

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ'NDE KARGİR BANKA BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2021
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	TSGYO-2110092
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ ÖMER AVNİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN TSKB GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	ÖMER AVNİ MAHALLESİ MECLİS-İ MEBUSAN CADDESİ NO:81 BEYOĞLU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (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 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgesi
- Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri 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 taşınmazın değerleme tarihindeki 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2 34427 Fındıklı Beyoğlu/İSTANBUL

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 taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TSGYO-2110092 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

19 ADA 110 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Beyoğlu
Bucağı :
Mahallesi : Ömer Avni
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mebusan Caddesi
Pafta No : 85
Ada No : 19
Parsel No : 110
Alanı : 1.695,50
Vasfı : Kargir Banka Binası
Sınırı : Planındaki gibidir
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Hisse Oranı : 1/1 (tam)
Sahibi : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 13318
Cilt No : 8
Sayfa No : 749
Tapu Tarihi : 27.12.2007

2.2 - Takyidat Bilgileri

Weptapu sisteminde **19.10.2021** tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak:

*A H: Bu ve 1486 ada 76 parseller lehlerine 19 ada 123 parsel Aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m2 kısımda alt geçit irtifak hakkı. 30.06.1986 tarih 3601 yev. (TSKB GYO A.Ş.'ye ait iki bina arasında yaklaşık 37 m uzunluğunda tünel ile bağlantı sağlanmıştır. Bu durum söz konusu irtifak hakkı ile tapu siciline işlenmiş olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Serh:

*Seneliği (1) bir liradan 15 sene müddetle İ.E.T.T. umum müdürlüğü lehine kira mukavalesi 09/03/1971 YEV: 1496

*Seneliği 1 ylında 99 yıl müddetle tek genel md. Lehine kira şerhi 22/10/1987 YEV: 5752

(İlgili beyanlar yönetim planına istinaden konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beyoğlu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 21.10.2021 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, 21.12.2010 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında;

H:21.50 m irtifakı, bitişik nizam, Ticaret (T3) alanında kalmaktadır. Eski eser komşuluğunda kalması nedeni ile koruma bölge kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

*12.04.1967 tarih 2196-2307 sayılı ilk yapı ruhsatı,

*12.11.1971 tarih 7282 sayılı tadilat ruhsatı,

*05.07.1972 tarih 3326 sayılı yapı muayene ve kullanma izni raporu bulunmaktadır.

*08.11.1968 tarih 7848 sayılı temel ruhsatı bulunmaktadır. (temel ruhsatında 7 kat, 8.976,41 m² dir.)

*28.03.1967 tarih 1857 tescil nolu onaylı mimari projesi ve 07.03.1972 tarihli (67-2196-2307 projenin eki) onaylı tadilat projesi Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde incelenmiştir. Tadilat projesi teras katında tadilat ile 2. bodrum katının iptali ile ilgilidir. İncelenen belgelere göre yapının toplam kullanım alanı 7.102,63 m² dir.

*Belediyede incelenen dosyasında 21.02.1985 tarih kadastro paftasında 19 ada 110 parsel ile 1486 ada 76 parseller lehine alt geçit hakkı olarak irtifak hakkı bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmaz; "Kargir Banka Binası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz 2001 yılından önce inşa edilmiş olması sebebiyle; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

2.3.6 - Projeyle 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 değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

29.04.2019 tarihli D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi Mebusan Caddesi'nde yer alan ve tapuda; 85 pafta, 19 ada, 110 parsel numarasında kayıtlı, 1695,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (Kargir Banka Binası olarak tescilli) "**TSKB Genel Müdürlük Binası**"dır.

