



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Şişli/Ortaköy – 29/83 – KARGİR İŞYERİ

2019_M_0726 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı	4
3. SEKTÖR ANALİZİ.....	4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2. Gayrimenkul Pazarı	10
3.3. İstanbul Ofis Piyasası.....	11
3.4. İstanbul İli	21
3.5. Şişli İlçesi.....	21
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER.....	22
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	22
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	22
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	23
4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	23
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler.....	23
4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri.....	23
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı.....	24
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	25
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	25
5.2. Değerlemeye Konu Taşınmazın Özellikleri	26
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
6.1. Değere Etki Eden Faktörler	28
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	28
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	28
6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	28
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı	32
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	32
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	34
8. SONUÇ.....	34
9. RAPOR EKLERİ	35

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 04.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: 2019_M_0726
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi dahilinde yer alan, 1.415 m ² yüzölçümüne sahip, "KARGİR İŞYERİ" vasıflı 29 Ada 83 Parsel üzerinde yer alan yapının 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 1.415 m ² yüzölçümüne sahip, "KARGİR İŞYERİ" vasıflı 29 Ada 83 Parsel üzerinde yer alan mevcut binanın 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -13.11.2017 tarih, 2017_M_0318 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 177.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -30.11.2016 tarih, 2016_M_0330 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 165.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -24.11.2015 tarih, 2015_M_0481 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 155.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	: 195.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

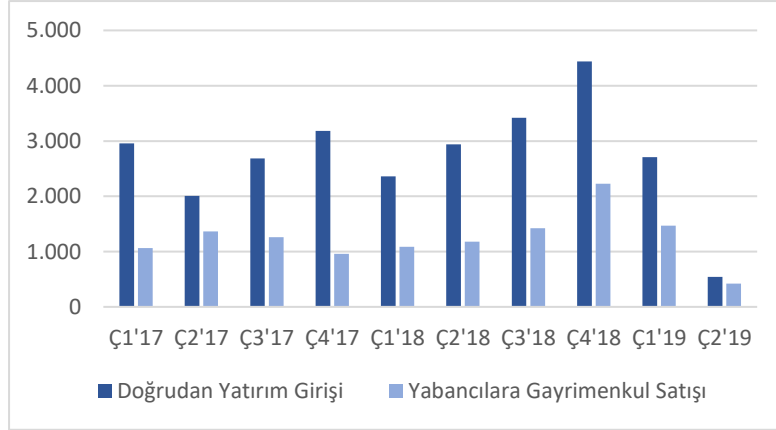
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

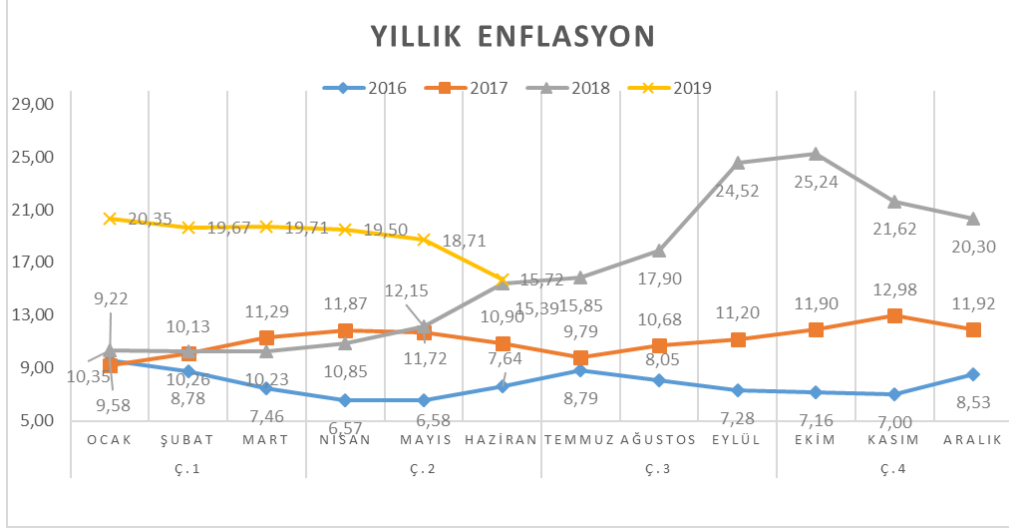
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

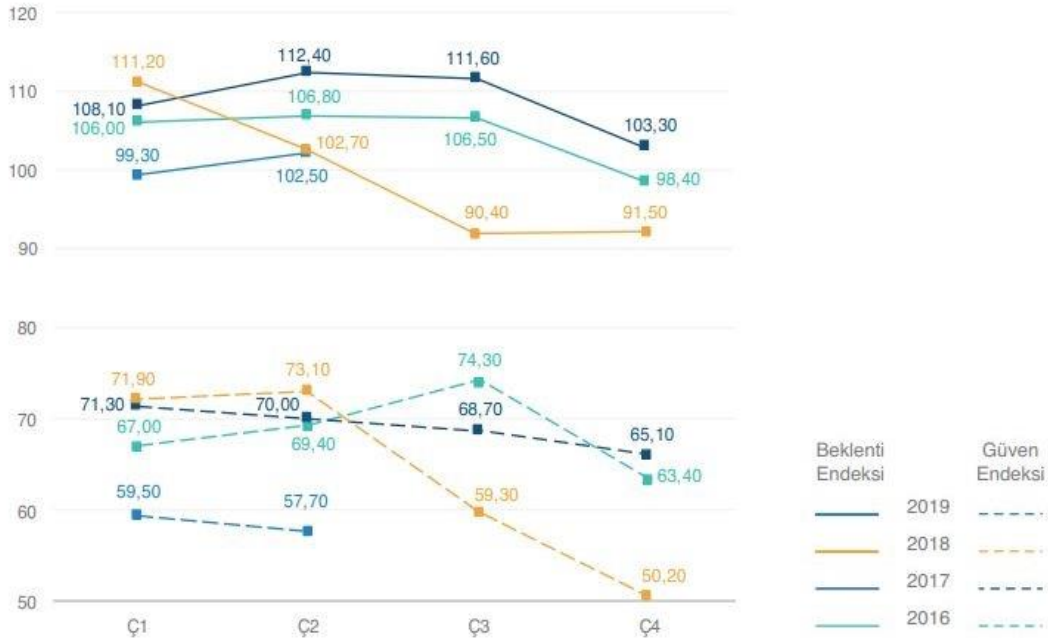
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

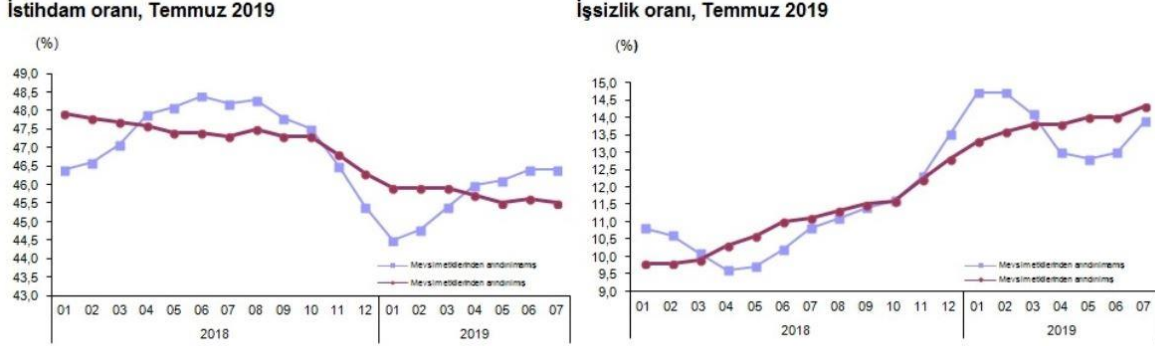
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılını da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

