

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bina

(7 Adet Bağımsız Bölüm Bölüm)

Katip Mustafa Çelebi Mh.

457 Ada / 22 Parsel

Katip Mustafa Çelebi

Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;

30.06.2026

Rapor No;

2026_958

Sunulan;

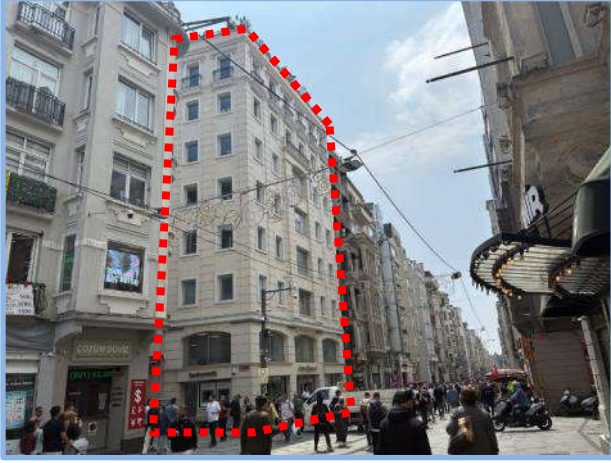
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

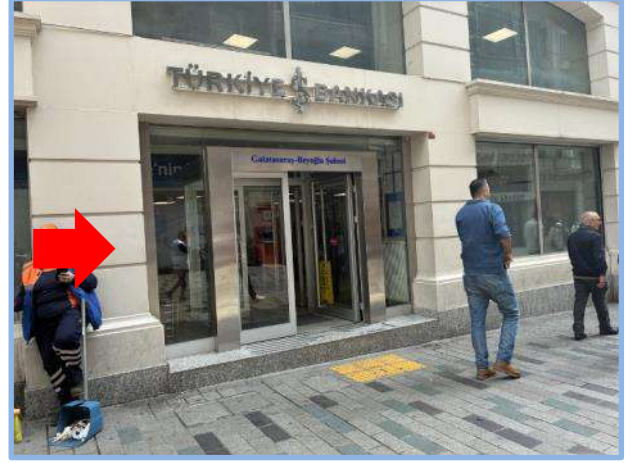
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Değerlemeye Konu Bina (İstiklal Cd. Cephesi)



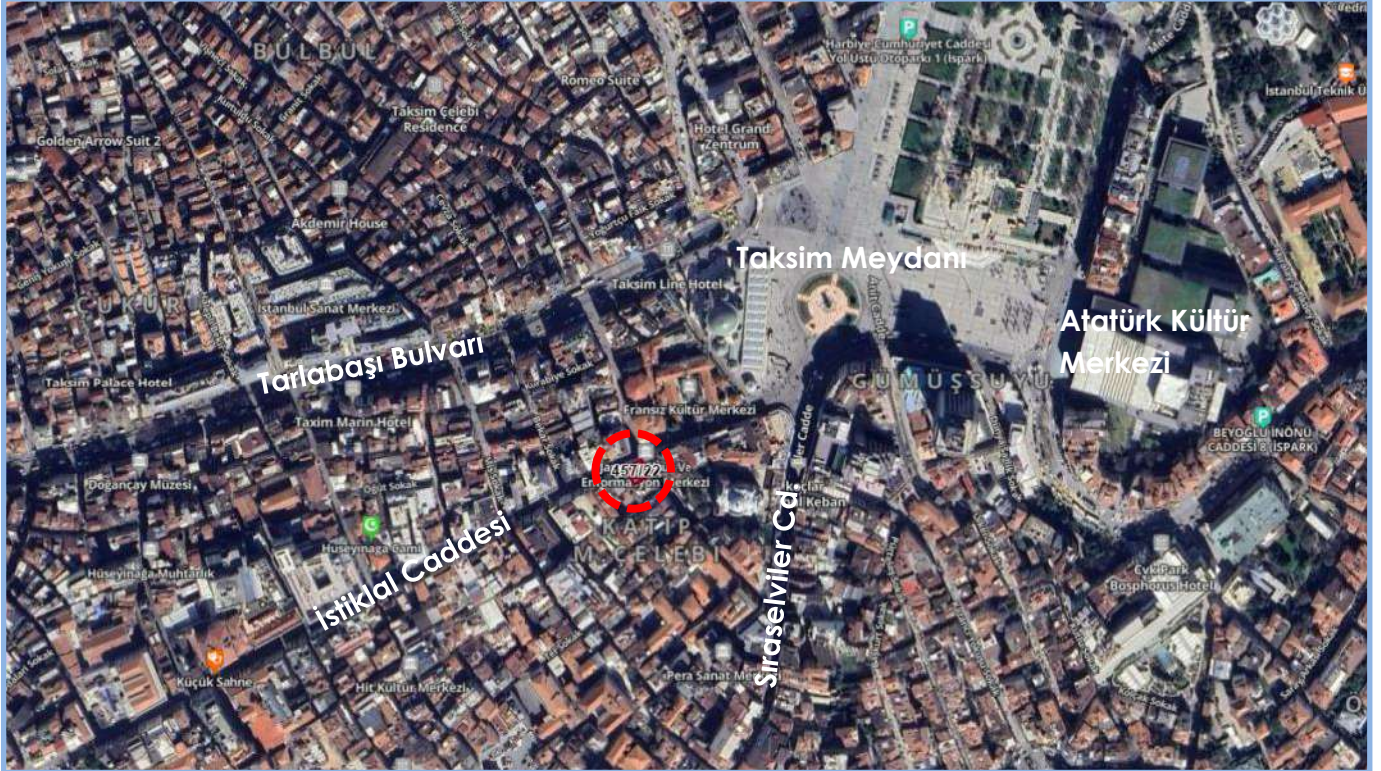
İstiklal Caddesi Şube Girişi (No:48)



Meşelik Sk. Cephesi (No:2)



Değerlemeye Konu Bina (İstiklal Cd. Cephesi)



Konu Gayrimenkulün Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_958
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu GYO portföyüne yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amaçlı hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Bina (Büro nitelikli 7 Adet Bağımsız Bölüm)
Gayrimenkulün Açık Adresi	(Zemin kat) Katip Mustafa Çelebi Mah. İstiklal Cad. No:43 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 2227315625) (Üst Katlar) Katip Mustafa Çelebi Mah. Meşelik Sk. No:2/1, 2, 3, 4, 5, 6 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 1128152251, 1127852265, 1127552279, 1127252284, 1126952298, 1126652302)
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m ² yüzölçümüne sahip, "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet Bağımsız Bölüm
İmar Durumu	Beyoğlu Belediye İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre konu taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm + Ticaret + Hizmet" alanı lejandında kalmaktadır. İmar Planı üzerinde yapının tescilli eski eser olduğunu ifade eden tarama bulunmasına rağmen, 05.09.2012 tarih 686 sayılı Kurul Kararında yapının sehven tescilli eski eser yapı olarak imar planına işlendiği, yapının tescilli yapı olmadığı belirtilmiştir. İmar planı üzerinde yer alan tescil taramasının kaldırılması için imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ofis ve İşyeri amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

1 Adet Bina (7 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Toplam Pazar Değeri	795.310.000	954.372.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu 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	12
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9 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	13
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	14
3.1.1 Ekonomik Koşullar	14
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	15
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
3.2.1 İstanbul İli	17
3.2.2 Beyoğlu İlçesi	17
3.2.3 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	18
3.2.5 Ulaşım	18
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
3.4.1 Arsa Özellikleri	18
3.4.2 Bina Özellikleri	18
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	21
4.1 Değer Tanımları	21
4.2 Değerleme Yöntemleri	21
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
6.1 Pazar Yaklaşımı	27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.2 Maliyet Yaklaşımı	28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	29
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.3 Gelir Yaklaşımı	29
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	29
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29



6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	29
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	30
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	30
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	32
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
7.4	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	32
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	33
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
8.1.2	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	33
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
9.	DİĞER	35
9.1	KDV Konusu	35
10.	SONUÇ	36
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
10.2	Nihai Değer Takdiri	36
11.	EKLER	37



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde, 2026_958 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet binanın (7 adet bağımsız bölümün) mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m² yüzölçüme sahip, "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet bağımsız bölümün 30.06.2026 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 19.06.2026 ila 30.06.2026 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.05.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2		Rapor- 3
	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Gayrimenkul Değerleme Raporu	Gayrimenkul Değerleme (Kira) Raporu
Rapor Amacı				
Rapor Tarihi	17.03.2025	10.07.2025	30.12.2025	30.12.2025
Rapor Numarası	2025_434	2025_1122	2025_1914	2025_2215
	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)
Raporu Hazırlayanlar				
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	550.100.000 TL	600.000.000 TL	675.075.000 TL	3.320.000 TL/Ay
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	660.120.000 TL	720.000.000 TL	810.090.000 TL	3.984.000 TL/Ay

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan 3 adet değerleme raporu bulunmaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul İstiklal Caddesi ve Meşelik Sokak'ın kesiştiği noktada yer almaktadır.

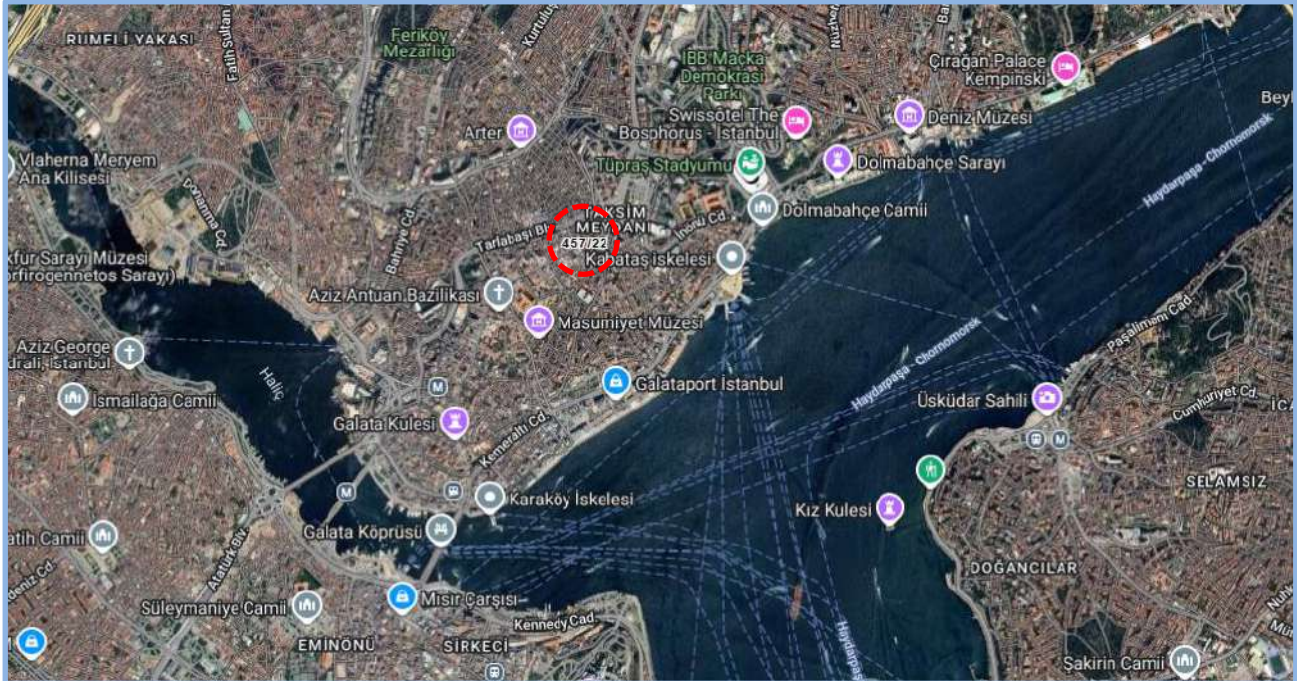
Gayrimenkulün açık adresi:

(Zemin kat) Katip Mustafa Çelebi Mah. İstiklal Cad. No:43 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 2227315625)

(Üst Katlar) Katip Mustafa Çelebi Mah. Meşelik Sk. No:2/1, 2, 3, 4, 5, 6 Beyoğlu/İstanbul (UAVT: 1128152251, 1127852265, 1127552279, 1127522284, 1126952298, 1126652302)

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 234 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı anagayrimenkulde konumlu tam arsa payını oluşturan 7 adet bağımsız bölümlü, ofis ve banka şubesi olarak kullanılan bir binadır.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Beyoğlu	Katip Mustafa Çelebi	-	457	22	234 m ²	Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Blok	Kat	Giriş	B.B.No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
-	Zemin	-	1	40/100	Bodrumda Arşiv, Vestiyer, Wc, Siolen Asma Katlı Bür	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	3	289
-	1	-	2	10/100	Büro		1/1	3	290
-	2	-	3	10/100	Büro		1/1	3	291
-	3	-	4	10/100	Büro		1/1	3	292
-	4	-	5	10/100	Büro		1/1	3	293
-	5	-	6	10/100	Büro		1/1	3	294
-	6	-	7	10/100	Büro		1/1	3	295

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış – 21.07.2025 – 12290

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 13.05.2026 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	Bağ.Böl.
İrtifak			
- M:Krokili Beyannamede Sarı Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cephesinde 5 M. Derinlik ve 5.50 M. İrtifada İstanbul Belediyesi Lehine Umumun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı. 23/02/1972 Tarih 1061 Yev.	23.02.1972	1061	1,2,3,4,5,6,7
Beyan			
- Yönetim Planı: Beyoğlu 9.Noterliği 16/03/1972 Tarih 8053 Sayılı	-	-	1,2,3,4,5,6,7
- 19/09/2019 Tarih 477 Toplantı 7811 Sayılı Kararı (Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik)	14.10.2019	12058	1,2,3,4,5,6,7
- Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -	22.04.2025	7065	1,2,3,4,5,6,7
- Terasın Kullanma Hakkı Bu (6.Kat) Malikine Aittir. 20/03/1972 Tarih 1693 Yev.	20.03.1972	1693	7

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olması sebebiyle "<https://webtapu.tkgm.gov.tr>" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmak istenmiştir, ancak sistemde mimari proje yüklü olmadığından, mimari proje incelemesi Beyoğlu Belediye imar arşivinde yapılmıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Beyoğlu Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere ve müşteri tarafından tarafımıza iletilen 25.03.2026 tarihli İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün yazısına göre değerlendirme konusu parselin;

21.12.2010 Tasdik Tarih 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm, Hizmet ve Ticaret" lejantında kaldığı öğrenilmiştir. İmar planı üzerinde yapılan tescilli yapı taraması sebebiyle konu parselin irtifası belirlenmemiştir. Yapılacak imar planı tadilatı ile parselde yeni irtifa belirlenecektir. Beyoğlu-İstiklal Caddesi üzerinde irtifa genelde 21.50 m. olarak belirlenmektedir.

İmar Planı üzerinde yapının tescilli eski eser olduğunu ifade eden tarama bulunmasına rağmen, 05.09.2012 tarih 686 sayılı Kurul Kararında yapının sehven tescilli eski eser yapı olarak imar planına işlendiği, yapının tescilli yapı olmadığı belirtilmiştir. İmar planı üzerinde yer alan tescil taramasının kaldırılması için imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir.

Ayrıca malik tarafından, İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan "İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi, 457 ada, 22 parselde ilişkin korunması gerekli kültür varlığı kararı olup olmadığının bildirilmesi, var ise kararlarının onaylı suretinin gönderilmesi" talep edilmiştir.

İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ise cevaben,

"İşlem dosyasında ve müdürlük arşivinde yapılan incelemede 457 ada, 22 parselin; söz konusu taşınmazın İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile ilan edilen, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.02.2025 tarih ve 15159 sayılı kararı ile sınırları sayısallaştırılarak revize edilen Beyoğlu Kentsel Sit Alanında kaldığı,

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.03.2003 tarih ve 14782 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasanın 6. maddesinde belirtilen tescil niteliklerini taşımadığından ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olmadığından, yasal kontur ve gabarisinde güçlendirme ve tadilat Projesinin belediyesince değerlendirilmesine karar verildiği,

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2006 tarih ve 349 sayılı kararı ile II. grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği,

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.09.2012 tarih ve 686 sayılı kararı ile " ... İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi-Balyoz Sokak, 2 pafta, 457 ada, 22 parselde bulunan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2006 tarih ve 349 sayılı kararında yer alan daha önceden tescil edilmiş yapılar listesinde sehven yer alan 457 ada, 22 parselde ilişkin " ... korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillerinin devamına; koruma gruplarının II olarak belirlenmesine " ... " ifadesinin " ...457 ada, 22 parselde ilişkin İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.03.2003 tarih ve 14782 sayılı kararının geçerli olduğuna " ... " olarak düzeltilmesine" karar verildiği görülmüş olup; söz konusu parselde ilişkin Kurul kararlarının örnekleri yazımız ekinde iletilmektedir.

