

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
Beyoğlu / İSTANBUL
(TAKSİM LA MARTİN BİNASI)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 01 Aralık 2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 11 Aralık 2015
Rapor Tarihi : 17 Aralık 2015
Müşteri / Rapor No : 003 - 2015/10497

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi : Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi üzerinde konumlu, 5 kapı numaralı, 8 adet bağımsız bölümden oluşan, Ofis Lamartine Binası Beyoğlu / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Mevkii, 408 ada, 24 no'lu parselde kayıtlı "Betonaarme Karkas İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : "Turizm 2. Konut Yerleşme Alanı"

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	46.535.000,-TL	15.775.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
4.3	OFİS LAMARTİNE BİNASI KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ..	12
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	17
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	19
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	20
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	23
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	24
8. BÖLÜM	SONUÇ.....	26

1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 746.000.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin (8 adet bağımsız bölüm) toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Beyoğlu
MEVKİİ : Lamartin ve Cumhuriyet
PAFTA NO : 11
ADA NO : 408
PARSEL NO : 24
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Betonarme Karkas İşyeri (*)
ARSA ALANI : 578,72 m²
YEVMIYE NO : 3379
CİLT NO : 9
TAPU TARİHİ : 03.04.2014

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT NO	SAYFA NO
1	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	265/3296	Zemin + 1. Kat	851
2	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	733/3296	Zemin + 1. Kat	852
3	Ofis	383/3296	2. Kat	853
4	Ofis	383/3296	3. Kat	854
5	Ofis	383/3296	4. Kat	855
6	Ofis	383/3296	5. Kat	856
7	Ofis	383/3296	6. Kat	857
8	Ofis	383/3296	7. Kat	858

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü

- A M: 5, 6, 7, 8, 10, 14 ila 20 parseller lehine ve arkalarında 4,5 m derinliğindeki sahada 1,20 m genişliğindeki açık balkonlardan maada 2 metreden fazla yükseklikte ebniye ve duvar yapmamak hakkı vardır.
- Bu parsel aleyhine ve 5 ila 10 parsel ve 15 ila 20 ve 21 parseller lehine arkalarında 6,5 m derinliğindeki irtifaklı saha üzerinde 1,20 m genişliğindeki açık balkonlar müstesna olmak şartı ile 2 metreden fazla irtifada ebniye ve bahçe duvarı inşa etmemek mükellefiyeti vardır.

Şerhler Bölümü

- 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) (*)
- 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)

Gayrimenkuller tapudaki niteliğine göre dükkân ve ofis niteliğindedir, fiili kullanım şekilleri de tapudaki niteliğine uygun olarak dükkân ve ofis niteliğinde olup portföyde bina olarak bulunmalarında bir sakınca yoktur.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) İlgili şerhin geçerlilik hükmü kalmamış olup diğer beyan, hak ve mükellefiyet ile şerhlerin taşınmazların alım, satım ve kiralanmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm 2. Konut Yerleşme Alanı" içerisinde kalmaktadır.

3.3.1 Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 27.05.2011 tarih ve 2011/02-41 no'lu yeni yapı ruhsatı, 28.11.2011 tarih ve 2011/04-30 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 30.04.2013 tarih ve 2013/02-34 sayılı isim değişikliği ruhsatı (4.624,45 m²) ile 30.12.2013 tarih ve 2013/160-16198 sayılı yapı kullanma izin belgesi (4.624,45 m²) bulunduğu belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazlar konumlandıkları binanın tamamını oluşturmakta olup binanın toplam inşaat alanı **4.624,45 m²'dir**. Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 04.07.2008 tarih ve 4105 no'lu projenin tadilatı olan 09.06.2009 tarih ve 2009/4499 no'lu mimari proje incelenmiştir.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazların yapı denetim işleri Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı No:2/20 Şişli İstanbul adresindeki Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup taşınmazların inşaat işleri tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi almıştır. Bu nedenle hahazırda herhangi bir yapı denetimle ilişkisi kalmamıştır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje) alınmış olduğu görülmüştür.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu 408 ada 24 no'lu parselin mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ne ait ve 07.06.2011 tarihine kadar ana gayrimenkul niteliği "Apartman ve Mağaza" iken üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra 07.06.2011 tarih ve 5398 yevmiye nolu cins tashihi terki işlemi ile malik adı aynı kalarak ana gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak değiştirilmiştir. Ve son olarak 03.04.2014 tarih ve 3379 yevmiye no'lu kat mülkiyeti tesisi işlemi ile malik adı aynı kalarak ana gayrimenkul niteliği "Betonarme Karkas İşyeri" olarak değiştirilmiş ve mülkiyet 8 adet bağımsız bölüme ayrılmıştır.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 25.09.2013 tarih ve 2013/1665 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu süreç içerisinde 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı İstanbul II No lu K.V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenmiştir. Süreç içerisinde Beyoğlu Belediyesi temyize gitmiş ve Danıştay 6. Dairesi'nin 31.03.2015 tarih ve 2014/1012 Esas - 2015/1862 karar no'lu kararına göre imar planlarının iptal kararı bozulmuştur.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi, Lamartin Caddesi üzerinde yer alan 5 kapı no'lu Ofis Lamartine Binası'nda yer alan 8 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlandığı binanın 1. bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katları'nda yer alan 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler İş Bankası Şubesi olarak kullanılmakta, 5 ve 6. normal katlar da konumlu 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza araç ile ulaşımı sağlayan Tarlabası Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi'nde araç trafiği Taksim Yayalaştırma Projesi kapsamında taşınmazın önünde yeraltından sağlanmıştır. Bu nedenle taşınmaza araç ile ulaşım için Aydede Caddesi kullanılmaktadır. Ayrıca taşınmaza metro, finüküler ve tramvay ile de ulaşım mümkündür.

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli turistik merkezlerinden biri olan Taksim Meydanı'nda yer almakta olup etrafında çok sayıda otel, işyeri ve ofis binası bulunmaktadır.

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Gezi Parkı.....	: 75 m
Taksim Meydanı.....	: 150 m
İstiklal Caddesi.....	: 250 m

4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Bitişik
KAT ADEDİ	:	10 (2 Bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:	4.624,45 m ² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	Doğalgaz yakıtlı ısı kazanları mevcut
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut (2 adet)
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	:	Banka bölümünde kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (betonarme)
DIŞ CEPHE	:	Ahşap ve metal cephe profilleriyle çeşitlendirilmiş özel seramik ve ahşap kaplama
ÇATI	:	Teras tipi çatı

(*) Toplam kullanım alanı taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

4.3 OFİS LAMARTİNE BİNASI KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Taşınmazın mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. Bodrum	443,34	Sığınak, bay-bayan WC, teknik birim ve hol
1. Bodrum	443,34	1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait depo, bay-bayan WC ve hol
Zemin	424,07	1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait banka ve dükkân hacimleri, hol ve depo
1. normal	432,55	1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait banka ve dükkân hacimleri, bay-bayan WC ve hol
2. normal	471,48	3 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
3. normal	471,48	4 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
4. normal	471,48	5 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
5. normal	471,48	6 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
6. normal	471,48	7 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
7. normal	458,85	8 no'lu bağımsız bölüme ait ofis hacmi, bay-bayan WC ve hol
Çatı katı	64,90	Makine dairesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²) (*)
1	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkân	240,34	349,64
2	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	949,50
3	2. Normal	Ofis	339,06	469,44
4	3. Normal	Ofis	339,06	469,44
5	4. Normal	Ofis	339,06	469,44
6	5. Normal	Ofis	339,06	469,44
7	6. Normal	Ofis	339,06	469,44
8	7. Normal	Ofis	339,06	469,44
		TOPLAM	2.924,87	4.115,78

- o İŞGYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde 1. Bodrum kat, Zemin Kat, 1. Kat ve 2. Katın 1.542,59 m²'lik kısmının kiralanmış olduğu öğrenilmiştir. Bu dört katın mimari projesine göre toplamı ise 1.768,58 m²'dir.
- o Taşınmazların konumlandığı bina yüksek kaliteli inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- o Binanın toplam kapalı alanı **4.624,45 m²'dir.**
- o Bina, dükkân ve banka hacimlerine giriş zemin kattan sağlanmaktadır.
- o Binanın 1. bodrum, zemin, 1. ve 2. normal katları birlikte banka şubesi olarak, 5 ve 6. normal katları ise ofis olarak kullanılmaktadır. Bu hacimlerde zeminler granit/halı kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asma tavadır. İç kapı doğramaları ahşaptan, vitrin pencere doğraması ve kapısı alüminyumdan mamuldür. Hacimler arası geçişi sağlayan kapılar camdan mamuldür. Islak hacimlerde zeminler granit kaplı, duvarlar seramik kaplı, tavanlar ise saten boyalıdır.
- o 3, 4 ve 7. normal kattaki ofis hacimlerinin zeminleri ve tavanları betondan mamul olup duvarları kaba sıva ve izolasyon köpüğü ile kaplıdır. Hacimler arası geçişleri sağlayan kapılar camdan mamuldür. Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür. Islak hacimlerde zeminler granit kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise saten boyalıdır. Koridor, merdiven ve ortak alanlarda zeminler granit kaplı, duvarlar saten boyalı ve traverten-granit kaplı, tavanlar ise saten boyalıdır.
- o Taşınmazların konumlandığı binanın çatı katında asansör makine dairesi ve teknik hacimler bulunmakta olup toplam brüt 64,90 m² kapalı kullanım alanı sahiptir.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "**işyeri ve ofis**" olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.

yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Beyoğlu ilçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biridir. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kâğıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir.

Beyoğlu ilçesi 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında, Beyoğlu İlçesi Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana gelmiştir. Ancak 1930'da Beşiktaş İlçesi'nin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrılmıştır. 1935 sayımında Merkez Bucağı'nın 3, Kemerburgaz Bucağı'nın 10, Şişli Bucağı'nın 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu İlçesi'ni oluşturmuştur. Kemerburgaz Bucağı 1936'da kurulan Eyüp İlçesi'ne, Şişli Bucağı da 1954 kurulan Şişli İlçesi'ne bağlanmıştır. 1970'ten beri, Beyoğlu İlçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu İlçesi 45 mahalleden oluşmaktadır. Köy yerleşimi bulunmamaktadır.

1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır.

Beyoğlu ilçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2013 yılı itibariyle nüfusu 245.219 kişidir.

Beyoğlu ilçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü ayrıca Beykent, Haliç ve Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunmaktadır.

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

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi,

Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır.

İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur.

İstiklal Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, İnönü Caddesi ve Cihangir Caddesi ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu içerisinde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Turistik bölgede konumlu olmaları,
- o Bölge mimarisine uygun şekilde inşa edilmiş olması,
- o Yeni ve modern bir binada konumlu olmaları,
- o Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Bölgede yaşanan genel otopark sorunu.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık Ofis ve İşyerleri

1. Taşınmazlara yakın mesafede Dolapdere Caddesi üzerimde yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 85 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış bedeli 2.600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 30.590,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 553 277 46 11
2. Taşınmazlara yakın mesafede Dolapdere Caddesi üzerimde yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 90 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış bedeli 1.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 11.110,-USD / ~ 32.775,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 539 836 52 34
3. İstiklal Caddesi üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 30 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış bedeli 1.600.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 53.335,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 542 09 60

4. Taşınmazlara yakın konumda Şehit Muhtar Caddesi üzerinde yer alan 40 yıllık bir binanın 4. normal katında konumlu brüt 120 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 2.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 16.665,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0212 219 88 98
5. Taşınmaza yakın mesafede 3 yıllık bir binada konumlu brüt 250 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 1.500.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 6.000,-USD / ~ 17.700,-TL) İlgilisi/Emlak Ofisi: 0 533 590 55 86
6. İstiklal Caddesinde yer alan 15 yıllık bir binada konumlu brüt 100 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 275.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 2.750,-USD / ~ 8.115,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 415 81 65
7. Taşınmaza yakın mesafede, kısmi deniz manzaralı, 30 yıllık bir binanın 2. normal katında konumlu brüt 275 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 1.275.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 4.635,-USD / ~ 13.675,-TL)
İlgilisi/Emlak Ofisi: 0 532 374 07 91

