. durumlar bu durumda etkilidir. Ayrıca söz konusu projelerin üst gelir grubuna hitap etmesi, özellikle de rapora konu projenin İstanbul’da yer alması ve şehrin rağbet gören bölgelerinden birinde yer alması bu konuda etkilidir. Her ne kadar konut fiyat endeksinde son dönemlerde sert düşüş görülsede rapora konu projenin yukarıda bahsedilen durumlardan ötürü fiyat artışlarından yararlanacağı öngörülmektedir. Yine de güvenli alanda kalınarak, artış oranları piyasa beklentisinin altında tutularak ortalama satış birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %40 olarak belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ‘Bina İnşaatı Maliyet Endeksi’ verilerine göre 2024 yılı Nisan ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %71,80 aylık ise %2,12’dir. Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin durağanlaşma yönünde olduğu, radikal azalış veya artış sergilemediği görülmektedir.

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yanısıra projenin tamamlanma süresi, konumu ve yapı kalitesi ile orta vade program dahilinde enflasyonun düşürülmesi ve döviz etkisinin azaltılması yönündeki çalışmalar da dikkate alınmış, piyasada yaşanan maliyet artışlarından asgari düzeyde etkileneneceği öngörülerek bu proje özelinde gelecek dönemler için birim inşaat maliyet artış oranının ilk yıl için ortalama %40 bandında olacağı kabul edilmiştir. Güncel tarih için 30.000 TL/m² yapı birim maliyeti belirlenmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam hasılatın %1’i oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Parsel TAKS oranının 0,40 olması ve parsel alanının 1.355,57 m² oluşu sebebiyle zemin katta konumlu ticari ünite alanının 440,56 m² olacağı öngörülmüştür.

Projede yer alan ofis nitelikli taşınmazlar için ilk yıl satış oranı %30, ikinci yıl satış oranı %70, ticari üniteler için ise ilk yıl satış oranı %20, ikinci yıl %80 olarak öngörülmüştür.

İki yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Toplam hasılat üzerinden %55'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır.

1342 Ada 8 Parsel	
Arsa Alanı (m ²)	1.355,57
Emsal Yapılaşma Şartı	2,50
Emsale Esas Alan (m ²)	3.388,93
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	30%
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	4.405,60
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	0,00
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	3.965,04
Satılabilir Ticari Alanı (m ²)	440,56
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.608,40
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	1,00%

Proje Süresince Toplam Hasılat	₺1.171.273.480,65
Proje Süresince Toplam Maliyet	₺256.242.290,36

Proje Net Bugünkü Değer	551.229.190,90
-------------------------	----------------

Arsa NBD Birim Değeri	
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺711.338.307,89
Hasılat Paylaşımı Oranı	55,00%
Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri	391.236.069,34
Çıplak Arsa Net Bugünkü Değeri (%90)	352.112.462,41
Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺259.752,33

Yüklenici NBD Karlılığı	
Müteahhit Toplam Kazancı (1-%40)	₺320.102.238,55
Maliyetin Net Bugünkü Değeri	₺160.109.116,99
Müteahhit Karı (NBD)	159.993.121,56
Müteahhit Karlılık Oranı	99,93%

Periyot	1	2	Toplam
Tarih	1. YIL	2. YIL	
Satış Projeksiyonu Ofis	30%	70%	100,00%
Satılan m ²	1.189,51	2.775,53	
Fiyat Artışı	0%	40%	
m ² Fiyatı	₺205.000,00	₺287.000,00	
Hasılat	₺243.850.098,38	₺796.576.988,03	₺1.040.427.086,40
Satış Projeksiyonu Ticaret	20%	80%	100,00%
Satılan m ²	88,11	352,45	
Fiyat Artışı	0%	40%	
m ² Fiyatı	₺225.000,00	₺315.000,00	
Hasılat	₺19.825.211,25	₺111.021.183,00	₺130.846.394,25
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺198.252.112,50	₺513.086.195,39	₺711.338.307,89
İnşaat Tamamlanma Oranı	40%	60%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	40%	
m ² maliyet	₺30.000,00	₺42.000,00	
(A) İnşaat Maliyet Toplamı	₺79.300.845,00	₺166.531.774,50	₺245.832.619,50
(B) Satış ve Gen. Gid.	₺2.440.750,98	₺7.968.919,88	₺10.409.670,86
Toplam Maliyet (A+B)	₺81.741.595,98	₺174.500.694,38	₺256.242.290,36
Maliyetin Net Bugünkü Değeri	₺61.459.846,60	₺98.649.270,38	₺160.109.116,99
İndirgeme Oranı	0,33	0,33	
Net Bugünkü Değer	₺136.792.265,90	₺414.436.925,01	₺551.229.190,90

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %28.55, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %31.20, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise % 43.40 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerleme aşamasında projeksiyon 2 yıllık yapıldığından risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan % 31.20 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için risk primi %1-2 aralığında öngörülmüş ve indirgeme oranı %33 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerine yapılması planlanan projenin arsa değerine kattığı şerefiye de dikkate alınarak arsa değeri **352.112.462,41 TL** olarak tespit edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Konu taşınmazlar için kira değer tespitinde bulunulmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %50-%55 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen çıplak arsa değeri **352.112.462,41 TL** olarak tespit edilmiştir. Proje toplam hasılatın net bugünkü değeri **711.338.307,89 TL** olarak belirlenmiştir. Proje toplam inşaat maliyetinin net bugünkü değeri ise **160.109.116,99 TL** olarak tespit edilmiştir. Proje net bugünkü değer ise **551.229.190,90 TL** olarak hesaplanmıştır. Proje bilgileri raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin mevcut imar durumuna göre ofis ve dükkan olarak yeniden yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etken değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer tespiti; pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılarak yapılmıştır. İki yöntem ile ulaşılan değerler birbirleri ile uyumlu ve tutarlıdır. Bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler ve öğrenilen imar durumu neticesinde taşınmazın arsası için proje geliştirme analizi yapılarak potansiyel piyasa değeri de tespit edilmiştir. **Taşınmazların riskli yapı beyanı olması, yıkım sürecinin başlaması ve tahliye sürecinde oluşu gibi faktörler dikkate alındığında yalnızca arsaları için değer takdirinde bulunulmuştur.** En uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı analizi kullanılarak elde edilen değer olacağına kanaat getirilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması,

Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması,

Δ Fırsatlar

- Ticari hareketliliğin yüksek olması,

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı.

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı olduğu tespit edilmiş olup tahliye sürecinin başladığı ve yıkım ruhsatı alındıktan sonra yıkımına başlanacağı bilgisi edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazın alımından itibaren beş yıl geçmemiştir.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı **(Değişik:RG-9/10/2020-31269)** 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 hazırlatılacak 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” gereği taşınmazın arsa olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parselde yer alan; "İki Bodrum Zemin Asma Onbir Normal Katlı İki Mağaza Onbir Büro Kargir İşhanı" nitelikli ana taşınmazda konumlu 13 bağımsız bölümün arsa payı değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır. Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu ile kullanım fonksiyonu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer takdirinde bulunulurken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle taşınmaz değeri nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **345.136.000,00 TL** ve Yazıyla **Üçyüzkırkbeşmilyonüztuzaltıbin Türk lirası**'dır.

KDV %10 Dahil: 379.649.600,00-TL

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

<u>Değerleme Uzman Yardımcısı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgesi,

Δ İmar Durum Belgesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri