NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024 - 662

Aralık, 2024

Talep Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-662
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 408 ada 24 parselde yer alan; 6 adet "OFİS", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor Seksen Altı (86) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4
1. RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5
1.2 Değerlemenin Amacı 5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
2.4 İşin Kapsamı 6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 20

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 20

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21

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

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22

5.1 Pazar Yaklaşımı 24

5.2 Maliyet Yaklaşımı 30

5.3 Gelir Yaklaşımı 31

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 33

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 34

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 34

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 34

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 34

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 34

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35

7. SONUÇ 36

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36

7.2 Nihai Değer Takdiri 36

8. UYGUNLUK BEYANI 37

9. RAPOR EKLERİ 37

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024- 662 / 26.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi, Ofis Lamartine, NO:5, 5A, 1/1A Beyoğlu/İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 408 ada 24 parselde yer alan "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli ana taşınmazda konumlu, 6 "OFİS", 1 "1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 "1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" nitelikli toplam 8 adet bağımsız bölüm
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlardan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz banka şubesi, diğer bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Konu parselin 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında **"Turizm + Konaklama"** alanında kaldığı, bitişik nizam, Z+10 Kat yapılaşma şartlarına haiz olduğu fakat sağında ve solunda tescilli binaların yer aldığı için nihai uygulama kararının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacağı bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların ilgili belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında da kısıtlılık oluşturacak bir durum yoktur.
Piyasa Değeri	**973.944.000,00-TL** **(Dokuzyüzyetmişüçmilyondokuzyüzkırkdörtbin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**1.168.732.800,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ - SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzman	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış olup rapor tanzimi 26.12.2024 tarihinde Özel 2024-662 rapor numarasıyla nihai olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 408 ada 24 parselde yer alan; 6 adet "OFİS", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" nitelikli toplam 8 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için 22.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1060 sayılı, 598.350.000,00-TL tutarlı satış değer tespitine yönelik, 15.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1166 sayılı, 1.520.000,00-TL tutarlı piyasa aylık kira değer tespitine yönelik, 24.06.2024 tarih, Özel 2024 – 318 rapor numaralı, 775.125.000,00-TL tutarlı piyasa değer tespitine yönelik ve 20.12.2024 tarih, Özel 2024-665 sayılı 2.492.000 TL tutarlı kira değer tespitine yönelik şirketimiz tarafından hazırlanmış 4 adet değerleme raporu bulunmaktadır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	14.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul
Şirket Amacı	: Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Ödenmiş Sermayesi	: 958.750.000,-TL
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	: % 38,86
Telefon	: 0 850 724 23 50
E-Posta	: info@isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 408 ada 24 parselde yer alan; 6 adet "OFİS", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" nitelikli 8 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi Lamartine Caddesi, NO:5, 5A, 1/1A posta adresinde yer alan "BETONARME KARKAS İŞYERİ" nitelikli ana taşınmazda konumludur. Taşınmazlar, İstanbul Şehir Merkezinde konumludur. Taşınmazlara ulaşmak için; bölgenin ana ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde Cumhuriyet Caddesine ilerlerken Lamartin Sokağa doğru sağa girilir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina bu Lamartin Caddesi üzerinde yaklaşık 150 sonra sağ kolda konumludur. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, taşınmaza bağlantısı olan metro hattı ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Yakın çevresinde; Demirören AVM, The Marmara Otel, D-100 Karayolu, Boğaziçi Köprüsü bulunmaktadır.

Koordinatlar

Enlem: 41.0385 - Boylam: 28.9851

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/BEYOĞLU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ŞEHİTMUHTAR - / - LAMARTİN VE CUMHURİYET
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 408/24
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜM	: 578,72 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME KARKAS İŞYERİ
TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-1
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET – 1/1 (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi - 03.04.2014 – 3379 - (MÜŞTEREK)

TABLO-1

Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Kat	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	1	1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	Zemin + 1	84749851	9	851	265	3296
2	2	1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ	Zemin + 1	8474952	9	852	733	3296
3	3	Ofis	2	8474953	9	853	383	3296
4	4	"	3	8474954	9	854	383	3296
5	5	"	4	8474955	9	855	383	3296
6	6	"	5	8474956	9	856	383	3296
7	7	"	6	8474957	9	857	383	3296
8	8	"	7	8474958	9	858	383	3296

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden değerleme tarihi itibariyle alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

NOT: Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi yoktur.

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

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar hukuki durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Beyoğlu Belediyesinde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. Konu parselin 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında **"Turizm + Konaklama"** alanında kaldığı, bitişik nizam, Z+10 Kat yapılaşma şartlarına haiz olduğu fakat sağında ve solunda tescilli binaların yer aldığı için nihai uygulama kararının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacağı bilgisi edinilmiştir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir. Güncel tarihli imar planı yazısı rapor ekindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Beyoğlu Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

- 27.05.2011 tarih 2011/02tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.

- 27.05.2011 tarih 2011/02-41 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

- 30.04.2013 tarih 2013/02-34 sayılı Tadilat Ruhsatı; anılan belge dosya içerisinde bulunamamış olup bilgiler iskan belgesi üzerinden okunmuştur.

- 30.12.2013 tarih 2013/160-16198 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

* İskan Belgesi; yol altı: 2, yol üstü: 8 olmak üzere toplam: 10 kat, 4624,45 m^2 kapalı alanı alanda 8 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiştir.

* İlave olarak bina içerisindeki basit uyumsuzluklar için İş GYO A.Ş. tarafından 01.12.2018 tarihli yapı kayıt belgeleri alınmış olup belgeler trafolar, su deposu ve zemin kattaki bölümler içindir

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

Söz konusu gayrimenkulün yapı denetim işleri Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup, konu şirket Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı No:2/20 Şişli İstanbul adresinde konumludur.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmazlar '"OFİS" , "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" ve "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler haricinde herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaza ait 14.04.2017 tarih, S3489644888C5 sayılı, B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Söz konusu sertifika rapor ekinde sunulmuştur.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

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

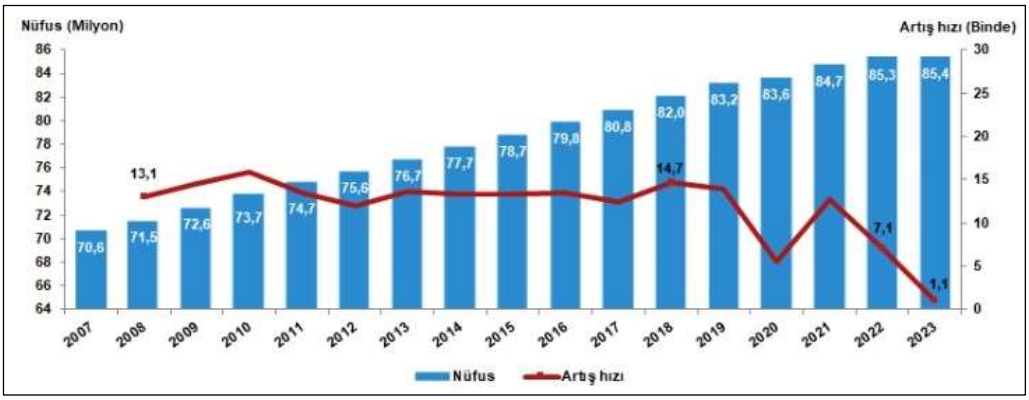
Beyoğlu İlçesi hakkında: Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmini Pera da denen, Tünel–Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

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

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

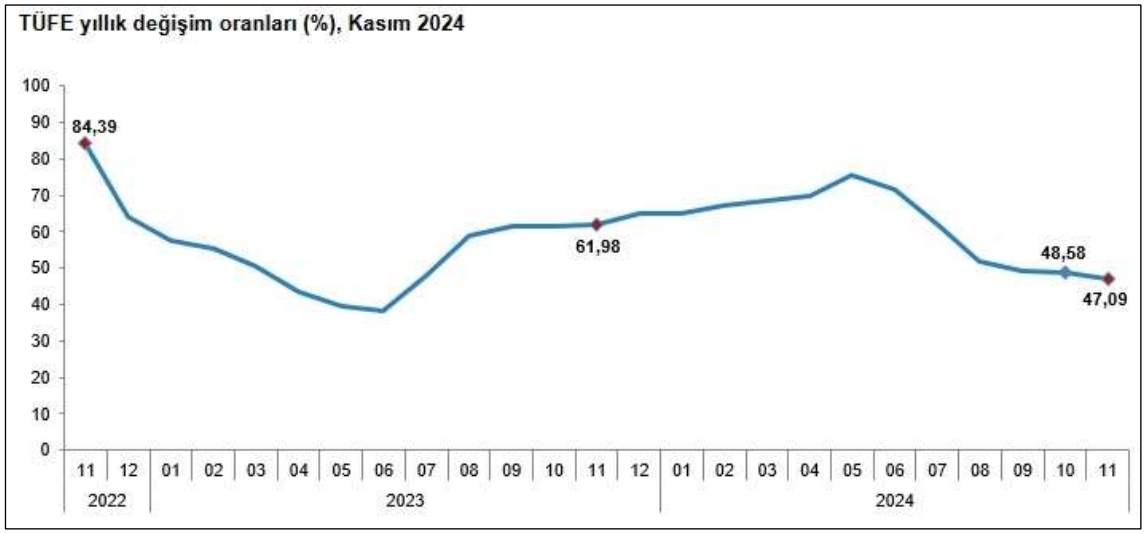
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

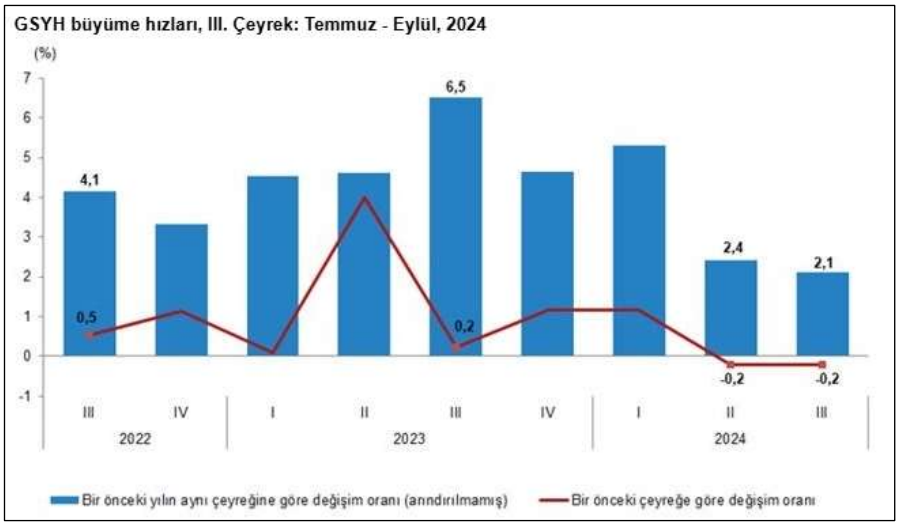
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

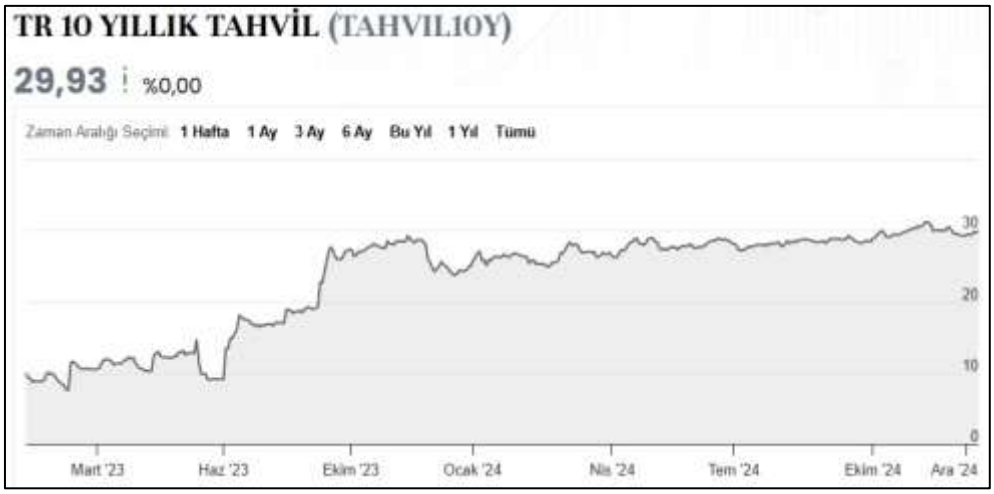
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

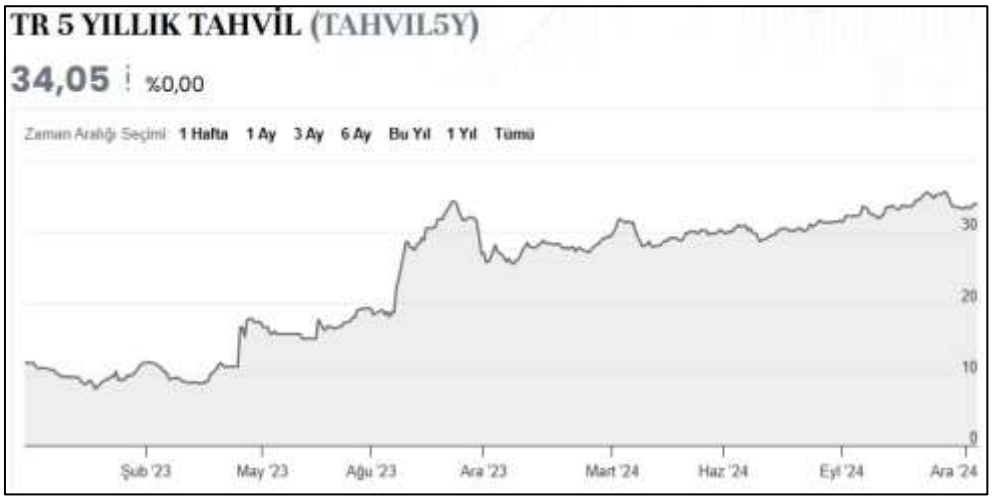
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II(r)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III(r)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

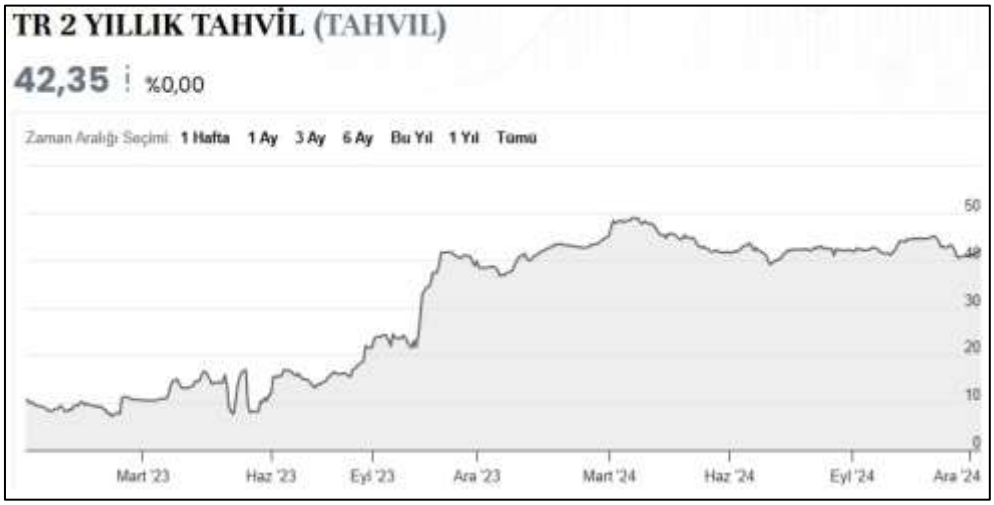
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)





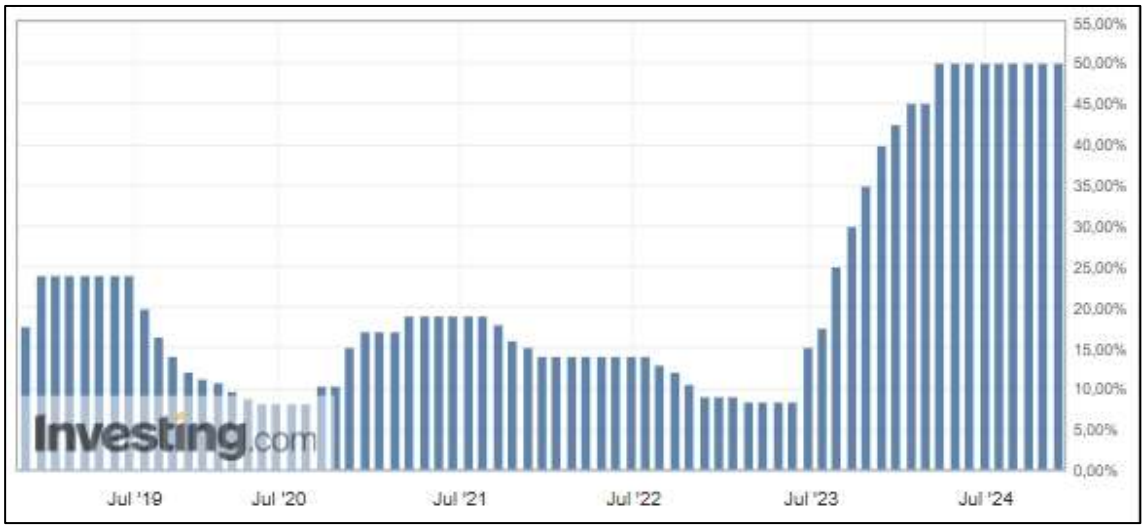


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

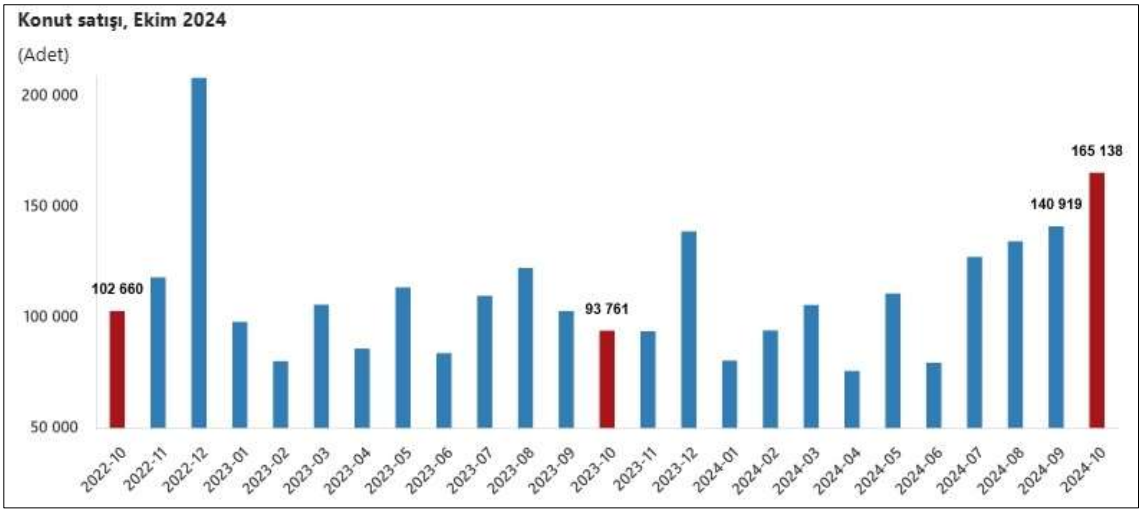


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)