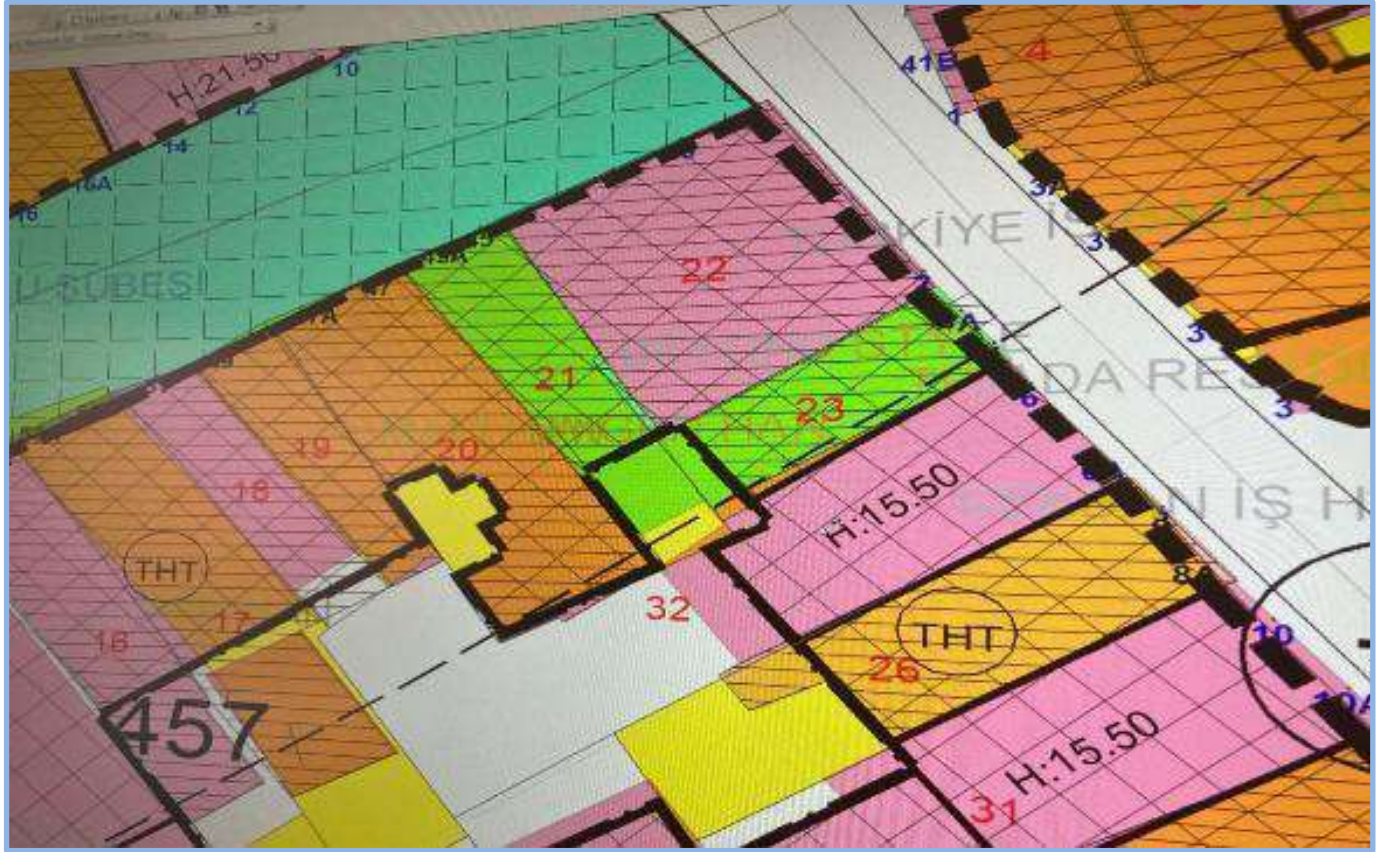
İşlem dosyasında yapılan incelemede söz konusu taşınmazın korunması gerekli kültür varlığı olmadığı anlaşıldığından tapudaki 29.06.2006 tarih ve 3020 sayılı "Korunması gerekli taşınmaz II. grup kültür varlığıdır." şerhinin kaldırılması ve taşınmaz kentsel sit alanında kaldığından her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Kurul izni alınması gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim." olarak iletilmiştir. (İlgili belge ekte sunulmuştur.)



Not: Söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser komşuluğu bulunmaktadır. Bu sebeple imar uygulaması yapılması ya da parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılması durumunda Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.



Görüntü (<https://kentrehberi.beyoglu.bel.tr/>) adresinden edinilmiştir.



Görüntü Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinde yüklü olmaması sebebiyle online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.



Belediye Arşivi

- 14.10.1967 tarih 2143 sayılı Onaylı Mimari Proje (Kat İrtifakı)
- 14.12.1967 tarih 9750 sayılı Yapı İzin Belgesi (Tarih ve sayı bilgisi Yapı Muayene ve Kullanma İzni belgesi üzerinden alınmıştır.)
- 24.07.1971 tarih 4992-5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu (9 Katlı Ticari Yapı)
- 15.03.2004 tarih 20040123 sayılı Tadilat Ruhsatı (9 katlı 2.065 m² inşaat alanına sahip ticari yapı)
- 22.03.2004 tarih 2004/1146 sayılı onaylı Mimari Projesi (Güçlendirme + Tadilat)
- 23.12.2004 tarih 45673 sayılı İş Bitirme Tutanağı (15.03.2004 tarih 20040123 sayılı Tadilat Ruhsatına istinaden)
- 30.12.2018 tarih TGCK7K9V sayılı Yapı Kayıt Belgesi (7 üniteli 1.961 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.)

2.3.3 Değerleme Konusu 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

Son üç yıllık dönemde; değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı için, 21.07.2025 tarih 12290 yevmiye numarası ile satış işlemi gerçekleşmiş olup, malik İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili, İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun "İşlem dosyasında yapılan incelemede söz konusu taşınmazın korunması gerekli kültür varlığı olmadığı anlaşıldığından tapudaki 29.06.2006 tarih ve 3020 sayılı "Korunması gerekli taşınmaz II. grup kültür varlığıdır." şerhinin kaldırılması..." kararı doğrultusunda, taşınmazın korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde olmadığı tespit edilmiş ve bu kapsamda tapu kayıtlarında yer alan 29.06.2006 tarih ve 3020 sayılı "Korunması Gerekli Taşınmaz II. Grup Kültür Varlığıdır." beyanı terkin edilmiştir.cParsel ile ilgili tescil durumunun sehven hatalı olduğu bilinmekte olup, söz konusu husus taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarını etkilememektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsanın son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Turizm + Hizmet +Ticaret" alanıdır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret, Hizmet ve Turizm Alanı lejandına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazla ilgili herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul bina niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün 24.07.1971 tarih 4992-5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu ve 30.12.2018 tarih TGCK7K9V sayılı Yapı Kayıt Belgesi (7 üniteli 1.961 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.) mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesini almıştır.

2.3.9 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

Değerlemeye konu gayrimenkul bina niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

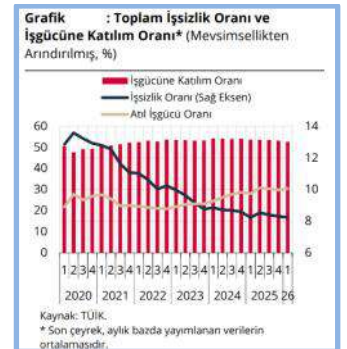
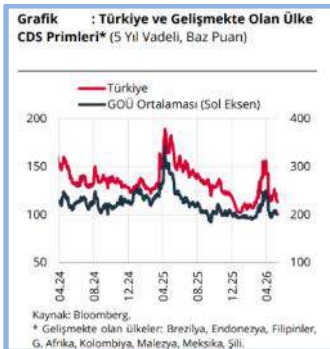
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeye tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.



2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																
2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

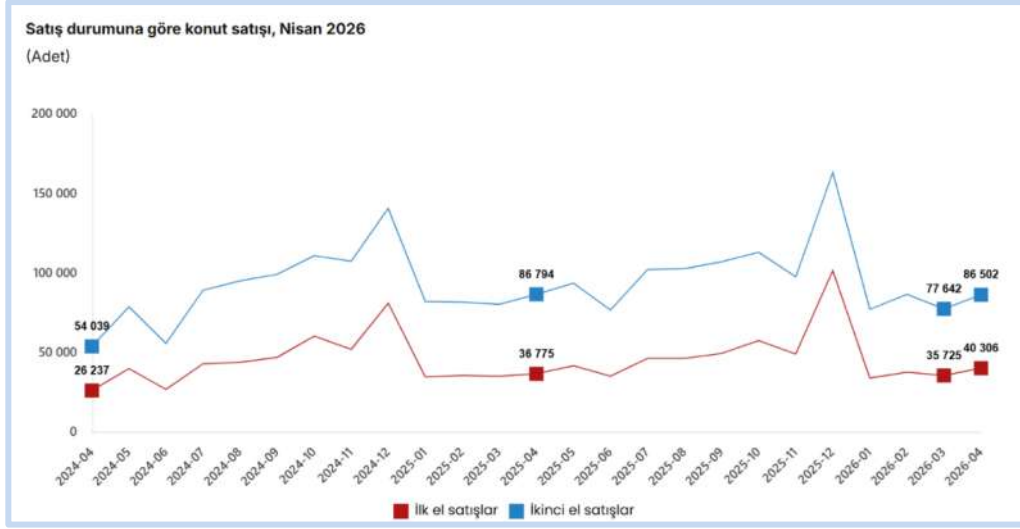
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralara ise enflasyon üzerinde seyrederken yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen



sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



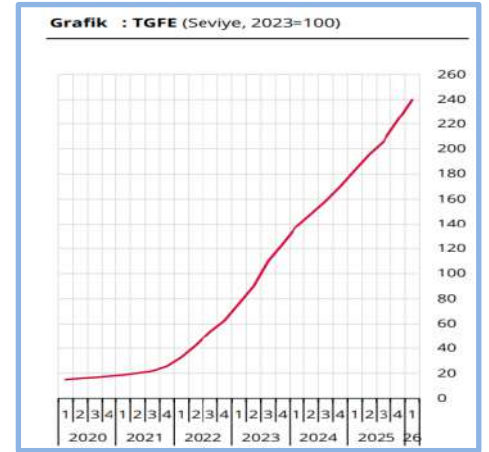
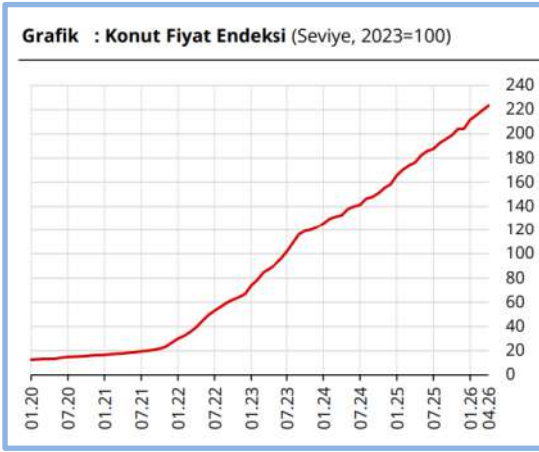
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.





Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltilmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışık. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekaşe kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrılan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan en önemli şehridir. Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Sınırları içerisinde ise Büyükşehir Belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazının sınırları içerisinde olması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiyede en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan İstanbul'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır.

3.2.2 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin merkezi ilçelerinden biridir. Beyoğlu veya eskiden Pera olarak isimlendirilen ilçe, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunmaktadır. 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. Pera olarak da isimlendirilen ilçe adını Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır.

Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında: Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sütlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

3.2.3 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi



Semtin, şehrin kültürel yaşantısına katkıda bulunan birçok özel ve kamu işletmesi vardır. Değerlemeye konu gayrimenkul, ticaret ve turizm yerleşiminin yoğun olduğu bir bölgede, kent merkezi olarak değerlendirilebilecek bir konumda, ilçenin ticari potansiyeli çok yüksek olan İstiklal Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Bölgede ticaret ve kültürel yapılar ağırlıklı olmak üzere ana akslar üzerinde genellikle 7-9 katlı eski ticari nitelikli yapılar ile İstiklal Caddesi ile bağlantılı ara sokaklarda konumlu 4-6 katlı bitişik nizam yapılar yer almaktadır. Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgede altyapı imkanları tamamlanmış olup, kentsel ve sosyal ihtiyaçlar yakın mesafelerde giderilmektedir. Yakın çevresinde Taksim Meydanı, Galatasaray Lisesi, Taksim Camii, Atatürk Kültür Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz toplu taşıma araçları ve duraklarına yakın konumda yer almakta olup, ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Taksim Meydanı



Atatürk Kültür Merkezi

3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkule ulaşım için Taksim Meydanından güneybatı yönde devam eden, bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan İstiklal Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlenir. Konu gayrimenkul, cadde üzerinde yer alan Fransız Konsoloslugu geçildikten sonra sol tarafta konumlanmaktadır. Ana gayrimenkulün konumlu olduğu parsel kuzey cepheden İstiklal Caddesine Caddesi, doğu cepheden Meşelik Sakak'a cephelidir.

Konu gayrimenkul, metro istasyonuna yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

Cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu yüksek, araç sirkülasyonu düşük-orta seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Atatürk Havalimanı	22 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	19 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi, 457 ada, 22 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 234 m² yüzölçümüne sahiptir. Kuzey cepheden İstiklal Caddesi, doğu cepheden Meşelik Sokak, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. İstiklal Cade konumuna göre ortalama parsel derinliği ~15 m., genişliği ~16 m. dir. Bina parseli tam oturum sağlamış durumdadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı Katip Mustafa Çelebi Mahallesi 457 ada 22 parselde 234 m² arsa üzerinde "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana taşınmazdır. Konu



parşel üzerinde 1 adet yapı bulunmaktadır. Parşel üzerinden yer alan yapıların tamamı değerkleme çalışmasına konu edilmektedir.

