

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	29.06.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.07.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.08.2022
RAPOR TARİHİ	19.08.2022
RAPOR NO	ISGY-2206119
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ DİKİLİTAŞ MAHALLESİ'NDE YER ALAN İŞ MERKEZİ (13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	GAYRETTEPE MAHALLESİ YENER DERESİ SOKAK NO:3-3/A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL 18013618 (BİNA KODU)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Gizem GEREĞÜL EVLEK (Lisans No:409558) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Berrin KURTULUŞ SEVER (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

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

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Belgeleri
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ISGY-2206119 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1342 ADA 8 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Bucağı	:
Mahallesi	: DİKİLİTAŞ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 59
Ada No	: 1342
Parsel No	: 8
Alanı	: 1483,00 m ²
Vasfı	: İKİ BODRUM ZEMİN ASMA ONBİR NORMAL KATLI İKİ MAĞAZA ONBİR BÜROLU KARGİR İŞHANI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: ANADOLU HAYAT SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 3757
Cilt No	: EKTEDİR.
Sayfa No	: EKTEDİR.
Tapu Tarihi	: 28.09.1992

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.07.2022 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

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

* Beyan: Yönetim Planı: 04.11.1986

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın 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

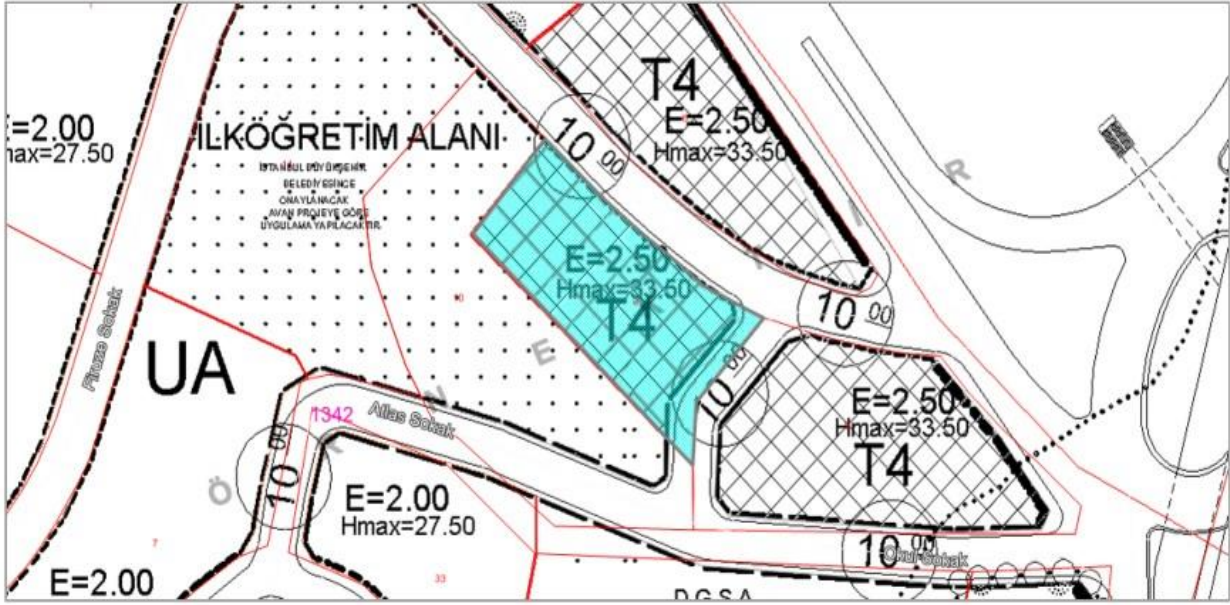
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş İmar Müdürlüğü'nden 20.07.2022 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

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

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

(Taraflarımıza iletilen yazılı imar durumu belgesinde 1342 ada 18 parsel olarak belirtilmiş olup, parsel numarasının sehven 8 yerine 18 olarak yazıldığı bilgisi ilgili kurumdan teyit edilmiştir.)



