

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
Taksim - Beyoğlu / İSTANBUL
(BİNA)

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	: 15 Aralık 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 18 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 24 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2014/7215
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 "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bölgedeki uygulama imar planı 24.12.2013 tarihinde İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.
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	44.295.000,-TL	19.083.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

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	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	9
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
4.3	OFİS LAMARTİNE BİNASI KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ..	11
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	14
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	16
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	16
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	19
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	20
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	25
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, Kayışdağ 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 problemlili 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 itibarıyla 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	: 680.400.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 ilgimiz 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla 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 m ²
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 09.05.2014 tarihinde 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 dükkan ve ofis niteliğindedir, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak dükkan 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 yer aldığı parselin 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, "Turizm + Konaklama" lejantında kalmakta iken bu planın 24.12.2013 tarihinde İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiği öğrenilmiştir. 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı koruma kurulu kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 2 No'lu Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Müdürlüğü'nce belirlenmektedir.

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 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.

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 taşınmazların yer aldığı parselin 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, "Turizm + Konaklama" lejantında kalmakta iken bu planın 24.12.2013 tarihinde İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiği öğrenilmiştir. 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı koruma kurulu kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 2 No'lu Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Müdürlüğü'nce belirlenmektedir.

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 katlarda 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 yer altından 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

- 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.
- Taşınmazların konumlandığı bina yüksek kaliteli inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Binanın toplam kapalı alanı **4.624,45 m²'dir.**
- Bina, dükkân ve banka hacimlerine giriş zemin kattan sağlanmaktadır.
- 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/hali 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.
- 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.
- Taşınmazların konumlandığı binanın çatı katında asansör makine dairesi ve teknik hacimler bulunmakta olup toplam brüt 64,90 m² kapalı kullanım alanı sahiptir.

4.4 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 kullanım"dır" 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 sağlanmıştır. 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 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALIZİ

İstanbul ili



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015

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 İlçesi

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 ilçesinde 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:

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

Olumsuz etken:

- Bölgede yaşanan genel otopark sorunu.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık Ofis ve İşyerleri

1. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 50 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış bedeli 1.200.000,-USD'dir. (m² satış değeri 24.000,-USD / ~ 55.700,-TL)
İlgilisi / D&C Gayrimenkul: 0 537 959 66 64
2. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde yer alan tek katlı bir binada konumlu toplam brüt 70 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen 3 adet dükkânın satış bedeli 2.800.000,-EURO'dur. Emsal şerefiyesi taşınmazdan yüksektir.
(m² satış değeri ~ 40.000,-EURO / ~ 113.825,-TL)
İlgilisi / Sezi Gayrimenkul: 0 212 361 13 64

3. Taşınmaza yakın mesafede Şehit Muhtar Caddesi üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 70 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış bedeli 1.500.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 21.000,-USD / ~ 48.745,-TL)
İlgilisi / D&C Gayrimenkul: 0 537 959 66 64
4. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde ara sokak üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu bodrum katı 20 m², zemin katı 25 m², olmak üzere toplam brüt 45 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen iki katlı dükkânın satış bedeli 800.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 17.780,-USD / ~ 41.270,-TL)
İlgilisi / Sezi Gayrimenkul: 0 212 361 13 64
5. Taşınmaza yakın mesafede yer alan 25 yıllık bir binanın 2. normal katında konumlu brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 300.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 3.750,-USD / ~ 8.705,-TL)
İlgilisi / Turyap Taksim: 0 212 361 43 90
6. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde yer alan 40 yıllık bir binanın 5. normal katında konumlu brüt 110 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 850.000,-USD'dir. Emsal şerefiyesi taşınmazdan yüksektir. (m² satış değeri ~ 7.725,-USD / ~ 17.930,-TL)
İlgilisi / Sezi Gayrimenkul: 0 212 361 13 64
7. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde yer alan 10 yıllık bir binanın 3. normal katında konumlu brüt 90 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 900.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 10.000,-TL)
İlgilisi / Peramax Taksim: 0 506 922 71 60
8. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde yer alan 40 yıllık bir binanın 2. normal katında konumlu brüt 85 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin satış bedeli 475.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 5.590,-USD / ~ 12.975,-TL)
İlgilisi / Remax Forever Taksim: 0 530 828 98 74

Kiralık Ofis ve İşyerleri

1. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde ara sokakta konumlu bir binanın zemin katındaki brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 2014 yılı Mayıs ayında aylık 20.000,-TL bedelle kiralanmıştır.
(m² satış değeri 250,-TL) İlgilisi / Turyap Levent Maya: 0 532 252 88 80
2. Taşınmaza yakın mesafede Talimhane Oteller Bölgesinde ara sokakta konumlu bir binanın zemin katındaki brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân aylık 4.600,-USD bedelle kiralıktır.
(m² satış değeri ~ 57,5 USD / ~ 133,-TL) Emsal şerefiyesi taşınmazdan düşüktür.
İlgilisi / Sezi Gayrimenkul: 0 212 361 13 64

3. Taşınmaza yakın mesafede ara sokakta yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 100 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın aylık kira bedeli 12.000,-TL'dir. (m² kira değeri ~ 120,-TL) Emsal şerefiyesi taşınmazdan düşüktür.
İlgilisi / Çalışkan Emlak: 0 212 236 56 29
4. Taşınmaza yakın mesafede ara sokakta yer alan bir binanın zemin katında konumlu brüt 350 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın aylık kira bedeli 20.000,-USD'dir. (m² kira değeri ~ 57,-USD / ~ 132,-TL)
Emsal şerefiyesi taşınmazdan düşüktür. İlgilisi / Buluthan Emlak: 0 216 410 44 43
5. Taşınmaza yakın mesafede yer alan 35 yıllık bir binanın 3. normal katında konumlu brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 3.000,-TL'dir. (m² kira değeri 37,50 TL)
İlgilisi / Taksim Güven Emlak: 0 212 254 82 27
6. Taşınmaza yakın mesafede Cumhuriyet Caddesi'nde yer alan 25 yıllık bir binanın 4. normal katında konumlu brüt 250 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen bir ofisin aylık kira bedeli 7.000,-TL'dir. (m² kira değeri 28,-TL)
İlgilisi / Gül Gayrimenkul: 0 533 320 28 51
7. Taşınmaza yakın mesafede Cumhuriyet Caddesi'nde yer alan 30 yıllık bir binanın 1. normal katında konumlu brüt 280 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 7.000,-TL'dir. (m² kira değeri 25,-TL)
İlgilisi / Gül Gayrimenkul: 0 533 320 28 51
8. Taşınmaza yakın mesafede İstiklal Caddesi'nde yer alan 35 yıllık bir binanın 7. normal katında konumlu brüt 220 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 7.500,-TL'dir. (m² kira değeri ~ 34,-TL)
İlgilisi / Remax Forever Taksim: 0 530 828 98 74
9. Taşınmaza yakın mesafede Cumhuriyet Caddesi'nde yer alan 30 yıllık bir binanın 1. normal katında konumlu brüt 85 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 2.850,-TL'dir. (m² kira değeri 33,50 TL)
İlgilisi / Remax Forever Taksim: 0 530 828 98 74
10. Taşınmaza yakın mesafede Şehit Muhtar Caddesi'nde yer alan 35 yıllık bir binanın 4. normal katında konumlu brüt 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofisin aylık kira bedeli 2.500,-TL'dir. (m² kira değeri 31,25 TL)
İlgilisi / Mal sahibi: 0 212 241 08 08

Not: Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3212 TL ve 1,-EURO = 2,8456 TL'dir.

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 **dükkan** emsallerin m² değerleri 39.500 – 110.000,-TL aralığında değişmektedir. 2 no'lu emsal için istenen m² değerleri piyasa verilerinin çok üstünde yer almaktadır. Bu nedenle bu emsalin gerçeği yansıtmadığı düşünülmüş ve analize dâhil edilmemiştir. Diğer emsaller ise taşınmazlara çok yakın mesafede yer almakla birlikte taşınmazlara emsal olabilecek nitelikte gayrimenkullerdir. Bulunan emsallerden yola çıkılarak rapora konu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin 1. bodrum katındaki alanlarının m² satış değerinin. 8.000 – 10.000,-TL aralığında, zemin kattaki alanlarının 35.000 – 55.000,-TL aralığında, 1. normal kattaki alanlarının ise 12.000 – 17.000,-TL aralığında olacağı, 3 katlı dükkanların toplam kullanım alanı olarak m² satış değerlerinin ise **15.000 – 30.000,-TL** aralığında değişeceği görüş ve kanaatindeyiz.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan satılık **ofis** emsallerin m² kira değerleri 8.340 – 17.000,-TL aralığında değişmektedir. 6 no'lu emsal için istenen rakam piyasa verilerinin çok üstünde olduğundan analize dahil edilmemiştir. Bölgedeki emsaller için istenen değerlerin döviz kuru üzerinden hesaplanması nedeniyle döviz kurundaki dalgalanmalar sebebiyle pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Rapora konu taşınmazlar hem yeni inşa edilmiş olmaları hemde konum olarak çok değerli yerde bulunmaları nedeniyle bölgede emsalsiz niteliktedirler. Bu nedenle bulunan emsal taşınmazlar da incelendikten sonra rapora konu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerin m² değerlerinin kendi aralarında şerefiyelendirilerek 8.500 – 12.000,-TL aralığında değişeceği görüş ve kanaatindeyiz.