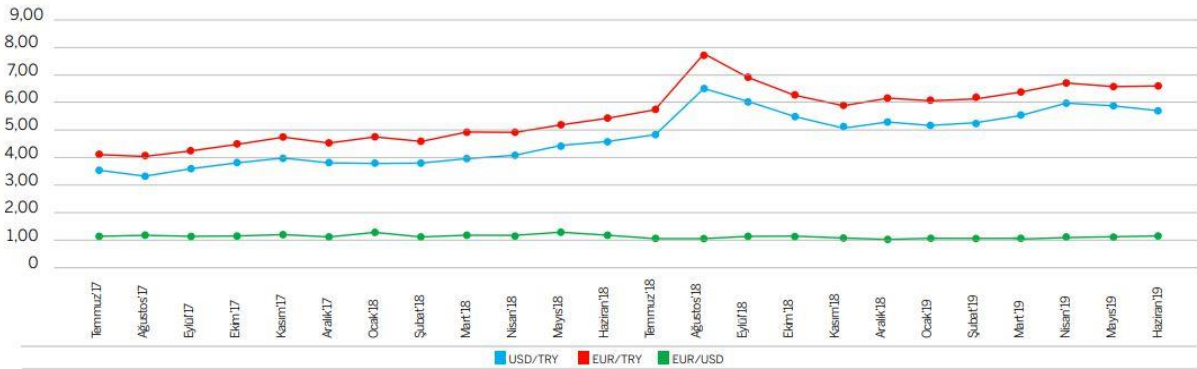
3.3. İstanbul Ofis Piyasası

Property Investment Consultancy "İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 İkinci Çeyrek" raporuna göre, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 ikinci çeyrek döneminde pazarlık süreçleri bir süredir devam eden kiralama işlemlerinin hızla kapandığı görülmüştür. Tekrar eden seçimin sonunda tamamlanmasının az da olsa uzayan süreçler üzerinde pozitif bir etkisi olduğu gözlemlenmiştir. Kapanan kiralama işlemlerinin çoğu alan küçültme ve sabit maliyetleri düşürme amaçlı yapılmış. Öte yandan pazarın dramatik olarak mal sahibi aleyhine değişen koşullarına kurumsal mal sahiplerinin, şahıs mal sahiplerine göre hızlı ve çözümcü yaklaşımlarla daha çok uyum sağladığı kaydedilmiştir.

2019 ikinci çeyrek dönemi boyunca, MİA'da Etiler ve MİA Dışı-Asya'da Altunizade bölgelerinde sınırlı stok artışı gerçekleşmiştir. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki stok büyümesinde, Kağıthane ve Batı Ataşehir'de inşaatı tamamlanarak hizmete açılan ofis projelerinin payı büyük olmuştur. 2019 ikinci çeyrek sonunda erişilen toplam stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı %33, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %24 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti - Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir] %25 olarak belirlenmiştir. İkinci çeyrek dönem boyunca kapanan işlemlerin

ağırlıkla Maslak ve Kozyatağı bölgesinde yoğunlaştığı ve küçük ölçekli ofis kullanıcıları tarafından yapıldığı tespit edilmiştir. Büyük ölçekli işlemler listesinin başında Ceva Lojistik'in Emaar Square'de yaklaşık 7.000 m² büyüklüğündeki ofis kiralaması ve Gedik Yatırım'ın Maltepe Esas Ofis Park'taki yaklaşık 2.900 m² ofis alanında yaptığı kiralama yer almıştır. PROPIN, Gedik Yatırım'ın yeni genel merkez ofisini kiralaması sürecinde "tek yetkili kullanıcı temsilcisi" olarak görev almıştır. Tüm İstanbul'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları, dikkat çekici olmasa da bu dönemde düşüş eğilimi göstermiştir. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında son dört çeyrekte düşme eğilimi devam etti, 2019 ikinci çeyrekte boşluk oranı %29,7 olarak tespit edilmiştir. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekle %20,2'ye ulaşan boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte dikkat çekici bir artışla %24,6'ya yükselmiştir. Bu oran 2019 ikinci çeyrekte %24,1'e gerilemiştir. Daha önceki çeyreklerde Türk Lirası olarak açıklanan liste fiyatlarında, 2019 ikinci çeyrekte, genel olarak belirgin indirimler göze çarpmamıştır. Ancak bir önceki çeyrek döneme göre döviz kurundaki hafif yükselmenin, ABD Doları para birimine göre karşılaştırdığımız kira ortalaması grafiklerine, düşüş olarak yansıdığı görülmüştür. Son dört çeyrek dilimdeki kira ortalamalarındaki değişime bakıldığında, en belirgin düşüşün MİA'da A sınıfı kira ortalamasında olduğu, ilk çeyrekle son çeyrek arasında %12,5 oranında düşüş yaşandığı tespit edilmiştir. 2019 ikinci çeyrekte MİA A sınıfı kira ortalamasının 21,8 ABD Doları /m² /ay seviyesinde olduğu hesaplanmıştır. Önceki çeyreklerde başlayan kira indirimleri, liste rakamlarıyla pazarlıklar sonucu ulaşılan kapanış rakamları arasındaki dengesizliğin giderek azalmasında rol almıştır. Ekonomik ve politik koşulların istikrarlı hale gelmesiyle pazarın daha dengeli olması beklenmektedir. İkinci çeyrek sonu itibarıyla, kullanıcı lehine devam eden kiralama koşullarının, daha da fazla kullanıcıyı eski binalarından çıkmaya, yeni ofis alternatiflerini değerlendirme yönünde cesaretlendireceğini öngörüyoruz. Diğer yandan kullanıcıların, değişen pazar koşullarına uyumlanabilmek için, ilk yatırım maliyetine girmeden, istediği zamanlarda daha esnek büyüyüp küçülebileceği, hazır ofis servis sağlayıcılarının sunduğu ofis alanlarının kullanımına eskisine göre daha yakından baktığı da gözlemlenmektedir.

Grafik 4. Döviz Kurları - Temmuz 2017/Haziran 2019

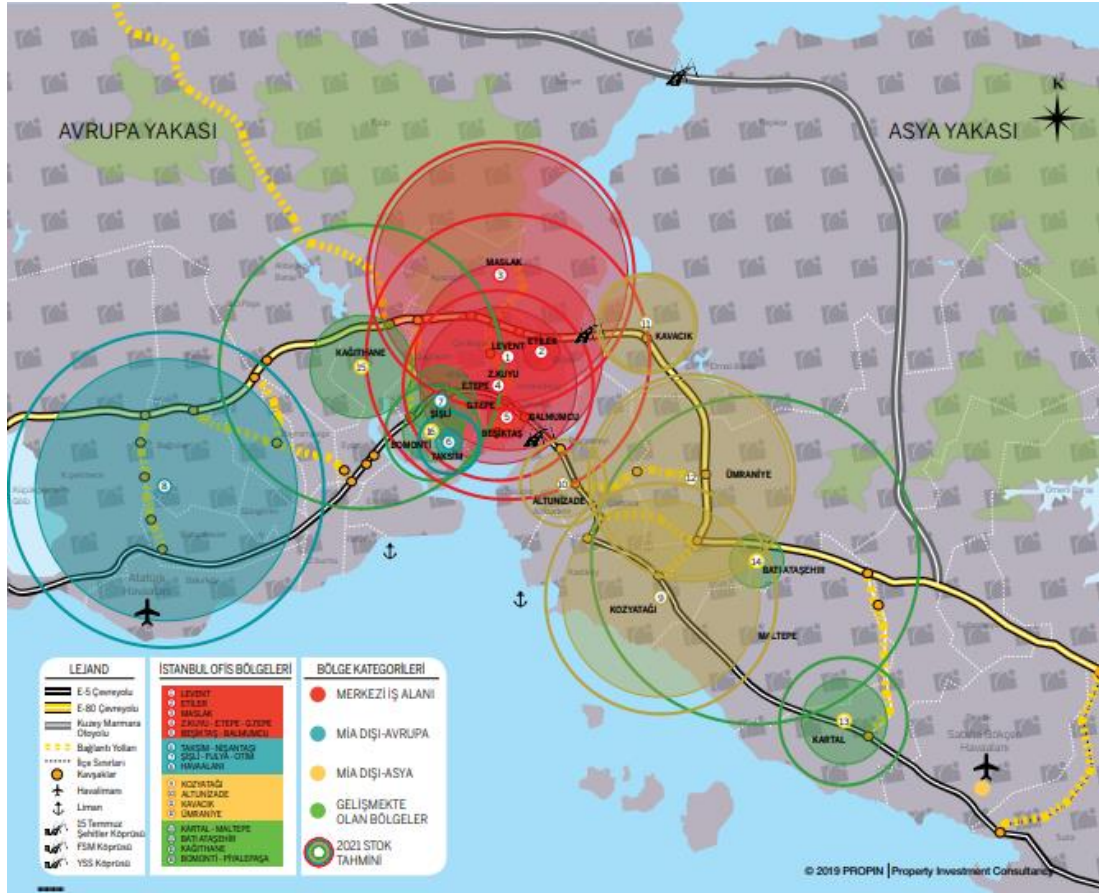


Kaynak: TCMB

TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaştırmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik

yapılarak “fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi” ifadesine yer verilmiştir.



Kaynak; Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

Yukarıdaki haritada yeşil dairelerle gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir.

İstanbul'un MIA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak'la son bulur. MIA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsar.

Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MIA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MIA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

Bu doğrultuda MIA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı bölgelerini kapsar.

MIA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerinden oluşmaktadır.

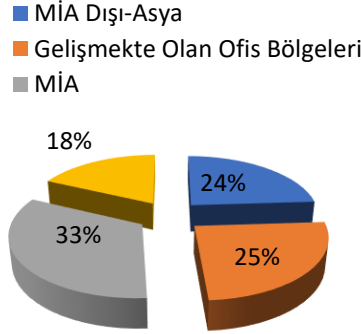
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MIA Dışı-Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti-Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MIA Dışı-Asya'da Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir bölgeleri yer almaktadır.

Son zamanlarda ofis binalarında enerji verimliliği ve yeşil bina kavramları da dikkat çeken konu olarak ortaya çıkmaktadır. Binalarda çevre ile ilgili bilincin artmasının yanı sıra ofis çalışanlarının verimliliği, iş ortamının kalitesi ve çalışan memnuniyeti gibi unsurlar da ofis geliştirme kriterlerinde üst sıralara yerleşmeye başlamıştır. Yeni tasarlanan A+ ofis binalarında çalışanların spor, dinlenme, hobi, vb. gibi tüm ihtiyaçlarını karşılayan mekanlar ve yönetim sistemleri oluşturulmaktadır. Ofis sınıfları A Tipi ve B Tipi olarak kategorileşmektedir. Ofis tiplerinin ayrıntılı açıklamaları aşağıdadır.

A Tipi Ofis: İçinde buldukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahip binalardır.

B Tipi Ofis: A sınıfı ofis binalarıyla kıyaslandığında B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha düşük kira ve satış değerine sahip; yeniye sıradan tasarımlara sahip ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

Grafik 5. İstanbul A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı



Kaynak; Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2019 ikinci çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı yukarıdaki grafikte yer almaktadır.

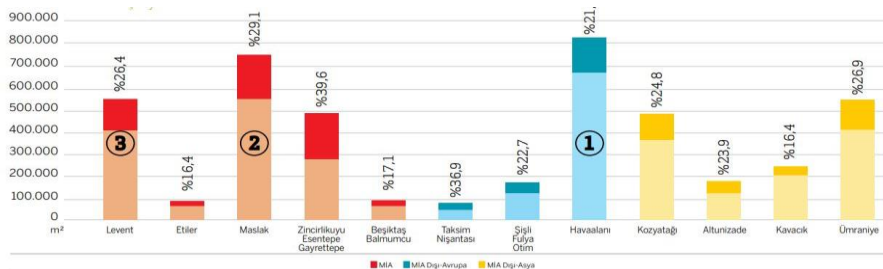
MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: Etiler ofis stokunda 2019 ikinci çeyrek dönemde büyüme gözlemlendi. 2019 ikinci çeyrekte MİA'nın stok payı %33 olarak kaydedilmiştir.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: MİA Dışı Avrupa'nın stok payı 2019 ikinci çeyrekte %18 olarak belirlenmiştir.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: 2019 ikinci çeyrekte Altunizade ofis stokunda artış tespit edilmiştir. MİA Dışı-Asya'nın stok payı bu dönemde %24 olmuştur.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki stokun 2019 ikinci çeyrekte büyüdüğü gözlemlenmiştir. Stok payı %25 olarak hesaplanırken, gerçekleşen artışta Kağıthane ve Batı Ataşehir'de stoka eklenen ofis projeleri rol oynamıştır.

Grafik 6. Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı



* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranlarını göstermektedir.

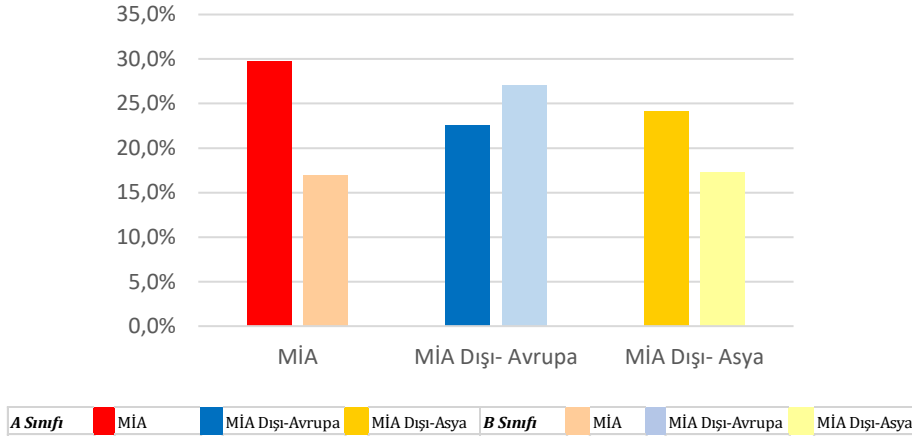
Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 ikinci çeyrek döneminde MİA'daki Etiler ve MİA Dışı-Asya'da yer alan Altunizade bölgelerinde sınırlı stok büyümesinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bununla birlikte,

Kağıthane ve Batı Ataşehir’de inşaatı tamamlanarak hizmete açılan ofis projeleri, aynı dönemde Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri’ndeki stok artışının belirgin olmasını sağlamıştır.

2019 ikinci çeyrek dönemde artış gözlenen Etiler’deki A sınıfı ofis stoku 93.000 m² seviyesine yükselirken, Altunizade’de stok 178.000 m² olarak kaydedilmiştir. İstanbul Ofis Pazarı’ndaki en büyük A sınıfı ofis stokuna sahip bölge 850.000 m² ile Havaalanı Bölgesi’dir. MİA’da yer alan Maslak yaklaşık 760.000 m² ve Levent 555.000 m² olan ofis stoklarıyla Havaalanı Bölgesi’ni takip etmektedir.

Grafik 7. Bölgelere Kategorilerine Göre Boşluk Oranları



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

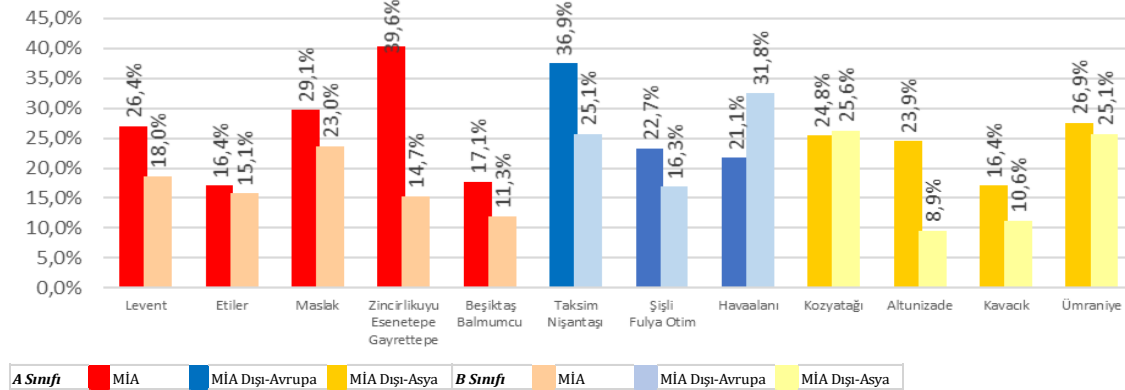
İstanbul Ofis Pazarı’ndaki 2019 ikinci çeyrek döneme ait Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları, yukarıdaki grafikte yer almaktadır.

MİA’daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %29,7; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %16,9 olarak gerçekleşti.

MİA Dışı-Avrupa’da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %22,5; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %27 olarak tespit edilmiştir

MİA Dışı-Asya’da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,3 seviyesindeydi.

Grafik 8. Bölgelere Göre Boşluk Oranları, 2019 2. Çeyrek



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul’un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Boşluk Oranları yukarıdaki grafikte gösterilmiştir.

Levent’te 2019 ikinci çeyrek dönem, geçmiş çeyreklere kıyasla daha sakin geçmiştir. Gerçekleşen işlemlerin çoğunlukla küçük ölçekli ofis alanlarında olduğu ve firmaların bölge içinde yer

değiştirdikleri gözlenmiştir. Öte yandan bölgedeki bazı firmaların Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ne taşındığı görüldü. 2019 ikinci çeyrekte A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı kısmi yükselişle %26,4 olarak hesaplanmıştır.