Kiralık Ofis ve İşyerleri

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katındaki brüt 75 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 5.000,-USD bedelle kiralıktır.
(m² kira değeri ~ 67,-USD / ~ 195,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0532 505 91 81
2. Taşınmazlara yakın mesafede Talimhane Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin katındaki brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 5.000,-USD bedelle kiralıktır. (m² kira değeri ~ 63,-USD / ~ 185,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0212 292 89 44
3. Taşınmazlara yakın mesafede Talimhane Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin, asma ve bodrum katlarındaki toplam brüt 350 m² (160 m² zemin, 160 m² bodrum, 80 m² asma kat) kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 40.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² kira değeri ~ 115,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0212 244 78 53
4. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın toplam brüt 580 m² (bodrum 232 m², zemin 180 m², asma kat 168 m²) kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 18.000,-USD bedelle kiralanmıştır. (m² kira değeri ~ 31,-USD / ~ 91,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 796 45 65
5. Taşınmazlara yakın mesafede İnönü Caddesi'nde yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 90 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın aylık kira bedeli 8.000,-TL'dir. (m² kira değeri ~ 90,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 516 36 90
6. Taşınmazlara yakın mesafede Mete Caddesinde yer alan 15 yıllık bir binanın 3. normal katında konumlu brüt 220 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 5.000,-USD'dir. (m² kira değeri ~ 23,-USD / ~ 67,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 374 07 91

7. Taşınmazlara yakın mesafede Mete Caddesi'nde yer alan 30 yıllık bir binada konumlu brüt 220 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen bir ofisin aylık kira bedeli 9.000,-TL'dir. (m² kira değeri 41,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 266 96 00
8. Taşınmazlara yakın mesafede Cumhuriyet Caddesi'nde yer alan 20 yıllık bir binada konumlu brüt 200 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 3.500,-USD'dir. (m² kira değeri ~ 18,-USD /~ 53,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 516 36 90
9. Taşınmazlara yakın mesafede İstiklal Caddesi'nde yer alan binanın 3. normal katında konumlu brüt 70 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 2.500,-TL'dir. (m² kira değeri ~ 36,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 616 49 95
10. Taşınmazlara yakın karşı binasında yer alan 30 yıllık bir binada konumlu brüt 170 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 9.000,-TL'dir. (m² kira değeri ~ 53 TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 507 422 82 82
11. Rapor konusu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümleri için müşteri 2015 yılından aylık 105.857,24 TL kira almıştır. Toplam brüt kullanım alanı 1.542,59 m²'dir. (ortalama m² kira değeri ~ 69 TL)

Not: Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,9500 TL'dir.

6. BÖLÜM **GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ**

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet Yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan satılık dükkân emsallerin m² değerleri 30.590 – 53.335,-TL aralığında değişmektedir. Emsaller taşınmazlara çok yakın mesafede yer almakla birlikte taşınmazlara emsal olabilecek nitelikte gayrimenkullerdir. Ancak bu gayrimenkuller sadece zemin katta yer almaktadırlar. Rapor konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler bodrum, zemin ve 1 normal katta yer almaktadırlar. Değerlemede her bir katın şerefiyesi ve birim değeri takdir olunarak bu bağımsız bölümleri için ortalama bir birim değer hesaplanmıştır. Bu bilgilerden hareketle ve emsallerden yola çıkılarak rapora konu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin 1. bodrum katındaki alanlarının m² satış değerinin 6.500 – 7.000,-TL aralığında, zemin kattaki alanlarının 27.000 – 30.000,-TL aralığında, 1. normal kattaki alanlarının ise 11.000 – 12.000,-TL aralığında olacağı kanaatindeyiz. Bu hesaplamalardan yola çıkarak 1 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri için 16.850,-TL, 2 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri için 14.750,-TL takdir olunmuştur.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan satılık ofis emsallerin m² değerleri 7.975 – 17.400,-TL aralığında değişmektedir. Aritmetik ortalamaları da 13.870,-TL'dir. Bölgedeki

emsaller için istenen değerlerin döviz kuru üzerinden hesaplanması nedeniyle döviz kurundaki dalgalanmalar sebebiyle pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Rapora konu taşınmazların (ofis niteliğinde olanlar) ortalama satış değerlerinin 9.500,-TL mertebesinde olacağı kanaatindeyiz. Ofis niteliğindeki bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kata göre ayrı ayrı şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