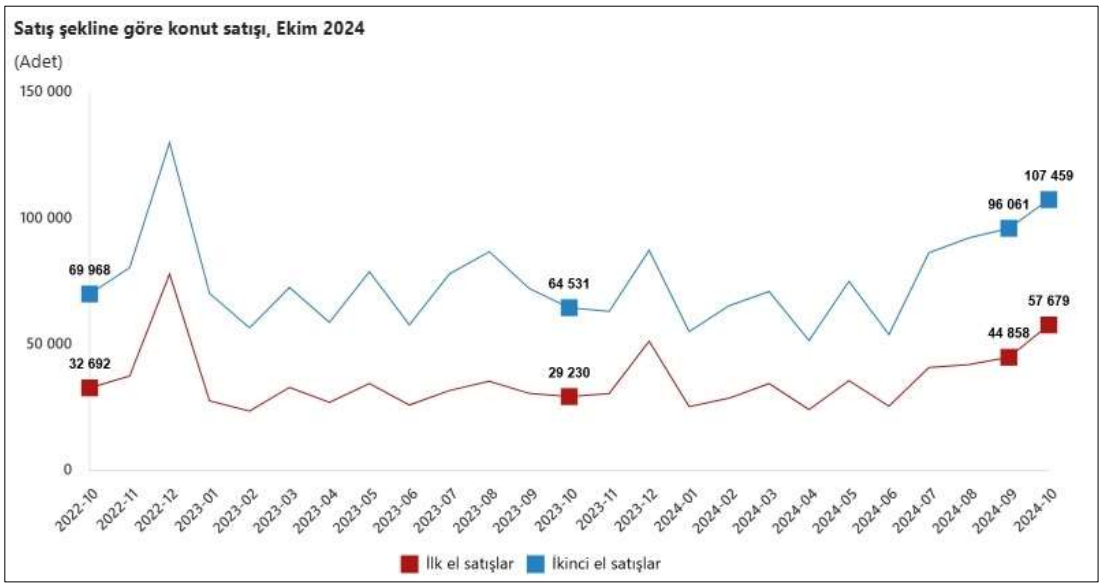
Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

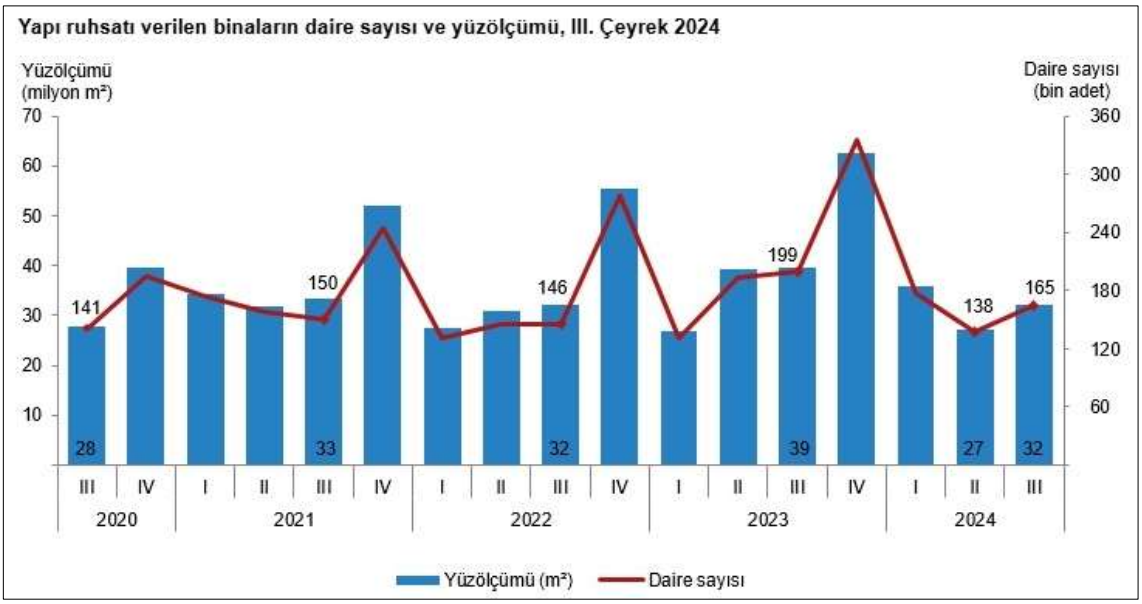
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

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

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



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

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)