TİCARET + HİZMET ALANLARINDA ;

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazın belediye imar dosyası Beşiktaş Belediyesi'nde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen dosyasında 23.10.1987 tarih 87/7562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 28.03.1986 tarih 86/1-30 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. 23.02.1984 tarih 547 sayılı ve 12.02.1986 tarih 10920 sayılı ve 15.07.1987 tarih 5772 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - 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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

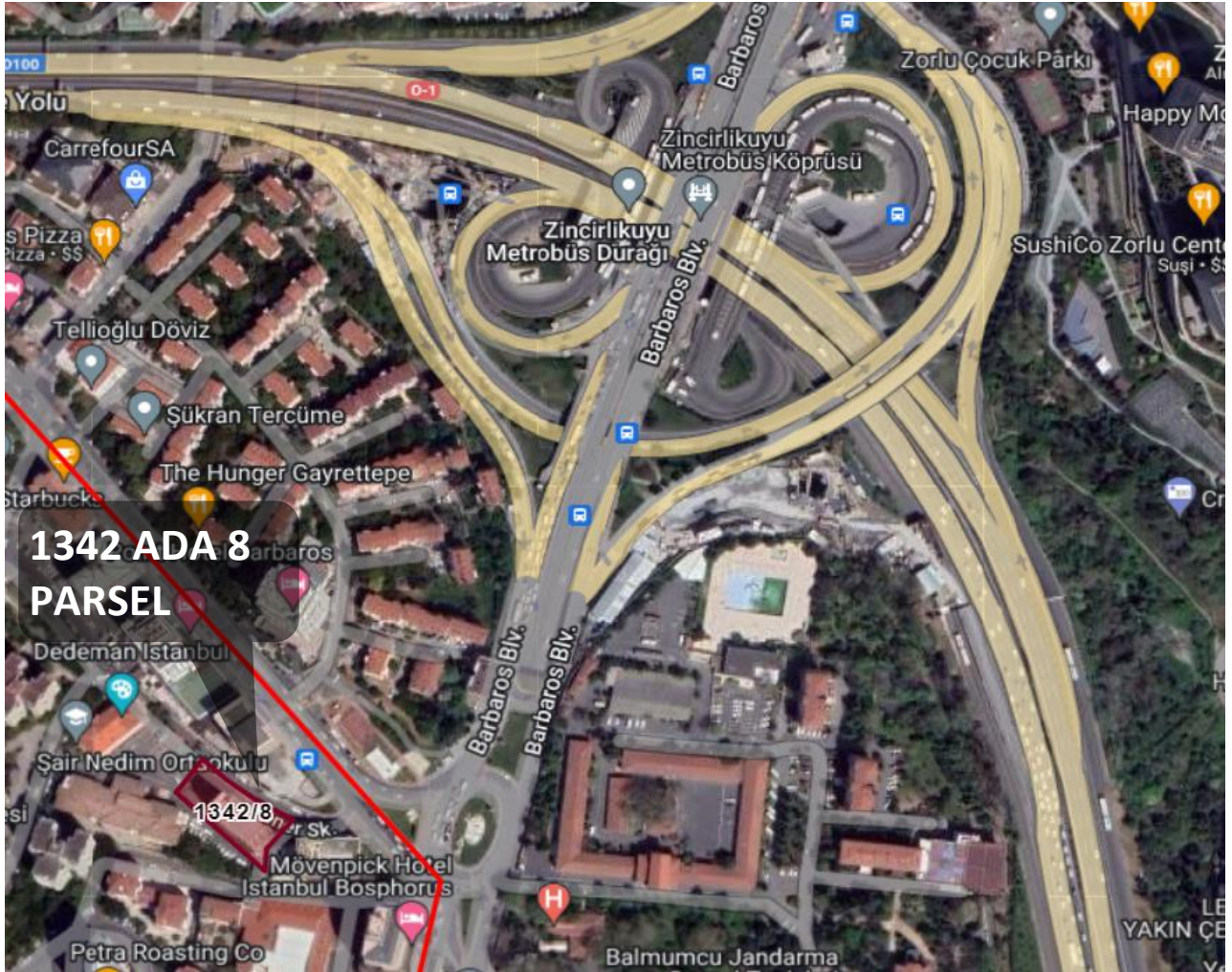
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