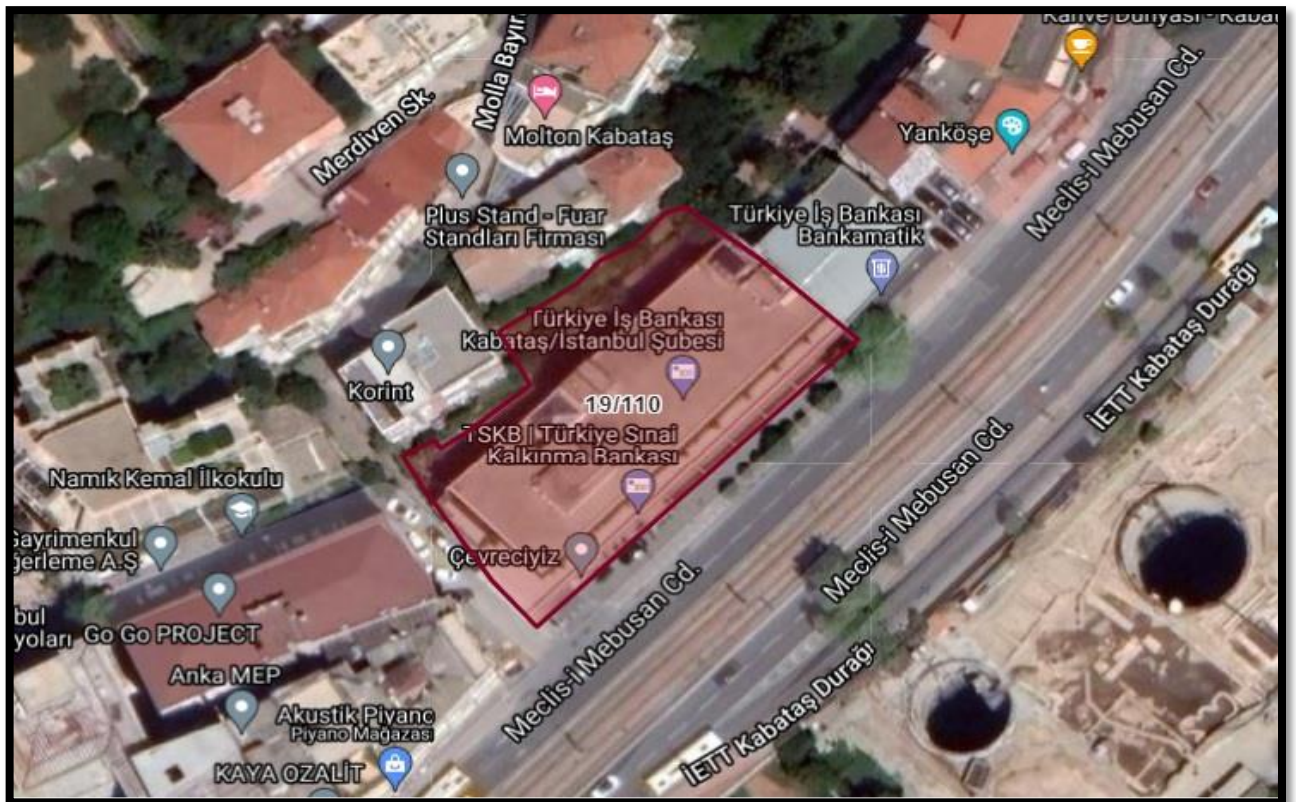
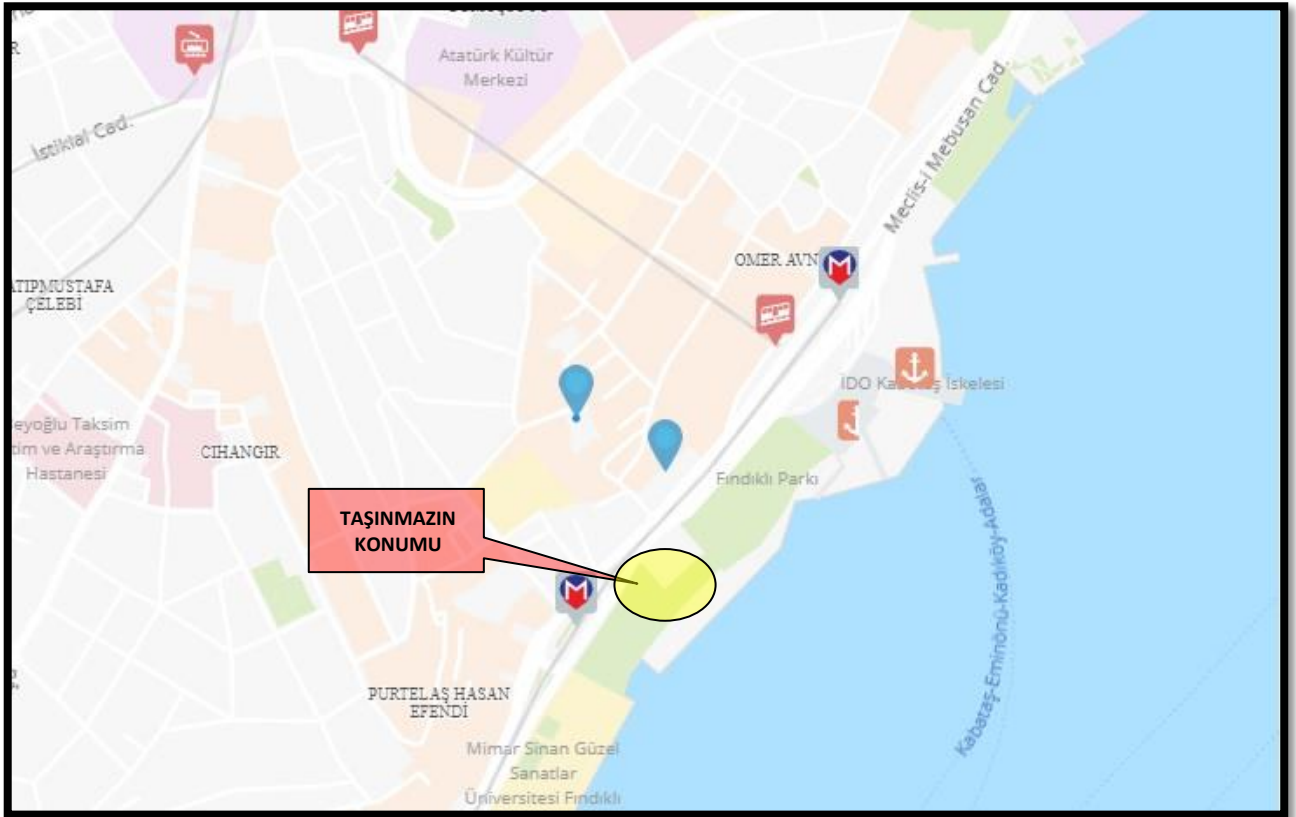
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölge cadde üzerinde yer alan yapılarda genel olarak zemin katlar dükkan, normal katları işyeri ofis, sokak içlerinde yer alan yapılar ise genel olarak ofis ve konut kullanımlı olarak gelişme göstermiştir. Beşiktaş ilçesine de yakın konumda yer almaktadır. Yakınında Molla Çelebi Camii (Fındıklı Camii), Fındıklı-Mimar Sinan Üniversitesi tramvay durağı, Kabataş Tramvay durağı, Kabataş İskelesi, Dolmabahçe, Beşiktaş stadyumu, Galataport İstanbul projesi bulunmaktadır. Taksim meydana 800m mesafede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz boğaz hattında cadde üzerinde konumlu olup, karayolu ve deniz yolu ile ulaşılabilir. Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçlarına (dolmuş, otobüs, tramvay) yürüme mesafesindedir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla çok rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Taksim meydana ve Beşiktaş tüneline de yakın konum yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Efendi Mahallesi 19 ada 110 parselde yer alan Kargir Banka Binasıdır. TSKB Genel Müdürlük binası olarak kullanılmaktadır. Bina tek blok olarak inşaa edilmiştir.