14.10.1967 tarih 2143 sayılı mimari projenin kapağında 2.065 m², 10 katlı yapı olarak belirtilmiştir. Ancak bina kat planları incelendiğinde bodrum kat + zemin kat + asma kat + 6 normal kat + teras katı planları yer aldığı görülmüştür. Yapılan bina için 24.07.1971 tarih 4992/5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu düzenlenmiş oluş, konu raporda yapı "Bodrum + zemin + asma kat + 6 normal katlı" mağaza ve bürolar olarak tanımlanmıştır. 15.03.2004 tarih 20040123 nolu "Tadilat" amaçlı 9 katlı toplam 6 bağımsız bölümlü 2.065 m² için Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsatta 546,60 m² alana sahip 5 adet büro, 979,40 m² alana sahip 1 adet banka ve 539 m² ortak alan olmak üzere toplam 2.065 m² inşaat alanı olduğu belirtilmiştir. Konu ruhsat üzerinde mimari proje tarihi 15.03.2004, numarası 1146 olarak belirtilmiştir. Tadilat ruhsatı sonrasında iskan başvurusunda bulunulmamıştır. Mevcut yapı tadilat projesinde öngörülen hali ile benzer niteliktedir. Ancak bodrum, zemin ve asma katında proje hilafı uygulamalar yapılmıştır. Bodrum katta ortak alan olarak görünen 122 m²'lik bölüm dükkan alanına eklenmiştir. 2004 tarihli mimari proje tapuya tescil edilmemiş durumdadır. 30.12.2018 tarih TGCK7K9V numaralı 7 ticari bölüm ve 1.961m² yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi görülmüştür. Yapı kayıt belgesi ile uyumlu mimari projesi görülememiş olup, İmar barışının 2. aşaması olan tapuya tescil işleminin de yapılmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasında tadilat projesindeki bağımsız bölüm sayısı ile tapu kaydında yer alan bağımsız bölüm sayısı uyuşmaması, tadilat projesinin tapuya tescil edilmemiş olması dikkate alınarak 14.10.1967 tarih 2143 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve 30.12.2018 tarih TGCK7K9V numaralı 7 ticari bölüm ve 1.961m² yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi dikkate alınarak değerkleme çalışması yürütülmüştür.

Taşınmazın imar arşiv dosyasında 14.10.1967 tarih 2143 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre yapı bodrum kat + zemin kat + asma kat + 6 normal kat (+teras kat) olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre bodrum katta sığınak, yakıt deposu, dükkana ait arşiv, vestiyer ve WC hacimleri; zemin katta 1 adet ofis katlarına erişim sağlayan giriş, 1 adet dükkan; asma katta dükkana ait servis alanı ve müşteri holü hacimleri; 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlarda birer adet büro hacimleri bulunmaktadır.

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parşel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değışikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum katın ortak alan nitelikli alandan bağımsız bölüme eklenmiş olması ve Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmış olmaması sebebiyle, bodrum kat değerk takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değerk takdirine konu edilmiştir. Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

Binada yer alan kat brütü ve bağımsız bölüm alanlarının incelenen mimari projeler ve mevcut duruma göre dağılımı aşğıdaki tablada sunulmaktadır.

Kat	Kat İrtifakı Projesine Göre			Tadilat Projesine Göre			Mevcut Duruma Göre			Değer Takdirine Konu Edilen alan		
	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)
Bodrum Kat	1	78	229	1	78	229	1	200	229	1	78	229
Zemin Kat	1	125	156	1	189	229	1	189	229	1	189	229
Asma Kat	1	97	156	1	116	156	1	116	156	1	116	156
1. Normal Kat	2	200	229	1	200	229	2	200	229	2	200	229
2. Normal Kat	3	200	229	2	200	229	3	200	229	3	200	229
3. Normal Kat	4	200	229	3	200	229	4	200	229	4	200	229
4. Normal Kat	5	200	229	4	200	229	5	200	229	5	200	229
5. Normal Kat	6	200	229	5	200	229	6	200	229	6	200	229
6. Normal Kat	7	200	229	6	200	229	7	200	229	7	200	229
Toplam	7 Adet	1.500	1.915	6 Adet	1.583	1.988	7 Adet	1.705	1.988	7 Adet	1.583	1.988

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Mevcut Durum Analizi

1 nolu bağımsız bölüm; yerinde yapılan incelemede bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmaktadır. İş Bankası Galatasaray Şubesi tarafından kullanılan bağımsız bölüm, Bodrum + Zemin + Asma Katta konumladır. Bodrum katta yaklaşık 200 m² alanın kullanıldığı (mimari proje alanı 78 m², ortak alan büyümesi 122 m²), konu alanın bankaya ait depo ve arşiv alanları olarak düzenlendiği görülmüştür. Zemin ve asma katın banka olarak kullanıldığı görülmüştür. Şube bölümü mevcutta bodrum kat 200 m² + zemin kat 189 m² + asma kat 116 m² olmak üzere toplam 505 m²'dir.



2 nolu bağımsız bölüm; 1. Normal katta konumlu olup, katın tamamını oluşturmaktadır. Brüt kat alanı 229 m² olup, bağımsız bölüm alanı 200 m² dir.

3., 4. 5. 6. ve 7. No'lu bağımsız bölümler sırasıyla 2., 3., 4., 5. ve 6. Normal katta konumlu olup, 2 numaralı bağımsız bölüm ile aynı özelliklere sahiptir.

Bina dış cephesinde, dış cephe boyası, pencere ve kapı doğramalarında camlı alüminyum doğramalar kullanılmıştır.

Dükkan girişi zemin katta, İstiklal Caddesi üzerinden, üst katlara hizmet veren giriş ise Meşelik Sokak üzerinde yer almaktadır. Dükkan bölümü İş bankası Galatasaray Şubesi, üst katları İş Bankası Kültür Yayınları ofisi olarak kullanılmaktadır. Yapı genel olarak bakımlı durumdadır. Yapı genelinde kullanıma uygun olmayan herhangi bir alan bulunmamaktadır. Zeminlerde halı, laminat, mermer; duvarlarda boya ve dekorasyon elemanları; tavanda asma tavan ve iç aydınlatmalar kullanılmıştır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum katın ortak alan nitelikli alandan bağımsız bölüme eklenmiş olması ve Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmış olmaması sebebiyle, bodrum kat değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller "Bina" niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkul banka şubesi ve ofis birimleri olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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.