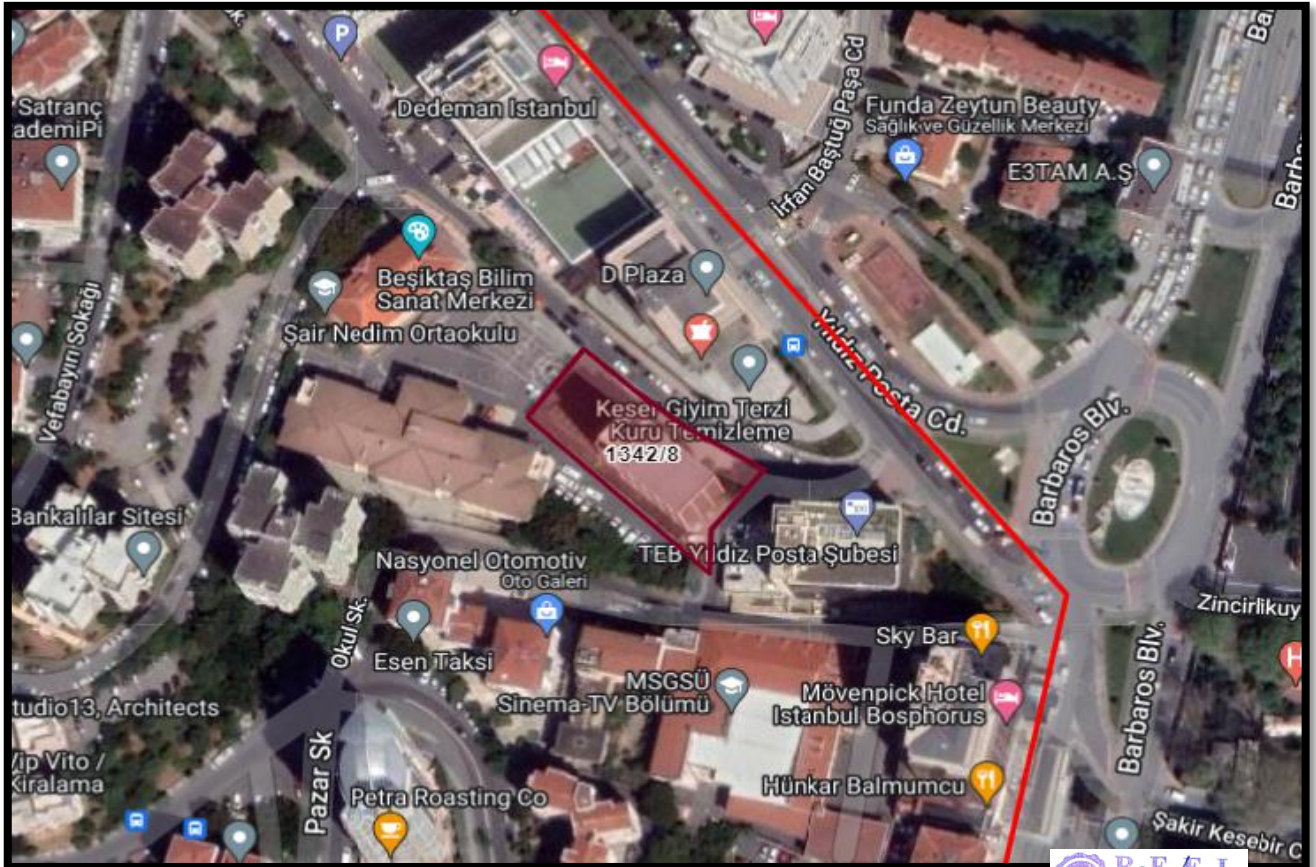
3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