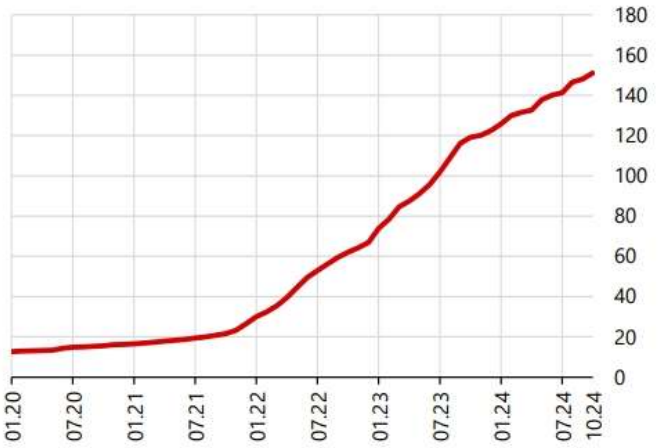
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)

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

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

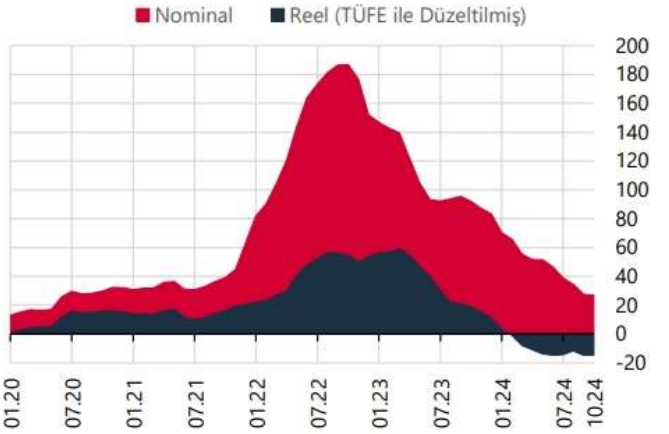
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,1** oranında artarak **151,1** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,8** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Kiracı bulunan taşınmazların ve dükkan nitelikli taşınmazın yer görme işlemi yapılamamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz İstanbul ilinin merkezi lokasyonlarından olan Beyoğlu Meydan'da, 578,72 m2 yüz ölçümüne sahip, 408 ada 24 parsel sayılı arsa üzerinde inşa edişmiş Lamartine Ofis projesidir. Taşınmaz, ofis, dükkan ve banka şubesi içerikli, ticari nitelikli karma yapı olup ticari olarak hareketli bir bölgede konumludur. Taşınmaz 2 bodrum, zemin ve 7 normal katlıdır. Taşınmazın 2. Bodrum katında ortak alanlar, 1. Bodrum, zemin ve 1. Normal katında 1 adet"1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ", diğer katlarında ise 1'er adet ofis nitelikli taşınmaz konumludur. Bina kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KAT	İNŞAAT ALANI	HACİMLER
2. BODRUM KAT	443,34	Sığınak, bay-bayan WC, teknik birim ve hol
1.BODRUM KAT	443,34	1 ve 2 no"lu bağımsız bölümlere ait depo, bay-bayan WC ve hol
ZEMİN KAT	424,07	1 ve 2 no"lu bağımsız bölümlere ait banka ve dükkân hacimleri, hol, depo
1. KAT	432,55	1 ve 2 no"lu bağımsız bölümlere ait banka ve dükkân hacimleri, bay-bayan WC ve hol
2. KAT	471,48	3 no"lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
3. KAT	471,48	4 no"lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol (natamam durumda)
4. KAT	471,48	5 no"lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
5. KAT	471,48	6 no"lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
6. KAT	471,48	7 no"lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
7. KAT	458,85	8 no"lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
ÇATI KATI	64,9	Makine Dairesi
TOPLAM	**4.624,45**	

Bina girişi zemin kattan, kuzey doğu aksından sağlanmakta olup giriş kapısı otomatik sensörlü cam kapıdır. Girişte lobi hizmeti mevcuttur. Bina içi sahanlıklar granit, merdivenler mermer, korkuluklar demir doğrama, duvarlar boyalıdır. Binada 3 adet asansör bulunmaktadır. Dış cephesi mantolama üzerine giydirmedir. Taşınmazın ısıtma sistemi doğalgaz kombidir. Duvarlar, su bazlı saten boyalıdır. Taşınmaz bakımlı durumdadır. Ana taşınmaz toplam 8 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlere ait alan bilgisi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B.B. NO	KAT NO	NİTELİK	NET ALAN (m²)	BRÜT ALAN(m²)
1	ZEMİN+ 1.KAT	1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	240,34	314,26
2	ZEMİN+ 1.KAT	1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ	650,17	817,66
3	2.KAT	OFİS	339,06	469,44
4	3.KAT	OFİS	339,06	469,44
5	4.KAT	OFİS	339,06	469,44
6	5.KAT	OFİS	339,06	469,44
7	6.KAT	OFİS	339,06	469,44
8	7.KAT	OFİS	339,06	469,44
TOPLAM			**2.924,87**	**3.948,56**

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur. İç mahalde ufak mimari farklılıklar bulunmakta olup brüt alan değişmemiştir.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir. Trafolar, su deposu ve zemin katta bulunan işyerlerinde bulunan bölümlendirmeler için yapı kayıt belgeleri alınmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazda 4,6 ve 7 nolu bağımsız bölümler boştur. 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerde banka kiracıdır. Diğer bağımsız bölümlerde kiracı bulunmaktadır.