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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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 değer 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Gayrimenkulün İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olması,
- + İstiklal Caddesinin yaya sirkülasyonu yoğunluğunun çok yüksek olması
- + Köşe konumlu olması
- + Ticari olarak görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması,
- + Bakımlı durumda olması

Zayıf Yönleri

- * Bölgede otopark sorununun bulunuyor olması
- * Eski yapı olması,
- * Proje hilafı uygulamalarının bulunuyor olması

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta ofis ve dükkan vasıfıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis ve dükkan vasıflı gayrimenkuller satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Bina Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Balo Sk.	6	660	600	140.000.000	212.121	233.333	Hüseyinağa Mahallesi, Balo Sokak üzerinde, 6 katlı 660 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 600 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.
2	Büyük Parmakkapı Sk.	7	861	800	320.000.000	371.661	400.000	Katip Mustafa Çelebi Mahallesi, Büyük Parmakkapı Sokak üzerinde, 7 katlı 861 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 800 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.
3	Ayhan Işık Sk.	6	436	400	105.000.000	240.826	262.500	Kuloğlu Mahallesi, Kamer Hatun Sokak üzerinde, 6 katlı 436 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 400 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.
4	Sıraselviler Cad.	3	4.500	4.200	1.250.000.000	277.778	297.619	Cihangir Mahallesi, Sıraselviler Caddesi üzerinde, 3 katlı 4.500 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 4.200 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.
5	Turan Cad.	7	612	550	160.000.000	261.438	290.909	Bülbül Mahallesi, Turan Caddesi üzerinde, 7 katlı 612 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 550 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.



Dükkan-Ofis Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	Çiçek Pasajı	Zemin	96	53	79.000.000	822.917	1.490.556	İstiklal Caddesi Çiçek Pasajı içerisinde, 32 m ² zemin kat + 3 normal kat toplamı 64 m ² olarak beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 53 m ² olduğu düşünülen dükkan 79.000.000 TL bedelle satılıktır.
7	İstiklal Cad.	Zemin	81	75	220.000.000	2.716.049	2.933.333	İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 81 m ² olarak beyan edilen ancak 75 m ² olduğu düşünülen dükkan 220.000.000 TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payıyla satışa çıkarıldığı düşünülmektedir.
8	Meşrutiyet Cad.	Zemin	18	16	35.000.000	1.944.444	2.187.500	Meşrutiyet Caddesi üzerinde, zemin katta konumlu 18 m ² olduğu beyan edilen ancak 16 m ² olduğu düşünülen dükkan 35.000.000 TL bedelle satılıktır.
9	Tarlabası Bul.	1.Kat	98	90	35.000.000	357.143	388.889	Tarlabası Bulvarı'nda, yeni binada konumlu 98 m ² olduğu beyan edilen ancak 90 m ² olduğu düşünülen ofis 35.000.000 TL bedelle satılıktır.
10	İstiklal Cad.	3.Kat	152	145	45.900.000	301.974	316.552	İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 152 m ² olduğu beyan edilen ancak 145 m ² olduğu düşünülen ofis 45.900.000 TL bedelle satılıktır.

*Gayrimenkul aracılar tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Bodrum kat alanı 1/4, asma kat 1/3, normal kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



3

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "ofisler ve ofise uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, benzer alanlı ofislerin tahmin edilen alanları üzerinden talep edilen satış fiyatı ortalamalarının 240.000 - 375.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Bağımsız bölüm emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmamakta, bina emsalleri tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık-satılık, dükkan ve büro/ofis binası arzı az sayıda bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; cadde üzerinde, dükkan ve büro/ofislerin ortalama 16-20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Bina, dükkan ve ofis değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almamasına rağmen; emsal gayrimenkullerin beyan edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmakta, tahmin edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmamaktadır.



Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Bütüncül kullanıma haiz olan yapılar, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Bina Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Bina Satılık	Bina Satılık	Bina Satılık	Bina Satılık	Bina Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	140.000.000	320.000.000	105.000.000	1.250.000.000	160.000.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	133.000.000	304.000.000	99.750.000	1.187.500.000	152.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	660	861	436	4.500	612	m ²
Alan Düzeltmesi	9%	7%	8%	7%	10%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	600	800	400	4.200	550	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	212.121	371.661	240.826	277.778	261.438	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	221.667	380.000	249.375	282.738	276.364	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	60%	40%	40%	50%	65%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	0%	0%	-10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	15%	-10%	-10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-5%	-10%	20%	-10%	%
Toplam Düzeltme	50%	25%	45%	60%	35%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	332.500	475.000	361.594	452.381	373.091	TL/m ²
			398.913			TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu binaların ortalama satış değerinin toplam inşaat alanı üzerinden ~399.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan ve Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu - Satış Değeri						
	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Dükkan Satılık	Dükkan Satılık	Dükkan Satılık	Ofis Satılık	Ofis Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	79.000.000	220.000.000	35.000.000	35.000.000	45.900.000	TL
Pazarlık Payı	10%	35%	35%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	71.100.000	143.000.000	22.750.000	33.250.000	43.605.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	96	81	18	98	152	m ²
Alan Düzeltmesi	45%	7%	11%	8%	5%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	53	75	16	90	145	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	822.917	2.716.049	1.944.444	357.143	301.974	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.341.509	1.906.667	1.421.875	369.444	300.724	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	30%	0%	30%	35%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	-20%	-30%	-20%	-10%	%
Toplam Düzeltme	5%	-20%	0%	5%	-10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	1.408.585	1.525.333	1.421.875	387.917	270.652	TL/m ²
		1.451.931		329.284		TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için ~1.450.000 TL/m² olabileceği görüş ve normal katlarda konumlu ofislerin ortalama satış değerinin ~329.000 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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.

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.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis ve işyeri emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede dikkate alınan alan tanımı:

Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum katın ortak alan nitelikli alandan bağımsız bölüme eklenmiş olması ve Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmış olmaması sebebiyle, bodrum kat değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

Kat İrtifakı Projesine Göre			Tadilat Projesine Göre			Mevcut Duruma Göre			Değer Takdirine Konu Edilen alan			
Kat	B.B. No	B.B. Alanı (m²)	Kat Alanı (m²)	B.B. No	B.B. Alanı (m²)	Kat Alanı (m²)	B.B. No	B.B. Alanı (m²)	Kat Alanı (m²)	B.B. No	B.B. Alanı (m²)	Kat Alanı (m²)
Bodrum Kat	1	78	229	1	78	229	1	200	229	1	78	229
Zemin Kat	1	125	156	1	189	229	1	189	229	1	189	229
Asma Kat	1	97	156	1	116	156	1	116	156	1	116	156
1. Normal Kat	2	200	229	1	200	229	2	200	229	2	200	229
2. Normal Kat	3	200	229	2	200	229	3	200	229	3	200	229
3. Normal Kat	4	200	229	3	200	229	4	200	229	4	200	229
4. Normal Kat	5	200	229	4	200	229	5	200	229	5	200	229
5. Normal Kat	6	200	229	5	200	229	6	200	229	6	200	229
6. Normal Kat	7	200	229	6	200	229	7	200	229	7	200	229
Toplam	7 Adet	1.500	1.915	6 Adet	1.583	1.988	7 Adet	1.705	1.988	7 Adet	1.583	1.988