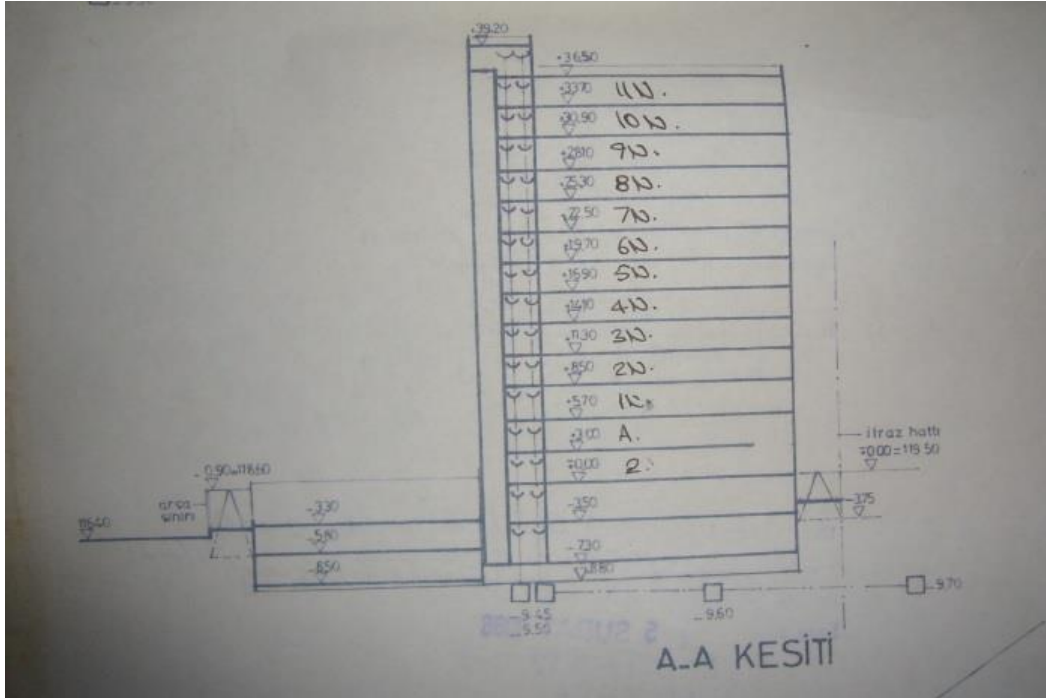
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Gayrettepe Mahallesi, Yener Sokak No:2 Beşiktaş- İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Mecidiyeköy- Gayrettepe istikametinde Yıldız Posta Caddesi üzerinden ilerlerken sağ kolda yer alan Dedeman Hotel ve Dedeman Plaza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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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



Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 178.938 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7

ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF)

Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

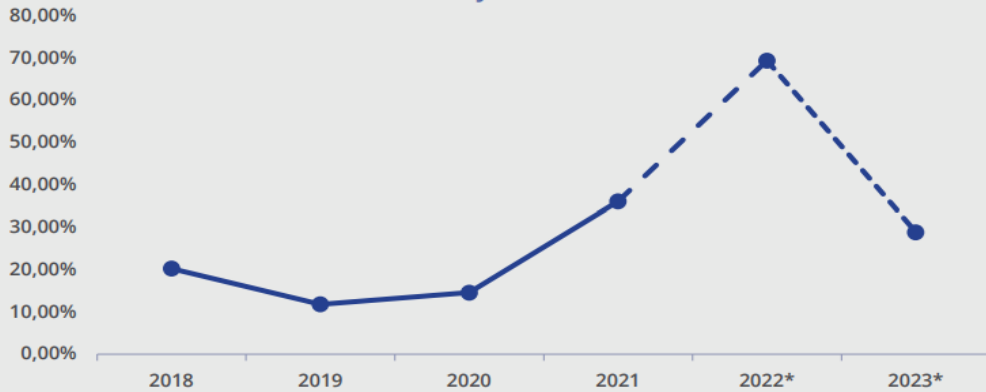
Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$787 milyar*	\$711 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$8,562	\$9,320*	\$8,310*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	10,3%*	2,5%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	31,6%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$18,9*	-\$19,2*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,4%*	-2,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	13,32	13,86*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,2%*	12%*