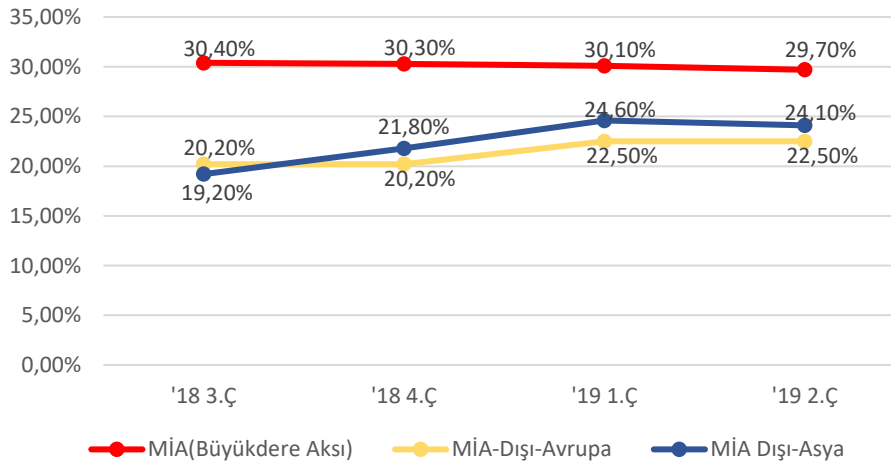
2019 ikinci çeyrek dönemde Etiler A sınıfı ofis stokunda büyüme tespit edilmiştir. Buna ek olarak, özel bir okulun kullanmakta olduğu A sınıfı ofis binasından taşınmasıyla, binanın yeniden kiralık pazarında olduğu belirlenmiştir. Diğer bölgelere göre daha küçük alana sahip olan Etiler A sınıfı ofis stokunda yaşanan bu gelişmeler sebebiyle, boşluk oranı bir önceki çeyrek döneme göre belirgin şekilde arttı. 2019 ikinci çeyrek dönemde Etiler A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,4 olmuştur. Maslak A sınıfı ofis binalarında 2019 ikinci çeyrek dönem, küçük ölçekli ofis alanlarındaki işlem sayısına bağlı olarak hareketli geçmiştir. Ayrıca Maslak Bölgesi'nde yeni ofis açan firmalar olduğu belirlendi. Bu gelişmeler sonucunda, 2019 ikinci çeyrek dönemde Maslak A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranı %29,1'e gerilemiştir.

Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarında 2019 ikinci çeyrek dönem durgun geçmiştir. Bölgede gözlenen az sayıdaki kiralama ve taşınma işlemlerinin birbirini dengelediği belirlendi. 2019 ikinci çeyrek dönemde Havaalanı Bölgesi A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, bir önceki çeyrekteki seviyesi olan %21,1 oranında sabit kalmıştır.

Kozyatağı A sınıfı ofis binalarında 2019 ikinci çeyrekte tamamlanan işlemlerin küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında olduğu kaydedilmiştir. Bu işlemlerden biri de PROPIN'in mal sahibi temsilcisi olduğu Pronet'in Kosifler Plaza'ya taşınma işlemiydi. 2019 ikinci çeyrekte firmaların bölge içindeki yer değiştirmeleri dışında Asya Yakası'ndaki başka bölgelerle etkileşimde olduğu tespit edilmiştir. İşlemlerin birbirini dengelemesi sonucunda, Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2019 ikinci çeyrekte bir önceki seviyesi olan %24,8 oranını korumuştur.

2019 ikinci çeyrek dönemde Altınyurt Ofis ve Spor Kompleksi Altunizade A sınıfı ofis stokuna eklenmiştir. Öte yandan bölgede gerçekleşen kiralamalar boşluk oranının düşmesini sağladı. 2019 ikinci çeyrek dönemde Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 23,9 olarak kaydedilmiştir.

Grafik 9. A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi, Son Dört Çeyrek



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul Ofis Pazarı'nda, 2018 üçüncü çeyrek ile 2019 ikinci çeyrek dönemi arasındaki Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmiştir.

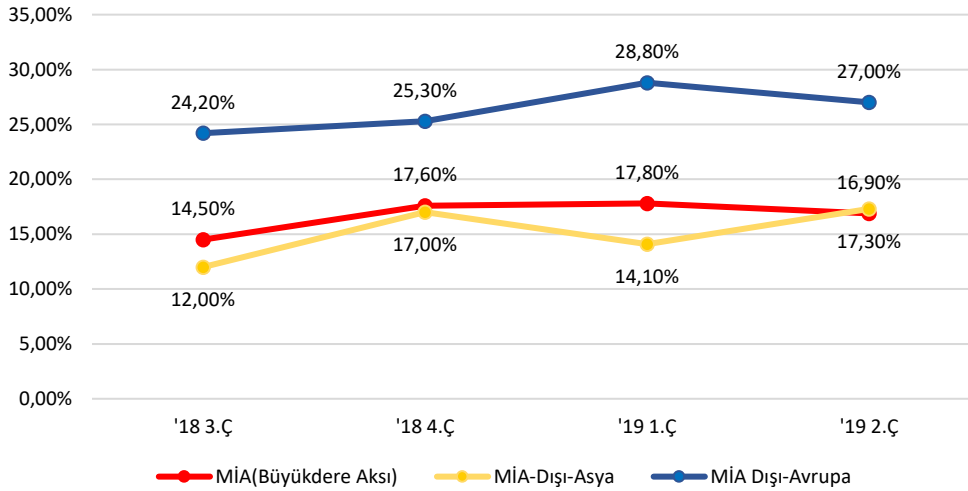
MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemde düşüş yönünde hareket etmiştir. 2018 üçüncü çeyrek döneminde %30,4 seviyesinde olan

boşluk oranı 2018 dördüncü çeyrek bu seviyesini korumuştur. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2019 yılında düşmeye başlamıştır. 2019 ikinci çeyrekte MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %29,7'ye gerilediği hesaplanmıştır.

Son dört çeyrek dönem sonunda, MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarının boşluk oranının yükseldiği belirlendi. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 yılının ikinci yarısında %20,2 seviyesinde sabit bir seyirdeydi. 2019 birinci çeyrek dönemde %22,5 seviyesine yükselen MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2019 ikinci çeyrekte bu seviyesini korumuştur.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemde inişli-çıkışlı bir seyir izlemiştir. 2018 üçüncü çeyrek dönemde %19,2 olan MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, takip eden çeyreklerde yükselmiştir. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2019 birinci çeyrekte %24,6 iken ikinci çeyrekte düşmüştür. 2019 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %24,1'a gerilemiştir. Son dört çeyrek dönem sonunda MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %25,6 oranında yükselmiş olduğu hesaplanmıştır.

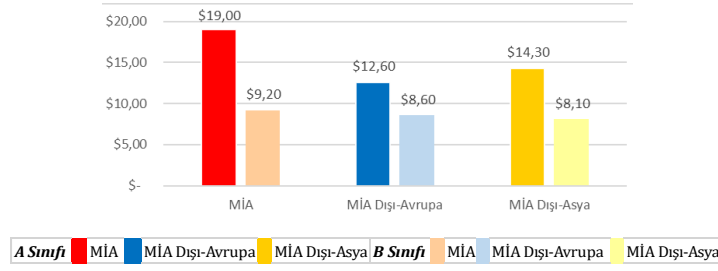
Grafik 10. B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi, Son Dört Çeyrek



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

Yukarıdaki grafikte son dört çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi yer almaktadır. MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemi dalgalı bir seyirde geçirmiştir. MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekte %14,5 seviyesinde gözlemlendi. Sonraki çeyreklerde yükselen boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte %17,8 olmuştur. 2019 ikinci çeyrekte MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,9'a gerilemiştir.

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekte %24,2 seviyesindeyken sonraki çeyreklerde yükselme eğilimine girmiştir. 2019 birinci çeyrekte %28,8'e kadar tırmanan boşluk oranı, 2019 ikinci çeyrekte düştü. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2019 ikinci çeyrekte %27 olarak kaydedilmiştir. MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekte %12 olarak tespit edilmiştir. Dört çeyrek boyunca inişli çıkışlı seyreden boşluk oranı, 2019 ikinci çeyrekte %17,3 olarak belirlenmiştir. MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının son dört çeyrek dönem sonunda %44 oranında yükselmiş olması dikkat çekici olmuştur.