TSKB Genel Müdürlük Binası; 19 ada 110 parsel üzerinde konumlanmış olup, 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çekme katından oluşmaktadır.

2. bodrum katında kazan dairesi, depo ve teknik bölümler bulunmakta olup kullanım alanı 546 m² dir.

1. bodrum katında teknik alanlar ve depo bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 273,09 m² dir.

Girişin sağlandığı zemin katında yatırım finansman merkez şubesi, toplantı odası, şöför odası ve otopark (4 araçlık) alanları bulunmakta olup kullanım alanı 1091,24 m² dir.

1. normal katında yatırım finansman a.ş., sistem destek ve işletim, sanat koridoru alanları bulunmakta olup kullanım alanı 982,31 m² dir. 1. normal katından Molla Bayırı sokak altından 1486 ada 76 parselde yer alan TSKB Ek Hizmet binasının 1. bodrum katına geçiş sağlanmaktadır. Bu kattan binanın arka cephesinden kot farkı sebebiyle bahçe seviyesindedir.

2. normal katında kredi tahsis, kredi izleme, kredi operasyonları, kurumsal bankacılık pazarlama, kurumsal bankacılık satış, proje finansmanı alanları bulunmakta olup kullanım alanı 1007,93 m² dir.

3. normal katında finansal kurumlar ve yatırımcı ilişkileri, hazine, kalkınma finansmanı kurumları, kurumsal finansman alanları bulunmakta olup kullanım alanı 1045,56 m² dir. 4. normal üst yönetim, hukuk işleri alanları bulunmakta olup kullanım alanı 1078,67 m² dir. Çekme katı toplantı odaları, dinlenme salonu, mutfak, yemek salonu ve teras bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 1077,83 m² dir. Yapının toplam kullanım alanı ~7102,63 m² dir. Yapıda zemin üstünde yer alan katlardan boğaz manzarasına hakimdir.

Bina Özellikleri	
Kat	Kullanım Alanı
2. bodrum	546,00 m ²
1. bodrum	273,09 m ²
Zemin	1.091,24 m ²
1.Normal	982,31 m ²
2.Normal	1.007,93 m ²
3.Normal	1.045,56 m ²
4.Normal	1.078,67 m ²
Çekme	1.077,83 m ²
Toplam Alan (m ²)	7.102,63 m ²

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	3.B
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz
Cephesi	:	Güney-Kuzey-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina ticari olarak kullanılmakta olup, normal katlarda iç mekanda zeminler halı, orta alanlarda mermer ve granit, yönetim katında parke, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar asma tavadır. Katlarda kullanım ihtiyacına göre içeriden kısmi portatif ahşap seperatörler, kısmi de cam ile bölümler yapılmıştır. Pencere doğramaları alüminyum malzeme ve tek camlıdır. Bodrum katlarda zeminler ve duvarlar seramik kaplı, tavanlar plastik boyalıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüz ölçümü 8.76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

Tarihî yarımada'nın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan itibaren, Yunancada "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" adıyla anılmaktaydı. Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II. Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyeti kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlanıldığını belirtir. 1925 yılında Pera kullanımı resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağlık bahçelik bir alandı.

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır.

18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kişilik malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılar ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'te ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı.

Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir.

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında dalgalanan nüfus grafiğine sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir.