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

Enflasyon Oranı



Gayrimenkul Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir . (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², UniQ İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralaların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yaşanan Ukrayna ve Rusya krizi ardından Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı firmanın merceğine girmiştir. Hem operasyon yönetimi hem de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Bu bağlamda yatırım ortamının orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir. 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 1.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,4; kira ortalaması 8,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺14.170	₺13.704	₺17.291
İzmir	₺11.193	₺11.173	₺11.819
Bursa	₺8.561	₺9.197	₺8.991
Ankara	₺8.640	₺8.779	₺8.283
Antalya	₺10.216	₺9.846	₺10.897
Kocaeli	₺7.011	₺6.653	₺6.636
Adana	₺6.847	₺7.959	₺5.860

Kaynak: Endeksa
*Ç1'22 verileridir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç3'21			Ç4'21			Ç1'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Levent - Etiler	891	14,6	25	891	16,0	22	805	15,7	23
Maslak	941	22,4	15	941	23,3	13	937	25,6	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,2	14	539	15,8	12	529	15,5	12
Taksim ve Çevresi	187	19,5	9	187	20,2	10	187	16,3	10
Kağıthane	302	31,2	9	302	29,3	10	292	24,0	10
Beşiktaş*	103	20,2	9	103	32,0	9	105	20,4	9
Batı İstanbul**	829	8,4	6	829	10,6	8	655	8,1	9
Cendere-Seyrantepe	422	52,6	9	422	43,7	10	485	4,7	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Kavacık	105	19,5	9	105	14,2	10	105	14,3	10
Ümraniye	753	14,0	12	753	16,2	12	765	10,1	12
Altunizade	84	30,6	12	84	38,6	12	84	31,3	12
Kozyatağı	789	24,0	17	789	21,2	16	766	18,7	16
Doğu İstanbul***	583	32,8	7	583	25,4	7	485	30,3	7

2022 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 123,4 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %27,2 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %104,3 artış gösterdi.

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

*Nisantasi-Akmerkez-Barbaros-Mapa-Tiryakiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Göztepe-Yenibosna-Bakırköy-İstelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükçekirten-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden 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 taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların aylık kira değerinin tespitinde;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

OFİS EMSALLERİ

* ZORLU CENTER



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

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Artistanbul Gayrimenkul 0 212 813 15 77	4	3	240	34.500.000 TL	143.750 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 212 294 50 88	2+1	3	160	20.500.000 TL	128.125 TL/m ²
Home Proje 0 530 234 32 66	2 Bahçeli	4	500	39.000.000 TL	78.000 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 212 294 50 88	2+1 Kiralık	5	200	100.000 TL	500 TL/m ²
Home Proje 0 212 351 46 66	2 Kiralık	4	500	210.000 TL	420 TL/m ²

*** TORUN CENTER**



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

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	4	5	420	37.000.000 TL	88.095 TL/m ²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 532 285 77 91	4	Bahçe Katı	200	13.000.000 TL	65.000 TL/m ²
Sinerji Kiralama 0 533 363 88 01	3+1 Kiralık	3	340	85.000 TL	250 TL/m ²
First Plan Gayrimenkul 0 532 177 88 27	4 Kiralık	5	420	130.000 TL	310 TL/m ²

*** QUASAR İSTANBUL**



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

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Private Property 0 507 168 24 70	2+1	9	175	13.750.000 TL	78.571 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 212 813 15 77	3 Natamam	1	150	11.800.000 TL	78.667 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 212 813 15 77	3 Kiralık	8	200	50.000 TL	250 TL/m ²
Private Property 0 507 168 24 70	2+1 Kiralık	9	175	45.000 TL	257 TL/m ²