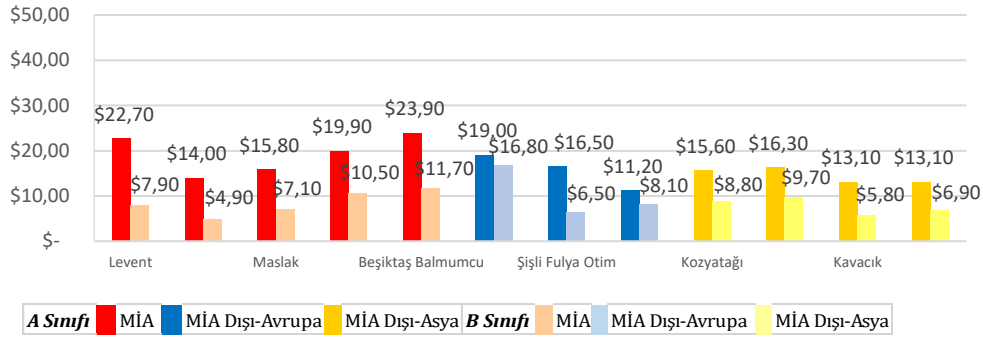
Grafik 11. Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları, 2019 2. Çeyrek


Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul Ofis Pazarı 2019 yılı ikinci çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları; MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 19 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9,2 ABD Doları /m² /ay seviyesinde oldu.

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 12,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 8,6 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edilmiştir.

MIA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 14,3 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak belirlenmiştir.

Grafik 12. Bölgelere Göre Kira Ortalamaları, 2019 2. Çeyrek


Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul'un on iki bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları yukarıdaki grafikte verilmiştir.

2019 ikinci çeyrek dönemde Levent'teki A sınıfı ofis binalarının Türk Lirası olarak açıklanan liste fiyatlarında genel olarak belirgin bir düşüş gözlenmemiştir. Ancak liste rakamları bölge kira ortalamasının altında olan eski nesil bazı ofis binalarında kira indirimi yapıldığı görüldü. Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrekte 22,7 ABD Doları /m² /ay oldu.

İşlem bazında hareketli bir çeyrek dönem geçiren Maslak'ta A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2019 ikinci çeyrekte 15,8 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bu düşüşte, bölge ortalamasından daha yüksek liste fiyatları olan ofis alanlarının kiralanarak pazardan çıkması etkili olmuştur.

Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrek dönemde 23,9 ABD Doları /m² /ay olarak belirlenmiştir. Bölge ortalamasının altında kira rakamı olan müstakil bir ofis binasının kiralık olarak yeniden pazarda olması Beşiktaş-Balmumcu'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının düşmesinde rol oynamıştır.

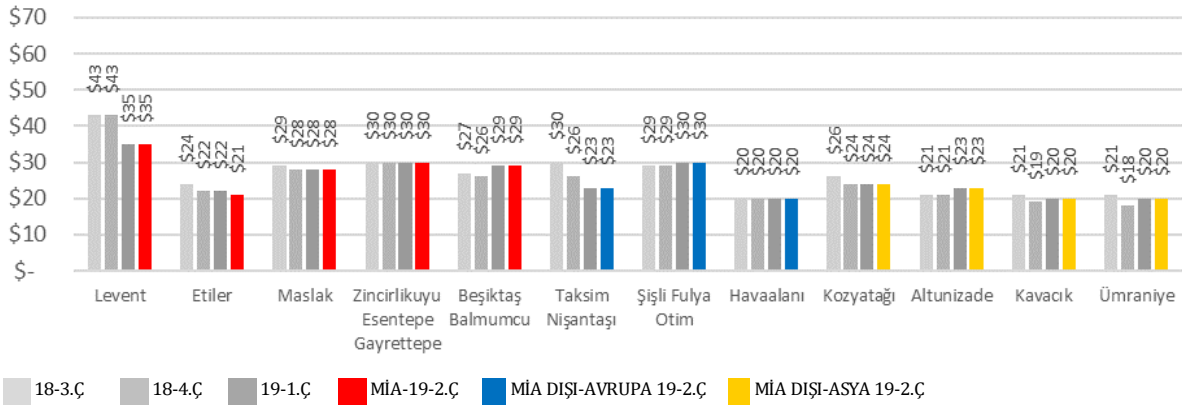
Taksim-Nişantaşı'nda 2019 ikinci çeyrek dönemin işlem sayısı açısından sakin geçtiği gözlenmiştir. Yapılan kira indirimleri sonucunda Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrekte 19 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplanmıştır.

2019 ikinci çeyrekte; Altunizade A sınıfı ofis stokuna eklenen alanlar talep edilen kira rakamları,

kiralanan pazardan çıkan ofis alanlarının kiralari ve bazı binalardaki belirgin kira indirimleri birbirini dengelemiştir. Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 2019 ikinci çeyrek dönemde, bir önceki çeyrekteki 16,3 ABD Doları /m² /ay seviyesini koruduğu belirlenmiştir.

Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrek dönemde 13,1 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Komple boş ve liste fiyatı bölge ortalamasının üzerinde olan ofis alanlarındaki kira indirimleri bu düşüşte etkili olmuştur.

Grafik 13. Son Dört Çeyrek Bölgelere Göre Talep Edilen “En Yüksek Kira” Liste Rakamları



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki “Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları”nın son dört çeyrek dönemindeki karşılaştırılması, yukarıdaki grafikte yer almaktadır. Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.

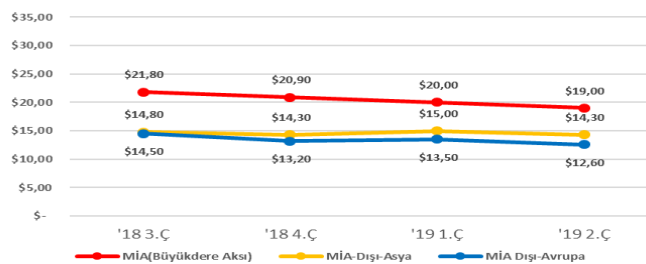
Levent, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kira rakamının talep edildiği bölge oldu. 2019 birinci çeyrek döneme benzer şekilde ikinci çeyrekte Levent'te en yüksek kiranın 35 ABD Doları/m²/ay seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

Etiler hariç MİA'da yer alan bölgelerde talep edilen en yüksek kira rakamlarının 2019 ikinci çeyrek dönemde bir önceki çeyrekteki seviyelerini koruduğu görülmüştür. 2019 ikinci çeyrek dönemde Etiler'de talep edilen en yüksek kira rakamı 21 ABD Doları/m²/ay seviyesindeydi.

2019 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'da talep edilen en yüksek kira rakamı 30 ABD Doları/m²/ay olarak Şişli-Fulya-Otim'de tespit edilmiştir. Taksim-Nişantaşı ve Havaalanı Bölgesi'nde 2019 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kira rakamlarının geçtiğimiz çeyrek seviyesinde olduğu gözlenmiştir.

MİA Dışı-Asya'daki bölgelerde talep edilen en yüksek kira rakamlarının 2019 ikinci çeyrek dönemde bir önceki çeyrek döneme göre değişiklik göstermediği belirlenmiştir. 24 ABD Doları/m²/ay'la Kozyatağı, MİA Dışı-Asya'da en yüksek kira rakamı talep edilen bölge olma özelliğini korumuştur.

Grafik 14. Son Dört Çeyrek A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi;



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

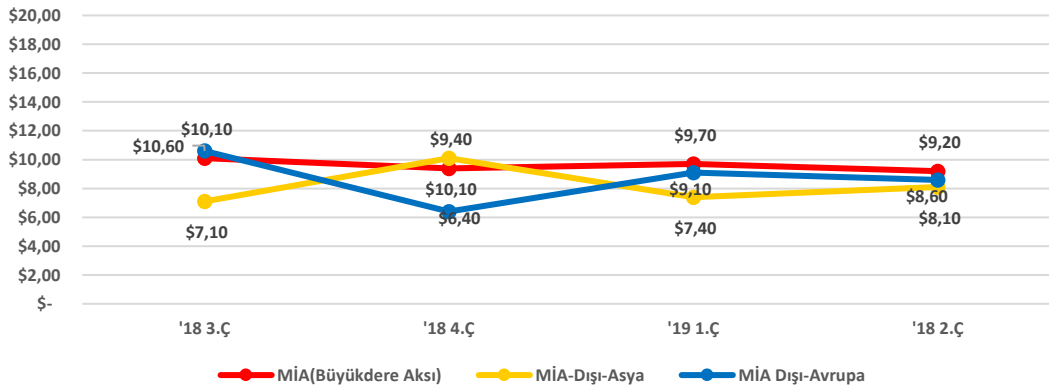
2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmiştir.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemde düştü. 2018 üçüncü çeyrek döneminde MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 21,8 ABD Doları / m² /ay olarak tespit edilmiştir. MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 2019 ikinci çeyrekte 19 ABD Doları/m²/ay'a gerilediği görüldü. Son dört çeyrek dönemin sonunda kira ortalamasının %12,5 oranında düştüğü hesaplanmıştır.