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

SATILIK EMSALLER

[E:1 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 33.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 533 151 37 35**

[E:2 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 220 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 53.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 538 158 58 83**

[E:3 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 75 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 15.950.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 632 93 93**

[E:4 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 50 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 10.250.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 389 76 66**

[E:5 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 50 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 9.350.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 530 241 57 60**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Ofis)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	150,00m²		220,00m²		75,00m²		50,00m²		50,00m²	
Satış fiyatı	₺33.500.000,00		₺53.000.000,00		₺15.950.000,00		₺10.250.000,00		₺9.350.000,00	
m² birim fiyatı	₺223.333,33		₺240.909,09		₺212.666,67		₺205.000,00		₺187.000,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+	20%	+
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	20%	+	0%	-
Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺212.166,67		₺228.863,64		₺206.286,67		₺229.600,00		₺209.440,00	
Ortalama Birim fiyat	217.271TL/m²									

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

[E:6 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 165 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 60.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 459 25 40**

[E:7 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 145 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 42.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 542 361 13 64**

[E:8 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 90 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 535 882 70 50**

[E:9 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 75 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 530 613 70 14**

[E:10 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 130 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 51.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 535 882 70 50**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	165,00m²		145,00m²		90,00m²		75,00m²		130,00m²	
Satış fiyatı	₺60.000.000,00		₺42.500.000,00		₺30.000.000,00		₺22.000.000,00		₺51.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺363.636,36		₺293.103,45		₺333.333,33		₺293.333,33		₺392.307,69	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	-	10%	+	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺345.454,55		₺307.758,62		₺316.666,67		₺308.000,00		₺372.692,31	
Ortalama Birim fiyat	330.114TL/m²									

KİRALIK EMSALLER

[E:11 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 142 m^2 alanlı ofis pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 471 61 98**

[E:12 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 130 m^2 alanlı ofis pazarlıklı olarak 75.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 537 483 01 61**

[E:13 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 105 m^2 alanlı natamam ofis pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 381 96 45**

[E:14 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 95 m^2 alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 563 83 45**

[E:15 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 95 m^2 alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 507 522 14 58**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Ofis)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Brüt alanı (m²)	142,00m²		130,00m²		105,00m²		95,00m²		95,00m²	
Satış fiyatı	₺80.000,00		₺75.000,00		₺60.000,00		₺55.000,00		₺55.000,00	
m² birim fiyatı	₺563,38		₺576,92		₺571,43		₺578,95		₺578,95	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺535,21		₺548,08		₺542,86		₺550,00		₺550,00	
Ortalama Birim fiyat	545TL/m²									

[E:16 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 390 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 360.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 264 78 52**

[E:17 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 290 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 280.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 563 83 45**

[E:18 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 215 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 200.00,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 264 78 52**

[E:19 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 70.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 530 202 32 53**

[E:20 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 55 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 50.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 539 519 25 40**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)														
İçerik	Emsal 16			Emsal 17			Emsal 18			Emsal 19			Emsal 20		
Brüt alanı (m²)	390,00m²			290,00m²			215,00m²			80,00m²			55,00m²		
Satış fiyatı	₺360.000,00			₺280.000,00			₺200.000,00			₺70.000,00			₺50.000,00		
m² birim fiyatı	₺923,08			₺965,52			₺930,23			₺875,00			₺909,09		
Pazarlık	5%		-	5%		-	5%		-	5%		-	5%		-
İndirgenmiş birim fiyat	₺876,92			₺917,24			₺883,72			₺831,25			₺863,64		
Ortalama Birim fiyat	875TL/m²														

<u>Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler</u>

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

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

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede kendisi ile benzer konumda, benzer yapı özelliklerine ve benzer ticari hareketliliğe sahip çok sayıda satılık ve kiralık dükkan ve ofis emsali bulunmaktadır. Bu sebeple bölgede bulunan satılık ve kiralık dükkan ve ofis emsalleri dikkate alınarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak mevcut yapı özelliği, yapının kullanım amacı, bölgedeki ticari potansiyeli vb. durumlar dikkate alınarak taşınmazlara değeri takdir edilmiştir.
Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" ve "OFİS" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda karma proje mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede tarihi dokusu nedeni ile tescilli veya koruma altında pek çok alan içermektedir. Şehrin en bilinen noktalarından biri konumunda olup yoğun yaya trafiği yanı sıra, araç ve biri nostaljik olmak üzere tramvay hatlarının geçiş noktasıdır. Bölge yapı stoğu ağırlıklı tarihi eser nitelikli tecilli yapılar olmak üzere benzer tarzda yüksek katlı nispeten çok sayıda yeni betonarme yapı tarzında yapılar mevcuttur.