*** TRUMP RESIDENCE TOWER**



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

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Garage İstanbul 0 532 410 69 57	2+1	25	220	17.500.000 TL	79.545 TL/m²
Derya Demirli 0 533 348 95 16	3+1 Kiralık	9	340	85.000 TL	250 TL/m²
İstanbul Proje 0 532 667 50 04	4 Kiralık	25	500	125.000 TL	250 TL/m²

*** ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



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

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1	15	130	7.250.000 TL	55.769 TL/m²
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	3+1	18	320	21.250.000 TL	66.406 TL/m²
Opus Project 0 532 491 83 93	1 Kiralık	9	800	210.000 TL	263 TL/m²

*** LEVENT LOFT BAHÇE**



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

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Platin Real Estateam 0 537 021 50 70	1	1	140	8.400.000 TL	60.000 TL/m ²
KW Platin 0 530 037 66 06	4	3	280	17.000.000 TL	60.714 TL/m ²
Opus Project 0 532 491 83 93	1 Kiralık	1	650	180.000 TL	277 TL/m ²

Emsal Krokisi



DÜKKAN EMSALLERİ

1 İlgilisi

Tel 0 532 763 82 38

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Barbaros Bulvarı üzerinde fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 80 m² kullanım alanlı dükkan için 11.800.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konum olarak daha avantajlı olup, alanının küçük olması nedeniyle birim m² değeri yüksektir.

SATILIK	80 .-M ²	11.800.000 .-TL	147.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

2 Wen Gayrimenkul

Tel 0 532 291 28 58

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yıldız Posta Caddesi üzerinde fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 200 m² kullanım alanlı iki katlı dükkan için 11.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Bulunduğu sitenin otoparkına cepheli olup caddeden algılanabilirliği düşüktür. Aylık 40.000 TL-45.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	200 .-M ²	11.250.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	40.000 .-TL	200 .-TL/M ²

3 Alfa Gayrimenkul Bodrum

Tel 0 532 312 23 10

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Barbaros Bulvarı üzerinde fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 300 m² kullanım alanlı depolu dükkan için 14.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konum olarak daha avantajlıdır. Aylık 70.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	14.000.000 .-TL	46.667 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	70.000 .-TL	233 .-TL/M ²

4 İz Gayrimenkul

Tel 0 542 307 54 40

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yıldız Posta Caddesi üzerinde fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 300 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan için 49.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konum olarak daha avantajlıdır. Yaya yoğunluğunun yüksek olduğu cadde üzerinde konumludur. Aylık 80.000 TL bedel ile kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	49.000.000 .-TL	163.333 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	80.000 .-TL	267 .-TL/M ²

5 Melis Gayrimenkul

Tel 0 532 655 11 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sokak üzerinde fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 1.600 m² kullanım alanlı dükkan için 50.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konum olarak konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ayrıca aylık 120.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1600 .-M ²	50.000.000 .-TL	31.250 .-TL/M ²
KİRALIK	1600 .-M ²	120.000 .-TL	75 .-TL/M ²

6 Redstone Prime

Tel 0 536 988 47 17

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda fiziki yaşı yüksek binada bodrum+zemin+asma katta konumlu 250 m² kullanım alanlı dükkan için 9.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Konu taşınmaza göre konum açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	250 .-M ²	9.750.000 .-TL	39.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Net Emlak

Tel 0 532 322 50 57

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkan için 18.000 TL kira bedeli istenmektedir. Konu taşınmaza göre konum açısından dezavantajlıdır.