2018 üçüncü çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14,5 ABD Doları/m²/ay olarak gözlenmiştir. Kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca, 2019 birinci çeyrekteki yükselişi dışında, düşüş eğilimindeydi. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2019 ikinci çeyrekte 12,6 ABD Doları/m²/ay olmuştur.

Son dört çeyrek dönem boyunca MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14-15 ABD Doları/m²/ay bandında seyretmiştir. 2018 üçüncü çeyrekte kira ortalaması 14,8 ABD Doları /m² /ay olarak gözlenmiştir. İniş çıkışlı geçen dört dönemin ardından MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14,3 ABD Doları/m²/ay olmuştur.

Grafik 15. Son Dört Çeyrek B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi;



Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

Yukarıdaki grafikte son dört çeyrek dönem boyunca Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi gösterilmiştir.

2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemde MİA'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9-10 ABD Doları /m² /ay aralığında seyretti. MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2018 üçüncü çeyrekte 10,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. Kira ortalamasının dört dönem sonunda yaklaşık %9 oranında düştüğü hesaplanmıştır. MİA'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2019 ikinci çeyrekte 9,2 ABD Doları/m²/ay olarak belirlenmiştir.

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönemde inişli çıkışlı bir eğilimdeydi. 2018 üçüncü çeyrekte MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları/ m²/ay olarak tespit edilmiştir. Kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte keskin bir şekilde 6,4 ABD Doları/m²/ay'a kadar düştü. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrekte 8,6 ABD Doları /m² /ay olmuştur.

Son dört çeyrek dönem boyunca MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması dalgalı bir seyir izlemiştir. Kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte 10,1 ABD Doları/m²/ay'a ulaşmasına rağmen takip eden çeyrekte düştü. 2019 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 8,1 ABD Doları/m²/ay seviyesine yükseldi.

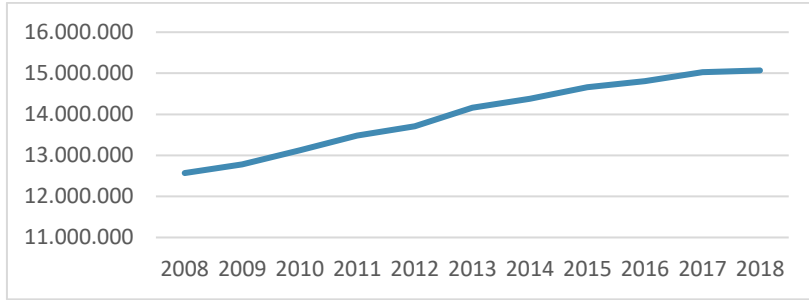
3.4. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2836 kişi düşmektedir.

Grafik 16. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %32 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.5. Şişli İlçesi

Şişli; doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. 25 mahallesi bulunmaktadır. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesinde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Tablo. 8 Şişli İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2008	312.666	153.207	159.459
2009	316.058	155.191	160.867
2010	317.337	156.018	161.319
2011	320.763	158.371	162.392
2012	318.217	156.054	162.163
2013	274.420	134.083	140.337
2014	272.380	132.737	139.643
2015	274.017	133.722	140.295
2016	272.803	133.080	139.723
2017	274.196	133.548	140.648
2018	274.289	133.500	140.789

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: ORTAKÖY
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 36
ADA NO	: 29
PARSEL NO	: 83
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.415,00
NİTELİĞİ	: KARGIR İŞYERİ (*)
CİLT NO	: 3
SAYFA NO	: 231
YEVMIYE NO	: 5253
TAPU TARİHİ	: 22.10.1997
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM

(*) Parsel üzerinde bulunan yapının cins tashihi yapılmıştır.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 04.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 22.09.1980 tarih 980/4479 ruhsat sayılı yazılarına istinaden muvakkat inşaat müsaadesi verilmiştir. (23.10.1980 tarihe ve 8729 yevmiye no)

Şerhler Hanesi:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi (16.09.1999 tarih -5583 yevmiye no)
- Malatya İcra Müdürlüğü'nün 16.04.2019 tarih 2019/13222 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 0.1 TL bedel ile alacaklı Nihat Kaya - İsmail Kaya - Özkan Kaya - Fehmi Kaya lehine haciz işlenmiştir. (17.04.2019 tarih ve 6420 yevmiye no ile)
- Düzce İcra Dairesi'nin 26.07.2019 tarih 2016/18600 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.137,77 TL bedel ile alacaklı Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2019 tarih ve 12749 yevmiye no ile)

- Ödemiş İcra Dairesi'nin 05.08.2019 tarih 2019/3511 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30 TL bedel ile alacaklı Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2019 tarih ve 13402 yevmiye no ile)
- Şanlıurfa 1. İcra Dairesi'nin 15.08.2019 tarih 2019/10556 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33 TL bedel ile alacaklı Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2019 tarih ve 13971 yevmiye no ile)
- Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04.09.2019 tarih 2019/3521 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94 TL bedel ile alacaklı Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2019 tarih ve 15090 yevmiye no ile)
- Bakırköy 6. İcra Dairesi'nin 11.09.2019 tarih 2019/16381 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 29.195,71 TL bedel ile alacaklı Hüseyin Sakın lehine haciz işlenmiştir. (11.09.2019 tarih ve 15484 yevmiye no ile)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; 24.06.2006 tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, blok nizam, kısmen Hmax: 1 kat, kısmen 9 kat yapılaşma koşullarında, "Ticaret" lejanında kalmakta olduğu şifahi öğrenilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 29 ada, 83 parsel ile ilişkin işlem dosyası Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

Tablo. 10 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
24.02.1999	1-15	13.12.2001	01/6619-117810	5	11+Asma	16	Ofis	15.964	4B

Dosyasında 24.02.1999 tarihli 1-15 sayılı ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. İncelenen mimari proje kapağında yer alan kat isimleri ve alanları ile kat planlarından ulaşılan alan büyüklükleri ve toplam kat sayısı örtüşmemektedir. Yapı ruhsatı ve iskan belgesinin proje kapağında yer alan toplam alan (15.964 m²) üzerinden tanzim edildiği tespit edilmiştir. Ancak yapı kullanma izin belgesindeki açıklamada kat planları ile uyumlu olacak şekilde yapının 5 bodrum, zemin, asma, 11 normal, çatı katı ve teknik alandan oluştuğu belirtilmiştir. Mimari projesindeki kat planlarına göre kat adı ve alan dağılımları ile proje kapağında belirtilen (iskan ile uyumlu) kat-alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 11 Değerlemeye Konu Taşınmazın Kat/Alan Dağılımı

Proje Kapağında Yer Alan İskan ile Uyumlu Kat/Alan Dağılımı		Onaylı Proje Kat Planlarında Yer Alan Kat Adı/Alanı	
Kat	Alan	Kat	Alan
5. Bodrum	1.239	5. Bodrum	1.239
4. Bodrum	1.215	4. Bodrum	1.215
3. Bodrum	1.215	3. Bodrum	1.215
2. Bodrum	1.215	2. Bodrum	1.215
1. Bodrum	1.215	1. Bodrum	1.215
Zemin Kat	1.213	Zemin Kat	1.189
Asma Kat	839	Asma Kat	819
1. Normal Kat	693	1. Normal Kat	677
2. Normal Kat	774	2. Normal Kat	758
3. Normal Kat	784	3. Normal Kat	768
4. Normal Kat	777	4. Normal Kat	777
5. Normal Kat	777	5. Normal Kat	777
6. Normal Kat	777	6. Normal Kat	777
7. Normal Kat	777	7. Normal Kat	777
8. Normal Kat	777	8. Normal Kat	778
9. Normal Kat	794	9. Normal Kat	778
Yemekhane Katı	667	10. Normal Kat	778
Helikopter Katı	108	11. Kat (Tesisat Katı)	651
Tesisat Katı	108	Çatı Katı	106
		Teknik Servisler Katı	106
Toplam	15.964	Toplam	16.615

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın halihazırdaki durumunun kat planlarında belirtilen kat sayısı ve brüt kullanım alanı (toplam 16.615 m²) ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda; proje kapağında, yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen toplam alan ve kat adedinin sehven yanlış yazılarak belgelerin düzenlendiği kanaatine varılmıştır. **Değerleme raporu mahalli ile de uyumlu olan ve kat planlarında belirtilen kat adı ve alan dağılımları dikkate alınarak hazırlanmıştır.**

Dosyasında yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1999 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

Taşınmaz için 13.12.2001 tarihinde yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olup taşınmazın yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazın tapu kaydında "İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 22.09.1980 tarih 980/4479 ruhsat sayılı yazılarına istinaden muvakkat inşaat müsaadesi verilmiştir. (23.10.1980 tarihe ve 8729 yevmiye no)" beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan sonrasında parsel üzerinde inşa edilen taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir. Dolayısıyla iskan belgesi sonrasında beyanın geçerliliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan beyan ve kira şerhinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:110 adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz, Mecidiyeköy mevkiinden Zincirlikuyu mevkiine doğru Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken Astoria AVM geçildikten sonra sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı Büyükdere Caddesi üzerinde yüksek finansal faaliyetlerin yürütüldüğü çok katlı yapılar çoğunlukta olup Astoria AVM, Denizbank Genel Müdürlük Binası, Koç Holding Binası, TMSF Merkez Binası, HSBC Genel Müdürlük Binası, Aygaz Genel Müdürlük Binası gibi genel merkez binaları yer almaktadır.