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm alanları esas alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak ticari üniteler için ortalama değer tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler sonucunda normal katta konumlu ofis-büro nitelikli gayrimenkül ortalama değerinin 315.000 TL/m² olabileceği, 1. Katta konumlu ofislerin reklam-vitrin kabiliyetinin daha yüksek olması sebebiyle normal katta konumlu olanlara göre daha değerli olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül değerinin 1.370.000 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak ofislere ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. Değeri (TL/m ²)	B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık Kat Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)
Bodrum Kat	1	78	229	290.000	22.620.000	22.620.000	
Zemin Kat	1	189	229	1.450.000	274.050.000	274.050.000	380.770.000
Asma Kat	1	116	156	725.000	84.100.000	84.100.000	
1. N.K.	2	200	229	427.700	85.540.000	85.540.000	85.540.000
2. N.K.	3	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
3. N.K.	4	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
4. N.K.	5	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
5. N.K.	6	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
6. N.K.	7	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
Toplam		1.583	1.988	502.407	795.310.000	795.310.000	795.310.000

Seçilen değerleme yöntemine göre 7 adet bağımsız bölümün toplam Pazar Değerinin **~795.310.000 TL** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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 değer 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç



Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında pazar değeri takdiri talep edilmesi sebebiyle, kira değeri takdiri yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.4 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının **“Dükkan ve Ofis”** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.



6.4.6 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller, "Büro ve Mağaza" vasıflı 7 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölüm bazında takdir değerleri aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	B.B. No	B.B.Alanı (m ²)	Kat Alanı (m ²)	B.B. Değeri (TL/m ²)	B.B. Değeri (TL)	Yaklaşık Kat Değeri (TL)	Yaklaşık B.B. Değeri (TL)
Bodrum Kat	1	78	229	290.000	22.620.000	22.620.000	
Zemin Kat	1	189	229	1.450.000	274.050.000	274.050.000	380.770.000
Asma Kat	1	116	156	725.000	84.100.000	84.100.000	
1. N.K.	2	200	229	427.700	85.540.000	85.540.000	85.540.000
2. N.K.	3	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
3. N.K.	4	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
4. N.K.	5	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
5. N.K.	6	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
6. N.K.	7	200	229	329.000	65.800.000	65.800.000	65.800.000
Toplam		1.583	1.988	502.407	795.310.000	795.310.000	795.310.000



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespiti için; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	795.310.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **795.310.000.-TL (Yedi Yüz Doksan Beş Milyon Üç Yüz On Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "M:Krokili Beyannamede Sarı Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cephesinde 5 M. Derinlik ve 5.50 M. İrtifada İstanbul Belediyesi Lehine Umumun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı. 23/02/1972 Tarih 1061 Yev." irtifak hakkı mükellefiyeti bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Yönetim Planı: Beyoğlu 9.Noterliği 16/03/1972 Tarih 8053 Sayılı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "19/09/2019 Tarih 477 Toplantı 7811 Sayılı Kararı" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Terasın Kullanma Hakkı Bu (6.Kat) Malikine Aittir. 20/03/1972 Tarih 1693 Yev." beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün 24.07.1971 tarih 4992-5080 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu ve 30.12.2018 tarih TGCK7K9V sayılı Yapı Kayıt Belgesi (7 üniteli 1.961 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.) mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.



Yapının mevcut hali ile onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında; ortak alan vasıflı bodrum katın, 1 numaralı bağımsız bölüme ait depo ve arşiv alanları ile birleştirildiği, zemin katta ön cephede yer alan, parsel sınırları içerisinde kalan 73 m²'lik portik bölümünün zemin dükkan alanına eklendiği, asma katta yaklaşık 28 m²'lik döşeme kapaması oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca iç merdivenin kaldırıldığı görülmüştür. Bodrum kat, asma kat ve zemin katta yapılan değişikliklerin Yapı Kayıt Belgesine konu edildiği tespit edilmiştir. 1 numaralı bağımsız bölüme eklenen bodrum katın ortak alan nitelikli alandan bağımsız bölüme eklenmiş olması ve Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanmış olmaması sebebiyle, bodrum kat değer takdirine konu edilmemiştir. Zemin katta ön cephede ve asma katta yapılan döşeme büyümeleri, yapı kayıt belgesine konu edilmiş ve büyümenin 1 numaralı bağımsız bölüm sınırları içerisinde yer alması sebebiyle değer takdirine konu edilmiştir.

Yapılan uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek olduğu düşünülmektedir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde yapının onaylı mimari proje ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir. Yapı kayıt belgesine esas mimari projesinin çizdirilip kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerin tamamlanması önerilmektedir. Proje hilafı uygulamaların basit tadilatla projesine uygun hale getirilebilecek olduğu düşünülmektedir.

8.1.5 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazlar "Büro" vasıflı 7 adet ticari nitelikli bağımsız bölümdür. 1 Nolu Bağımsız Bölüm yerinde Banka Şubesi olarak kullanılsa da 30.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nde Bağımsız Bölümün niteliği ticari olarak belirtildiği, Yapı Muayene ve Kullanma İzni raporunda "mağaza" olarak belirtilmiş olması ve mevcutta ticari kullanımda olduğu, proje hilafı uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte olması dikkate alınmış, gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI

İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde	10%
Konutlarda	

A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin*	10%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*	10%

B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%	
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **	1%	
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ²	1.000 - 2.000 TL ise	10%
Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı	499 TL'ye kadar ise	1%
Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç	500 - 999 TL ise	10%
Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ticari - ofis vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

1 Adet Bina (7 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Toplam Pazar Değeri	795.310.000	954.372.000 TL

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Emsal Tabloları
2. Tapu Örneği ve Gayrimenkul Fotoğrafları
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri ve İmar Durum
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Ruhsatı (Temel Tezkeresi)
7. Yapı Kayıt Belgesi
8. Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Yazışmaları
9. Kat İrtifakı Mimari Proje Görselleri
10. Tadilat Mimari Proje Görselleri
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