7.1.1 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan kiralık dükkân emsallerin m² kira değerleri 195 – 90 TL aralığında değişmektedir. Satılık emsal analizi bölümünde belirtilen hususların ışığında, rapora konu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin 1. bodrum katındaki alanlarının m² kira değerinin 30,-TL, zemin kattaki alanlarının 130,-TL, 1. normal kattaki alanlarının ise 48,-TL mertebesinde olacağı kanaatindeyiz. Bu hesaplamalardan yola çıkarak 1 no'lu bağımsız bölümün aylık m² birim kira değeri için 71,50 TL, 2 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri için 70,-TL takdir olunmuştur.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan kiralık ofis emsallerin m² kira değerlerinin aritmetik ortalaması ise 50,-TL mertebesinde dir. Bölgedeki emsaller sadece konum olarak rapora konu taşınmazlarla benzer şerefiyeye sahiptirler. Rapora konu taşınmazlar hem yeni inşa edilmiş olmaları, hem de konum olarak değerli bir yerde bulunmaları nedeniyle ortalama aylık m² birim kira değeri için 54,-TL takdir olunmuştur. Ofis niteliğindeki bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kata göre ayrı ayrı şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

7.1.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve değerlendirme bölümünde belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir;

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALANI (M ²)(*)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	240,34	349,64	16.850	71,5	5.890.000	25.000
2	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	949,5	14.750	70	14.005.000	66.465
3	2. Normal	Ofis	339,06	469,44	8.500	48	3.990.000	22.535
4	3. Normal	Ofis	339,06	469,44	8.750	50	4.110.000	23.470
5	4. Normal	Ofis	339,06	469,44	9.250	52	4.340.000	24.410
6	5. Normal	Ofis	339,06	469,44	9.500	56	4.460.000	26.290
7	6. Normal	Ofis	339,06	469,44	10.000	58	4.695.000	27.230
8	7. Normal	Ofis	339,06	469,44	10.750	60	5.045.000	28.165
TOPLAM					2.924,87	4.115,78	46.535.000	243.565

(*)Satılabilir / kiralanabilir alan bilgisi mimari proje ve belediye arşiv dosyasından temin edilmiştir.

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis, dükkân vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 14 – 18 yıl (168 - 216 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 16 yıl (192 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmaz için kapital oranı ise (192 ay / 12 = 16 yıl; 1/16 yıl=) yaklaşık % 6,25 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 243.565,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise 243.565,-TL x 12 AY = 2.922.780,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 6,25 = 2.922.780,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri \cong **46.765.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan Pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
46.535.000	46.765.000

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri **46.535.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

1)

Talep Tarihi	: 15 Aralık 2014
Ekspertiz Tarihi	: 18 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 24 Aralık 2014
Rapor No	: 003 – 2014 / 7215
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi - İktisatçı SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Toplam Pazar Değeri	: 44.295.000,-TL

2)

Talep Tarihi : 09 Mayıs 2014
Ekspertiz Tarihi : 30 Mayıs 2014
Rapor Tarihi : 05 Haziran 2014
Rapor No : 003 – 2014 / 2921
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi - İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No:
402228
Aylık Kira Değeri : 212.935,-TL

Taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporu taşınmazların aylık kira değerinin tespiti için tanzim edilmiştir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile arsa payları dahil toplam pazar değeri için,

46.535.000,-TL (Kırkaltımilyonbeşyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(46.535.000,-TL ÷ 2,9500 TL/USD (*) \cong **15.775.000,-USD**)

(46.535.000,-TL ÷ 3,2300 TL/EURO (*) \cong **14.407.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,9500 TL ve 1,-EURO = 3,2300 TL'dir

Taşınmazların % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 54.911.300,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 17 Aralık 2015

(Ekspertiz tarihi: 11 Aralık 2015)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)