-Konum Krokisi-

Taşınmazın konumlandığı bölgeye ulaşım imkanları oldukça çeşitlidir. Gayrettepe metro istasyonu girişi taşınmazın önünde yer almakta olup, Zincirlikuyu metrobüs durağına ise yaklaşık 350 metre mesafededir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



-Konum Kroki-

Tablo. 12 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
D-100 Karayolu	0.20
Zincirlikuyu Metrobüs İstasyonu	0.35
Astoria AVM	0.40
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	2.65

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz mimari projesinde ve yerinde; 5 bodrum, zemin, asma, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katı olmak üzere toplam 19 kattan oluşmaktadır. Yapının toplam brüt kullanım alanı 16.615 m²'dir.



-Dış Görünüm-

Taşınmazın kat, brüt kullanım alanı ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 13 Taşınmazın Kat/Brüt Alan Dağılımı ve Kullanım Fonksiyonları

Kat	Brüt Alan (m ²)	Projesindeki Kullanım Fonksiyonu	Mevcut Kullanım Fonksiyonu
5. Bodrum	1.239	Depo, sığınak, ofis odası, kazan dairesi, su depoları, pano odası	Sığınak, arşiv ve rampa alanı
4. Bodrum	1.215	Kapalı otopark	Kapalı otopark ve mescitler
3. Bodrum	1.215	Kapalı otopark ve trafo yeri	Kapalı otopark ve 2 adet depo
2. Bodrum	1.215	Kapalı otopark	Kapalı otopark
1. Bodrum	1.215	Fuaye sergi holü, fuaye ve toplantı salonu	Fuaye sergi holü, fuaye ve toplantı salonu ve WC'ler
Zemin	1.189	Bina girişleri, banka büro alanı, asansör holü alanı, Güneş Sigorta sergi holü alanı, sergi holü alanı	Bina girişleri, Vakıfbank şubesi, resepsiyon, banka büro alanı, asansör holü alanı, Güneş Sigorta sergi holü alanı ve WC'ler
Asma	819	Sergi holü alanı, Güneş Sigorta sergi holü, güvenlik merkezi, arşiv, depo, kontrol odası, bekçi odası	Vakıfbank şubesi, güvenlik merkezi, arşiv, depo, kontrol odası, bekçi odası, teknik personel ofisi ve WC'ler
1. Normal Kat	677	Açık ofis alanı, bekçi odası	Vakıfbank şubesi, ofis alanları, teras alanı ve WC'ler
2. Normal Kat	758	Açık ofis alanı	Vakıfbank şubesi, ofis alanları ve WC'ler
3. Normal Kat	768	Müdür odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
4. Normal Kat	777	Genel müdür yardımcısı odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
5. Normal Kat	777	Genel müdür yardımcısı odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
6. Normal Kat	777	Genel müdür yardımcısı odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
7. Normal Kat	777	Genel müdür yardımcısı odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
8. Normal Kat	778	Genel müdür yardımcısı odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
9. Normal Kat	778	Genel müdür yardımcısı odası ve açık ofis alanı	Ofis alanları ve WC'ler
10. Normal Kat	778	Sekreter ve bekleme alanları, yönetim kurulu başkanı odası, genel müdür odası, giriş holü, dinlenme odası, yönetim kurulu toplantı salonu, özel toplantı odası, özel yemek salonu	Sekreter ve bekleme alanları, yönetim kurulu başkanı odası, genel müdür odası, giriş holü, dinlenme odası, yönetim kurulu toplantı salonu, özel toplantı odası, özel yemek salonu ve WC'ler
11. Kat (Tesisat)	651	Makina dairesi, depo ve teknik hacimler	Restoran, mutfak, soğuk depo, açık teras
Çatı Katı	106	Heliport alanı ve teknik hacimler	Açık teras ve teknik hacimler
Teknik Servisler Katı	106	Teknik alanlar	Teknik alanlar
Toplam	16.615		

Binanın 5. ila 2. bodrum katlarında zeminler epoksi kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. 1. bodrum katında; sergi alanında zeminler mermer kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Toplantı salonunda duvarlar saten boyalı, zeminler halı kaplamadır. Gömme aydınlatma mevcuttur. Giriş katında ise zeminler mermer ve duvarlar kısmen mermer kaplı, dış kaplama cam giydirmedir. Asma katında zeminler ofis hacimleri dışında mermer kaplı, duvarlar kat holünde mermerdir. Ofis alanlarında zeminler kısmen seramik kısmen ise halı kaplamadır. Binanın güney cephesinde 1. normal kata kadar ulaşan yangın merdiveni mevcuttur. Binada kapalı devre kamera sistemi, kartla giriş, güvenlik yangın söndürme sistemleri, 1100 KW iki adet jeneratör ve soğutma sistemleri mevcuttur.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu prestijli bir bölgede konumlanması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Ofis Binası/Ofis Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli ticari bina ve ofis ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

6.3.1.2. Satılık Ticari Bina&Ofis Katı Pazarı

Tablo. 14 Satılık Ticari Bina Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Komple Bina	Taşınmazla bitişik konumlu, 1.951 m ² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde inşa edilmiş iki bloktan biri olan, 3 bodrum + zemin + asma + 11 kat olmak üzere toplam 16 katlı, 35 yıllık Şem-Sir İş Merkezi yaklaşık 110.000.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	110.000.000	7.000	15.714	İz Gayrimenkul 0532 525 37 25

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 2 Komple Bina	Büyükdere Caddesi'nin Barbaros Bulvarı ile kesiştiği noktada, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 15 yıllık, 15 katlı, bina kalitesi daha iyi durumda olan ofis binası 60.000.000.-TL bedelle satılıktır.	60.000.000	6.000	10.000	Lacivert Proje 0 212 212 00 24
Emsal 3 Komple Bina	Büyükdere Caddesi'nin Barbaros Bulvarı ile kesiştiği bölgede, ara sokak üzerinde konumlu, 25 yıllık, 7 katlı ofis binası 20.000.000.-TL bedelle satılıktır.	20.000.000	1.800	11.111	Vital Gayrimenkul 0 212 318 01 10
Emsal 4 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi üzerinde Maya Akar Center'da 4. katta konumlu ofis katı 6.900.000.-TL bedelle satılıktır.	6.900.000	460	15.000	Çözüm Gayrimenkul 0 212 351 17 17
Emsal 5 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi üzerinde Astoria AVM'de 20. katta konumlu ofis katı 6.500.000.-TL bedelle satılıktır.	6.500.000	320	20.312	Opus Project 0 216 310 06 34
Emsal 6 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi üzerinde Maya Akar Center'da 8. katta, kısmi boğaz manzaralı ofis katı 13.750.000.-TL bedelle satılıktır.	13.750.000	935	14.706	Lacivert Proje 0 212 212 00 24
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ticari nitelikli komple bina ve ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK TİCARİ BİNA&OFİS KATIPAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının ticari bina nitelikli taşınmazlar için **10.000-15.000 TL/m²** aralığında olduğu, ofis katlarında ise bu rakamın **15.000-25.000.-TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 15 Satılık Ofis Binası/Ofis Katı Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Bina	Bina	Bina	Bina	Ofis	Ofis	Ofis
Beyan Edilen Alan (m²)	16.615	7.000	6.000	1.800	460	320	935
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		110.000.000	60.000.000	20.000.000	6.900.000	6.500.000	13.750.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		15.714	10.000	11.111	15.000	20.313	14.706
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	16.615	6.750	5.000	1.620	414	288	842
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	195.226.250	80.000.000	58.000.000	17.000.000	6.500.000	5.800.000	13.250.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		11.852	11.600	10.494	15.700	20.139	15.746
Konum	Orta	Orta	Daha iyi	Daha kötü	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	1,00	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Daha iyi
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Bina Durumu	Orta	Kötü	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15	1,05
Brüt Alan	16.615	6.750	5.000	1.620	414	288	842
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,05	1,05	1,10	1,30	1,40	1,25
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,00	1,16	0,98	1,37	1,61	1,44
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	11.750	11.882	10.021	10.689	11.502	12.509	10.906

Emsal-1 konu taşınmazın bitişğinde ver almaktadır. İstenen satılık fiyatının yüksek olduğu bilinmekte olup bu fiyattan teklif almadığı ve 1 yıldan fazla süredir satışta olduğu bilinmektedir.