7.1.1 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan kiralık **dükân** emsallerin m² kira değerleri 120 – 250 TL aralığında değişmektedir. Diğer emsaller ise taşınmazlara çok yakın mesafede yer almakla birlikte taşınmazlara emsal olabilecek nitelikte gayrimenkullerdir. Bulunan emsallerden yola çıkılarak rapora konu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin 1. bodrum katındaki alanlarının m² kira değerinin 35-55,-TL aralığında, zemin kattaki alanlarının 165 - 275,-TL aralığında, 1. normal kattaki alanlarının ise 55-75,-TL aralığında olacağı, 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanı olarak m² kira değerlerinin ise **55 - 85,-TL** aralığında değişeceği görüş ve kanaatindeyiz.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan kiralık ofis emsallerin m² kira değerleri 25 – 37,50,-TL aralığında değişmektedir. Bölgedeki emsaller sadece konum olarak rapora konu taşınmazlarla benzer şerefiyeye sahiptirler. Rapora konu taşınmazlar hem yeni inşa edilmiş olmaları, hemde konum olarak çok değerli yerde bulunmaları nedeniyle bölgede emsalsiz niteliktedirler. Bu nedenle rapora konu taşınmazlardan 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerin m² kira değerlerinin kendi aralarında şerefiyelendirilerek **45 - 65,-TL** aralığında değişeceği görüş ve kanaatindeyiz.

7.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme 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 tablolarıda 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	15.175	70	5.305.000	24.475
2	1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi	650,17	949,50	13.750	70	13.055.000	66.465
3	2. Normal	Ofis	339,06	469,44	8.250	44	3.875.000	23.470
4	3. Normal	Ofis	339,06	469,44	8.500	46	3.990.000	24.410
5	4. Normal	Ofis	339,06	469,44	9.000	48	4.225.000	25.350
6	5. Normal	Ofis	339,06	469,44	9.250	54	4.340.000	25.350
7	6. Normal	Ofis	339,06	469,44	9.750	56	4.575.000	26.290
8	7. Normal	Ofis	339,06	469,44	10.500	58	4.930.000	27.230
		TOPLAM	2.924,87	4.115,78	TOPLAM	TOPLAM	44.295.000	243.040

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

İş GYO A.Ş. yetkilileriyle yapılan görüşmelerde rapora konu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin birlikte kiralandığı ve kiralanan alanın 1.542,59 m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her ne kadar bu üç taşınmazın toplam brüt alanı 1.768,58 m² olsa da firma yetkilileri kat alanlarındaki bazı kısımların kiralanmadığı bilgisini vermiştir. Bu bilgilerin ışığında 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümleri için değerlemede tarafımızdan talep edilen 1.542,59 m²'lik kısmı için alınan aylık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞ. BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KİRALANABİLİR BRÜT ALAN (M²)	TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL) (KDV hariç)
1	1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan	1.542,59	100.329,11
2	1. Bodrum Katta Deposu Olan Banka Şubesi		
3	Ofis		

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 13 - 16 yıl (156 - 192 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 15 yıl (180 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmaz için kapital oranı ise (180 ay / 12 = 15 yıl; 1/15 yıl=) yaklaşık % 6,67 olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 6,67'dir. (yaklaşık 180 ay)

Taşınmazların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 243.040,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise 243.040,-TL x 12 AY = 2.916.480,-TL'dir.

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

% 6,67 = 2.916.480,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri = **43.725.000,-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)
44.295.000	43.725.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde yeterli sayıda emsal olmasından dolayı nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer kabul edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların pazar değeri için toplam **44.295.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8. 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 **toplam Pazar değeri** için,

44.295.000,-TL (Kırkdörtmilyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(44.295.000,-TL ÷ 2,3212 TL/USD (*) ≅ **19.083.000,-USD**)

(44.295.000,-TL ÷ 2,8456 TL/EURO (*) ≅ **15.290.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3212 TL ve 1,-EURO = 2,8456 TL'dir.

Taşınmazların % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 52.268.100,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

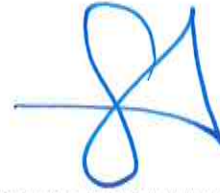
Bilgilerinize sunulur. 24 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2014)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi - İktisatçı
SPK Lisanslı 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)