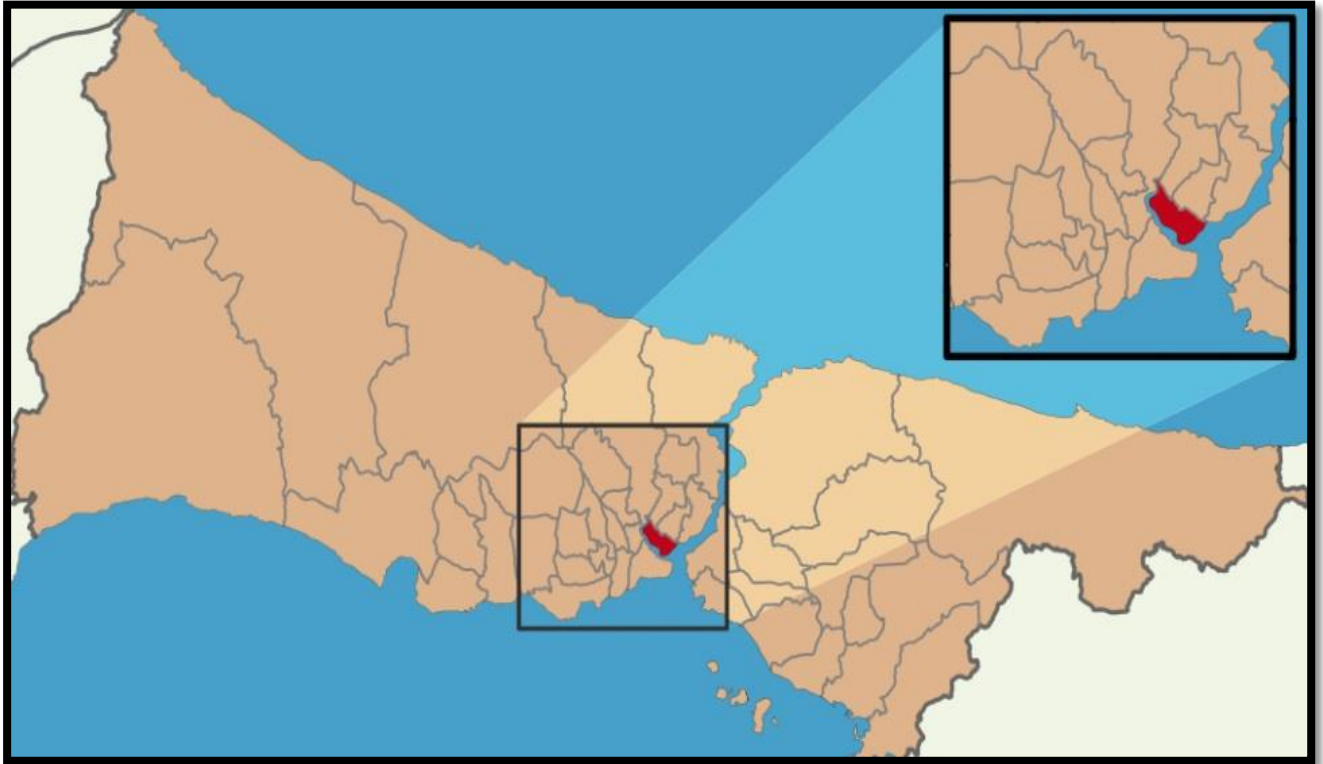
Beyoğlu İlçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu ve Taşkışla Kampüsleri, İstanbul Kent Üniversitesi ayrıca Beykent, Haliç ve İstanbul Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunur.

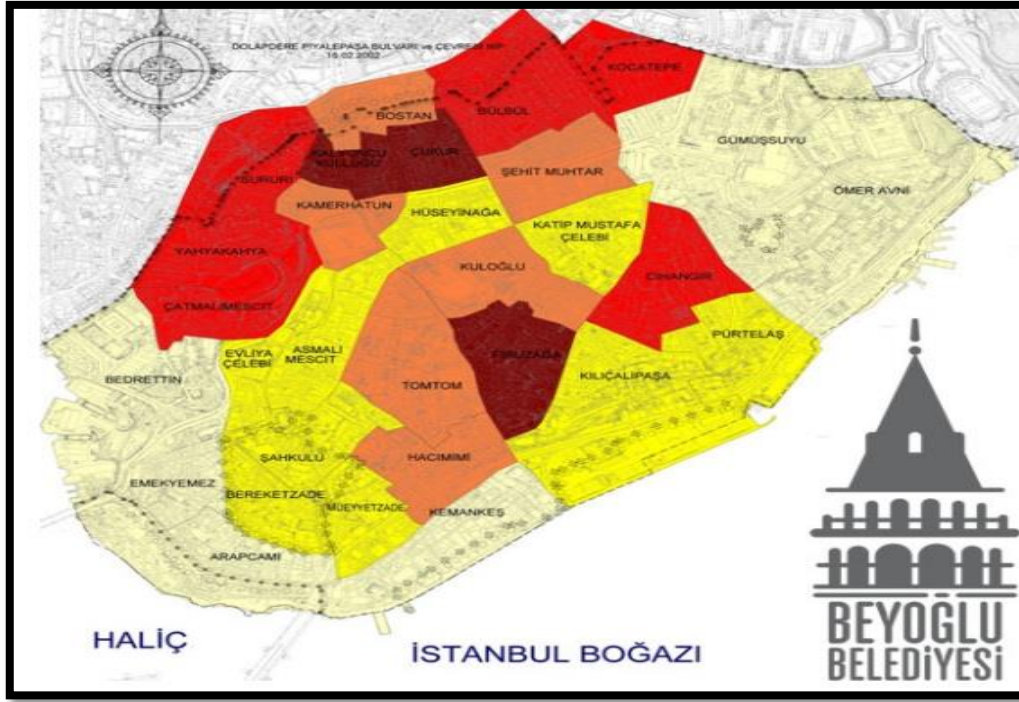
Beyoğlu İlçesi'nde 15 yaşın üzerindeki nüfusta okuma yazma bilenlerin oranı yüzde 84.83'tür.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır. İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur

Türkiye'nin en köklü spor kulüplerinden biri olan Galatasaray Spor Kulübü'nün ortaya çıktığı Galatasaray Lisesi Beyoğlu'ndadır. Galatasaray dışında Kasımpaşa ve Beyoğluspor diğer ünlü spor kulüpleridir.

İlçedeki spor tesislerinden biri Kasımpaşa Stadı'dır.





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 aldırıştır. 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).

'2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır.

2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenbilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir." (GYODER, 2020, 4. Çeyrek Raporu)

'Covid-19 salgınından başlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının başında ilk şoku yaşadıktan sonra, 3. çeyrekte itibaren toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevşetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekleştirmesinde etkili olduğu görüldü. IMF tarafından ekim ayında yayınlanan ve 2021 ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı. Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, TCMB'nin sıkı para politikası sonucu kur geçişkenliğinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülüyor. FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. ECB daha önce açıklanan Pandemi Acil Varlık Alım paketini genişleterek 1,85 trilyon Euro'ya çıkardı ve bu fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabileceğini belirtti. Küresel parasal genişleme politikasının 2021 yılında da devam etmesiyle beraber, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'nin de oluşan likidite bolluğundan payını alması bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %14,6 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %12,4 seviyesine gerilemesi öngörülüyor." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

'Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrılan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

2021 yılında aşılmanın ve ekonomik faaliyetlerin hızlanmasıyla önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler olumlu etkilenirken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi. ECB (Avrupa Merkez Bankası) daha önce açıklanan 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım paketi kapsamında gerçekleştirdiği alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıkladı. FED'in 2021 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceği beklenmekle birlikte, piyasalar 2023 yılına kadar toplam 50 baz puanlık iki faiz artışı öngörüyor. FED'in para politikasında beklenenden erken bir sıkılaştırma yapabileceğine yönelik beklentiler gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de yılın ilk yarısı itibarıyla, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'de sermaye akımlarının genel olarak olumlu bir tablo çizdiği izleniyor.

TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 Mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2021, İlk Yarı Raporu).

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$774 milyar*	\$829 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10.696	\$9.792	\$9.213	\$8.562	\$9.087*	\$9.623*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$20,9*	-\$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirimle gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyatı politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.(GYODER,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,07, bir önceki yılın Aralık ayına göre %34,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,36 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. (GYODER,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görülmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. (GYODER,2021, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir. Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjoktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre değişiklik göstermeyerek %12,1 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel kesim güven endeksi Eylül 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %7 artışla 113,3 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %9 oranında artışla 171,70 seviyesindedir. Ayrıca döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerl yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise geline hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün geline noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir. Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir. Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir. (GYODER.2021, 3.Cevrek Raporu)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

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	8.746	8.888	8.965
İzmir	7.305	7.504	7.339
Bursa	5.475	5.764	5.068
Ankara	5.064	5.473	4.363
Antalya	6.098	6.086	5.592
Kocaeli	4.716	4.593	4.560
Adana	4.240	5.055	3.568

Kaynak: Endeksa

	Ç1'21			Ç2'21			Ç3'21		
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	881	18,0	25	881	18,0	25	891	14,6	25
Maslak	891	19,5	15	891	19,5	15	941	22,4	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	16,9	14	539	16,9	14	539	15,2	14
Taksim ve Çevresi	187	21,1	9	187	21,1	9	187	19,5	9
Kağıthane	302	38,8	9	302	38,8	9	302	31,2	9
Beşiktaş *	103	13,8	9	103	13,8	9	103	20,2	9
Batı İstanbul * *	829	4,5	6	829	4,5	6	829	8,4	6
Cendere-Seyrantepe	422	66,7	9	422	66,7	9	422	52,6	9
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)
Kavacık	105	19,8	9	105	19,8	9	105	19,5	9
Ümraniye	753	14,7	12	753	14,7	12	753	14,0	12
Altunizade	84	30,7	12	84	30,7	12	84	30,6	12
Kozyatağı	789	28,4	17	789	28,4	17	789	24,0	17
Doğu İstanbul***	583	38,1	7	583	38,1	7	583	32,8	7