Gayrimenkul zincir markaların şubeleri, kafeler, restoranlar, tarihi yapılar, butik oteller, kuyumcular çarşısı, banka şube binaları gibi ticari aktivitenin çok yoğun olduğu bir alan içerisinde merkezi konumda köşe noktadadır. Birbirine yakın gözükse de m² birim fiyatları, kullanım alanı, konum, cephe, işlevine göre ciddi farklılık göstermektedir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede pazarlık oranlarının genel bağlamda %3 ila %5 civarında olduğu tespit edilmiş, bu doğrultuda pazarlık payı belirlenmiştir.

E4 ve E5'in alansal olarak küçük olması sebebiyle -%5 oranında negatif yönde şerefiye uygulanmıştır.

E5 eski binada konumlu olup, yapı kalitesi bakımından yıpranma oranı değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya nazaran yüksektir, bu sebeple + %20 oranında yapı kalite şerefiyesi uygulanmıştır.

E4, E7, E9 konum, ticari hareketlilik, cadde cephe gibi unsurlar açısından dezavantajlı durumdadır, bu sebeple taşınmazlara +%10 ila +%20 oranında konum şerefiyesi uygulanmıştır.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Dükkan için belirtilen birim değer, toplam kapalı alan üzerinden hesaplanmıştır. Benzer emsaller dikkate alındığı için toplam alan üzerinden değer takdir edilmiş olup bölgede yapılan araştırmalarda bodrum kat dükkan alanlarının 1/3, 1.kat ve asma kat alanlarının ise yaklaşık ½ oranında zemin kat değerine indirgendiği görülmüştür. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın çok büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının bölge ortalamasının %10 altında olacağı, ofislerde ise 5. Kat itibari ile değerin %5 artacağı kanaati oluşmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılar genellikle eski olup, bankaların merkez binaları, büyük kamu binaları olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır. Bölgenin ticari bakımdan tercih edilmesi taşınmaz değerini olumlu yönde etkilemiştir.

Taşınmaz Toplam Değer				
Gayrimenkul	**Kat Bilgisi**	**Toplam Alan (m2)**	**Birim Değer (TL/m2)**	**Aylık Toplam Değer (TL)**
Taksim Lamartine	1. Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat	3948,56	₺246.658,02	₺973.944.000,00
			~TOPLAM	**₺973.944.000,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplamda (KDV hariç) **~973.944.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz bazında değer detayı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

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

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir, ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde normal katlarda ofis nitelikli olarak taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 30-35 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 25-30 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,030 (%3,00) zemin kat dükkân için 0,033 (%3,3) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 'Gelir Yaklaşımı' çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Taşınmazların tamamı için ayrı ayrı değer analizi yapılmış olup yapılan hesaplamalar sonucunda gelir yaklaşımı ile taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı ile tespit edilen değer; artan gayrimenkul değerleri ile kira bedellerinin eş değer oranda artmaması sebebiyle Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değere göre daha düşüktür.

Müşteri talebi doğrultusunda bağımsız bölüm bazında gelir değer analizi yapılmamış olup, bağımsız bölümlerin toplam alanları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri							
Yapı	Yapı Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	/	Taşınmaz Değeri
Lamartine	3.948,56	₺631,12	₺2.492.000,00	₺29.904.000,00	3,20%	/	₺934.500.000,00
Düzeltilmiş Değer							₺934.500.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için **934.500.000,00-TL** değer tespit edilmiştir.

Taşınmaz bazında kira değer detayı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **2.492.000,00 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 3.948,56 m^2 olup ortalama kira birim değeri **631,12 TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz bazında kira değer detayı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, kat irtifakı kurulmuş bir bina içerisinde yer almakta olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir. Rapor içerisinde belirtilen taşınmazların değeri belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazların tamamı değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar; gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Gelir yaklaşımından taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kat irtifakına konu olması, her birinin ayrı ayrı kullanılabiliyor olması göz önüne alınarak en uygun değerleme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması.

Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

Δ Fırsatlar

- Yakın çevresinde kendisiyle benzer özellikli proje bulunmaması.

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmazlar üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Mahallesi, 408 ada 24 parselde yer alan; "BETONARME KARKAS İŞYERİ" nitelikli ana taşınmazda konumlu 6 adet "OFİS", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN", 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN BANKA ŞUBESİ" nitelikli taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır. Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen aylık toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **973.944.000,00-TL** ve Yazıyla **Dokuzyüzyetmişüçmilyondokuzyüzkırkdörtbin Türk Lirası dır**.

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

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418
DOĞUKAN TORUNLER Dijital olarak imzalayan DOĞUKAN TORUNLER Tarih: 2024.12.26 13:29:39 +03'00'	BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2024.12.26 13:29:11 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.26 13:28:22 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.26 13:27:18 +03'00'

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Taşınmaz Bazında Satış Değer Detayı,

Δ Taşınmaz Bazında Kira Değer Detayı,

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile Yazılı İmar Durumu Belgesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri.

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