KİRALIK	70 .-M ²	18.000 .-TL	257 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

8 Reha Medin Emlak

Tel 0 533 778 00 79

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Fulya Mahallesi'nde fiziki yaşı yüksek binada zemin katta konumlu 500 m² kullanım alanlı depolu dükkan için 80.000 TL kira bedeli istenmektedir. Cadde üzerinde konumludur

KİRALIK	500 .-M ²	80.000 .-TL	160 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ZORLU CENTER	TORUN CENTER	QUASAR	ASTORIA KEMPINSKI	LEVENT LOFT BAHÇE
SATIŞ FİYATI		20.500.000	37.000.000	13.750.000	21.250.000	8.400.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	310 m ² (8 nl b.bl.)	160	420	175	320	140
BİRİM M ² DEĞERİ		128.125	88.095	78.571	66.406	60.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ	BÜRO	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	6.Kat	3	5	9	18	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
YAPIM YILI		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER		NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-14%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-39%	-50%	-60%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37.708	44.844	53.848	39.286	26.563	24.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ZORLU CENTER	TORUN CENTER	QUASAR	ASTORIA KEMPINSKI	LEVENT LOFT BAHÇE
KİRA FİYATI		210.000	85.000	45.000	210.000	180.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	310 m ² (8 nl b.bl.)	500	340	175	800	650
BİRİM M ² DEĞERİ		420	250	257	263	277
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK BÜYÜK 25%	BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ	BÜRO	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	6.Kat	4	3	9	9	1
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPIM YILI		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER		NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	-50%	-25%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	173	210	150	129	197	180

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		11.800.000	11.250.000	14.000.000	50.000.000	9.750.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	423 m ²	80	200	300	1.600	250
BİRİM M ² DEĞERİ	(2 nl b.bl.)	147.500	56.250	46.667	31.250	39.000
ALANA İLİŞKİN		ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ÇOK BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK
DÜZELTME		-30%	-10%	0%	25%	-10%
NİTELİĞİ	Asma Katlı Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Asma Katlı Depolu Dükkan
NİTELİĞİNE		İYİ	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
İLİŞKİN		-20%	0%	25%	25%	20%
DÜZELTME						
KAT	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA		15%	0%	20%	20%	20%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
KONUM		ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN		-10%	20%	-10%	20%	20%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-55%	0%	25%	80%	40%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	58.362	66.375	56.250	58.333	56.250	54.600

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 7	EMSAL 8
KİRA FİYATI		45.000	70.000	80.000	18.000	80.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	423 m ²	200	300	300	70	500
BİRİM M ² DEĞERİ	(2 nl b.bl.)	225	233	267	257	160
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	KÜÇÜK -30%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	Asma Katlı Dükkan	2 Katlı Dükkan	Depolu Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	İYİ -20%	ÇOK KÖTÜ 25%
KAT	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
KONUM		KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ÇOK KÖTÜ 30%	İYİ -20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-8%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	22%	5%	5%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	253	236	285	280	270	192

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU	
11 ADET BÜRO NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	125.050.000,00 TL
2 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	27.630.000,00 TL
13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	152.680.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının ofis birimlerinde %3,93-% 6,46 aralığında, dükkan birimlerinde %2,88-% 6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Ofis birimleri için % 5,50, dükkan birimleri için % 5,00 kullanılmıştır.

Ofis Birimleri

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	500	210.000	2.520.000	39.000.000	6,46%
Emsal 3	420	130.000	1.560.000	37.000.000	4,22%
Emsal 5	175	45.000	540.000	13.750.000	3,93%

Dükkan Birimleri

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	200	40.000	480.000	11.250.000	4,27%
Emsal 3	300	70.000	840.000	14.000.000	6,00%
Emsal 5	1600	120.000	1.440.000	50.000.000	2,88%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE 13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Ortalama m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL)
4.014,00	38.684,60	155.280.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülk en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	152.680.000,00
---	-----------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	155.280.000,00
---	-----------------------

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	4.014,00	699.300	8.391.600

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 13 adet taşınmazın

19.08.2022 tarihli toplam değeri için ;

152.680.000 .-TL

(Yüz Elli İki Milyon Altı Yüz Seksen Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

180.162.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.