2021 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 64 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %18,51 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %42,18 azalış gösterdi.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Cadde üzerinde konumlu olması.
- * Boğaz manzarasına hakim olması.
- * D-100 ve Tem bağlantı yollarına yakın konumda olması.
- * Ulaşım imkanlarının iyi olması.
- * Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.
- * Bakımlı olması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması.
- * Bölgede otopark sorununun yaşanması.

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 eksiltilir/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 taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Fsoon Gayrimenkul

Tel 0532 461 24 64

Taşınmazın sırasında Setüstünde yer alan boğaz manzaralı 5 katlı 500 m² kullanımlı komple eski bina için 15.000.000.-TL istenilmektedir. Aylık 60.000 TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	500 .-M ²	15.000.000 .-TL	30.000 .-TL/M ²
KİRALIK	500 .-M ²	60.000 .-TL	120 .-TL/M ²

2 Televi Gayrimenkul

Tel 0533 592 26 22

Aynı bölgede yakınında caddeye daha uzak konumda yer alan boğaz manzaralı 50 odalı otel olarak kullanılan 6 katlı 2800 m² olarak pazarlanan bina için 65.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	2800 .-M ²	65.000.000 .-TL	23.214 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Tapu Teknoloji Gayrimenkul

Tel 0542 102 52 09

Yakınında Fındıklı yokuşunda yer alan boğaz manzaralı 5 katlı 5 daireden oluşan 365 m² kullanımlı komple eski bina için 10.500.000.-TL istenilmektedir. Aylık 37.500 TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	365 .-M ²	10.500.000 .-TL	28.767 .-TL/M ²
KİRALIK	365 .-M ²	37.500 .-TL	103 .-TL/M ²

4 Nuray Ceylan Gayrimenkul

Tel 0533 368 67 62

Taşınmazın sırasında Setüstünde 5. katta yer alan boğaz manzaralı 135 m² ofis kullanımına uygun konut için 4.250.000.-TL istenilmektedir. Aylık 15.000 TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	135 .-M ²	4.250.000 .-TL	31.481 .-TL/M ²
KİRALIK	135 .-M ²	15.000 .-TL	111 .-TL/M ²

5 Kaandan Gayrimenkul

Tel 0533 518 16 28

Taşınmazın sırasında Setüstünde 4. katta yer alan boğaz manzaralı 160 m² ofis kullanımına uygun konut için 5.000.000.-TL istenilmektedir. Aylık 17.500 TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	160 .-M ²	5.000.000 .-TL	31.250 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	17.500 .-TL	109 .-TL/M ²

6 Garage İstanbul Gayrimenkul

Tel 0532 410 69 57

Taşınmazların sırasında cadde üzerinde yeni binada yer alan boğaz manzaralı 200 m² ofis için 9.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	9.500.000 .-TL	47.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Remax Time

Tel 0532 206 60 48

Taşınmazın sırasında Tophane bölgesinde Kemeraltı caddesi üzerinde yer alan 3. katta konumlu cadde cepheli (deniz manzarası yoktur) 678 m² ofis için 12.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	678 .-M ²	12.000.000 .-TL	17.699 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 Sefa Gayrimenkul

Tel 0533 590 55 86

Taksim meydan karşısında gezi parkı manzaralı köşe konumda yer alan 5. katta 160 m² ofis kullanımlı daire için 5.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	160 .-M ²	5.800.000 .-TL	36.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

9 Remax Forever

Tel 0530 174 00 11

Şişhane bölgesinde cadde üzerinde deniz manzaralı (haliç) 5. katta yer alan 160 m² ofis kullanımlı daire için 4.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	240 .-M ²	4.500.000 .-TL	18.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

10 Türk Eğitim Vakfı

Tel 0533 512 03 91

Yakınında Molla Bayırı sokak üzerinde 4. katta konumlu boğaz manzaralı 115 m² kullanımlı 3+1 daire için 3.200.000.-TL üzerinden teklif usulü satılıktır.

SATILIK	115 .-M ²	3.200.000 .-TL	27.826 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

11 Realty One Property Gayrimenkul

Tel 0532 563 83 45

Yakınında cadde üzerinde 1. katta yer alan boğaz manzaralı 430 m² kullanımlı ofis için aylık 48.000.-TL istenilmektedir.

KİRALIK	430 .-M ²	48.000 .-TL	112 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

12 Konut Realty Gayrimenkul

Tel 0532 130 16 95

Taşınmazın sırasında Setüstünde 2. katta yer alan boğaz manzaralı 4+1 tipinde 200 m² kullanımlı ofis için aylık 25.000.-TL istenilmektedir.

KİRALIK	200 .-M ²	25.000 .-TL	125 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

13 Nuray Ceykan Gayrimenkul

Tel 0533 368 67 62

Taşınmazın sırasında Setüstünde 4. katta yer alan boğaz manzaralı içi yapılmış mobilyalı 2+1 120 m² kullanımlı daire için aylık 18.500.-TL istenilmektedir.

KİRALIK	120 .-M ²	18.500 .-TL	154 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeden ulaşılan iş yeri emsallerine yukarıda belirtilmiştir. Bölgedeki iş yerleri genel olarak atölye ağırlıklı kullanılmaktadır. Emsal taşınmazların özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlar ile kıyaslanarak karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		15.000.000	65.000.000	10.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	7102,63	500	2.800	365
BİRİM M ² DEĞERİ		30.000	23.214	28.767
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-21%	20%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	27.734	23.700	27.857	31.644

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Karşılaştırma tablolarında değerlemesi yapılan taşınmaz için yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirme söz konusu taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaza birim m² değeri ve kira birim m² değeri takdir edilmiştir.

Kullanım Alanı	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç)
7.102,63 m ²	27.734 TL/m ²	196.984.000 TL

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		60.000	37.500	15.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	7102,63	500	365	135
BİRİM M ² DEĞERİ		120	103	111
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -35%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	112	90	118	128

Kullanım Alanı	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)
7.102,63 m ²	112 TL/m ²	795.000 TL	9.540.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, cins tahsisli olması nedeni ile 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 gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu yapının en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	196.984.000,00 TL
----------------------	-------------------

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken cins tahsisli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul olup, kat irtifakı/mülkiyeti bulunmamaktadır.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmaz için münferit kira bedeli takdir edilmiştir.

Taşınmazın büyüklüğü, niteliği ve pazarlık payları göz önünde bulundurularak kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 112.-TL/m² alınmıştır.

Kat	Kullanım Alanı	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)
2. bodrum	546,00 m ²	56 TL/m ²	30.470 TL	365.639 TL
1. bodrum	273,09 m ²	56 TL/m ²	15.240 TL	182.880 TL
Zemin	1.091,24 m ²	134 TL/m ²	146.316 TL	1.755.788 TL
1.Normal	982,31 m ²	112 TL/m ²	109.597 TL	1.315.168 TL
2.Normal	1.007,93 m ²	117 TL/m ²	118.121 TL	1.417.457 TL
3.Normal	1.045,56 m ²	117 TL/m ²	122.531 TL	1.470.376 TL
4.Normal	1.078,67 m ²	117 TL/m ²	126.412 TL	1.516.939 TL
Çekme	1.077,83 m ²	117 TL/m ²	126.313 TL	1.515.758 TL
Toplam Alan (m²)	7.102,63 m²	112 TL/m²	795.000 TL	9.540.000 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisli ana gayrimenkuldür.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı "BİNA" portföyünde bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Fiili durumunun tapu niteliğiyle uyumlu olduğu görülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

196.984.000 .-TL

(Yüz Doksan Altı Milyon Dokuz Yüz Seksen Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

232.441.120 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
196.984.000	15.151.566	13.392.255	232.441.120
TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
795.000	61.150	54.049	938.100

1 USD = 13,0009 .-TL 30.12.2021 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 14,7088 .-TL 30.12.2021 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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 niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.