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin 11.750.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
16.615	11.750	195.226.250

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin 195.226.250.-TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 17 Kiralık Ofis Binası/Ofis Katı Uyumlaştırma Tablosu

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Komple Bina	Esentepe mevkiinde Büyükdere Caddesi üzerinde, bina kalitesi daha iyi durumda olan toplam 9 katlı, 15 yıllık ofis binası aylık 300.000.-TL bedelle kiralıktır.	300.000	6.000	50,00	Lacivert Proje 0 212 212 00 24

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 2 Komple Bina	Esentepe mevkiinde Büyükdere Caddesi üzerinde, toplam 9 katlı, yeni ofis binası aylık 150.000.-TL bedelle kiralıktır.	150.000	2.700	55,56	Güncel Gayrimenkul 0 212 272 65 75
Emsal 3 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi üzerinde taşınmazla aynı hizada, bina kalitesi daha iyi durumda olan ticari binada, 12. Katta katta konumlu ofis katı aylık 40.000.-TL bedelle kiralıktır.	40.000	700	57,14	Alist Emlak 0 212 358 05 66
Emsal 4 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi üzerinde Maya Akar Center'da 2. Katta konumlu ofis katı aylık 24.000.-TL bedelle kiralıktır.	24.000	480	50,00	Çözüm Gayrimenkul 0 212 351 17 17
Emsal 5 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi üzerinde Maya Akar Center'da 10. Katta konumlu ofis katı aylık 16.000.-TL bedelle kiralıktır.	16.000	275	58,18	Lacivert Proje 0 212 212 00 24
Emsal 6 Ofis Katı	Büyükdere Caddesi'nin Barbaros Bulvarı ile kesiştiği noktada, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, bina kalitesi daha iyi durumda olan ticari binada 5. Katta konumlu ofis katı aylık 70.000.-TL bedelle kiralıktır.	70.000	1.450	48,28	Lacivert Proje 0 212 212 00 24
Emsal 7 Ofis Katı	Taşınmaza bitişik konumlu, bina kalitesi taşınmaza göre daha kötü durumda olan binada 7. Katta konumlu ofis katı aylık 22.000.-TL bedelle kiralıktır.	22.000	369	59,62	Remax Pro 0 212 216 36 86
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ticari nitelikli komple bina ve ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

✓ KİRALIK OFİS BİNASI/OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının ticari bina nitelikli taşınmazlar için **50-55.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu, ofis katlarında ise bu rakamın **55-60.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 18 Kiralık Ofis Binası/Ofis Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik		Bina	Bina	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Beyan Edilen Alan (m²)		6.000	2.700	700	480	275	1.450	369
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		300.000	150.000	40.000	24.000	16.000	70.000	22.000
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		50,00	55,56	57,14	50,00	58,18	48,28	59,62
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	16.615	5.200	2.500	620	440	235	1.275	345
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	747.675	285.000	140.000	38.000	23.500	15.000	67.500	19.500
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		54,81	56,00	61,29	53,41	63,83	52,94	56,52
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Daha iyi	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Durumu	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	Kötü
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,05	1,10	1,05	1,05	1,05	1,05	0,95
Brüt Alan	16.615	5.200	2.500	620	440	235	1.275	345
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,05	1,07	1,25	1,25	1,40	1,10	1,35
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,10	1,18	1,31	1,31	1,47	1,21	1,28
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	45,00	49,71	47,58	46,70	40,69	43,42	43,65	44,07

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin **45.- TL/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 19 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
16.615	45,00	747.675	8.972.100

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **747.675.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **8.972.100.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında arsa ve bina değerini ayrı ayrı gösterebilmek amacıyla bina değeri Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmış ve raporun sonuç bölümünde elde edilen nihai değerden bina

değerinin çıkarılmasıyla arsa değeri tespit edilmiştir. Bölgede yeterli sayıda satılık arsa emsali bulunmamaktadır.

Tablo. 20 Maliyet Analizi Yöntemi - Yapı Değeri

MALİYET ANALİZİ - YAPI DEĞERİ				
Yapı	Mimari Proje Alanı (m ²)	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yaklaşık Yapı Değeri, TL
Genel Merkez	16.615,00	2.450	25,00%	30.000.000

**Birim maliyet değerleri; 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri listesinin yaklaşık %50 üzerine çıkılarak elde edilmiştir. Değişen ekonomik koşullar ve artan maliyetler sonucunda ilgili liste birim fiyatlarının reel piyasada tam olarak karşılık bulamaması sebebiyle bu şekilde hesaplama yapmanın piyasayı daha doğru yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Şerefiye bedeli; Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri listesinde belirttiği üzere, birim maliyet dahilinde hesaplanmıştır.*

“Maliyet Analizi Yöntemi” kullanılarak parsel dahilindeki yapı yukarıdaki gibi değerlendirilmiştir.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Tablo. 21 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal Proje	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Maya Akar Center	460,00	6.500.000	30.000	0,055
Maya Akar Center	935,00	13.750.000	60.000	0,052
Astoria	320,00	8.200.000	33.500	0,049
Ortalama				0,050

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama %5,0 (~20 Yıl) olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazın satış değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 22 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
16.615	45,00	747.675	8.972.100	5,00%	179.442.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **179.442.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlemesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 23 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
195.226.250	179.442.000	195.000.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **195.000.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Bilgi amaçlı olarak taşınmazın arsa değeri; bölgede yeterli sayıda benzer nitelikli boş arsa emsalinin bulunmaması sebebiyle, raporun 6.3.2. başlığında hesaplanan yapı değerinin toplam değerden çıkarılmasıyla 165.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır (*yapı değeri raporun 6.3.2. başlığında 30.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır*).

Taşınmazın belirlenen sigortaya esas değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 24 Nihai Pazar Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 29 Ada, 83 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı	16.615	24.424.050	195.000.000	230.100.000

Tablo. 25 Nihai Kira Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 29 Ada, 83 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı	16.615	750.000	9.000.000

Sonuç olarak;

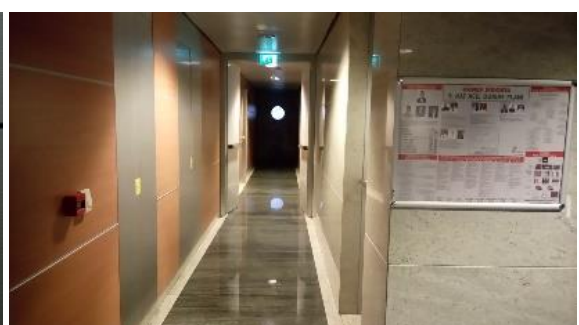
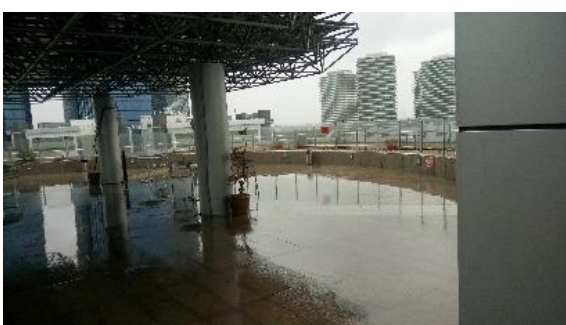
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1.415 m² yüzölçümüne sahip 29 Ada 83 Parsel üzerinde bulunan “**KARGİR İŞYERİ**” nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. hariç 195.000.000.-TL (Yüzdoksanbeşmilyon Türk Lirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 750.000.-TL (Yediyüzellibin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Pınar Başak ÇAMDERE Jeoloji Müh. 406457	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

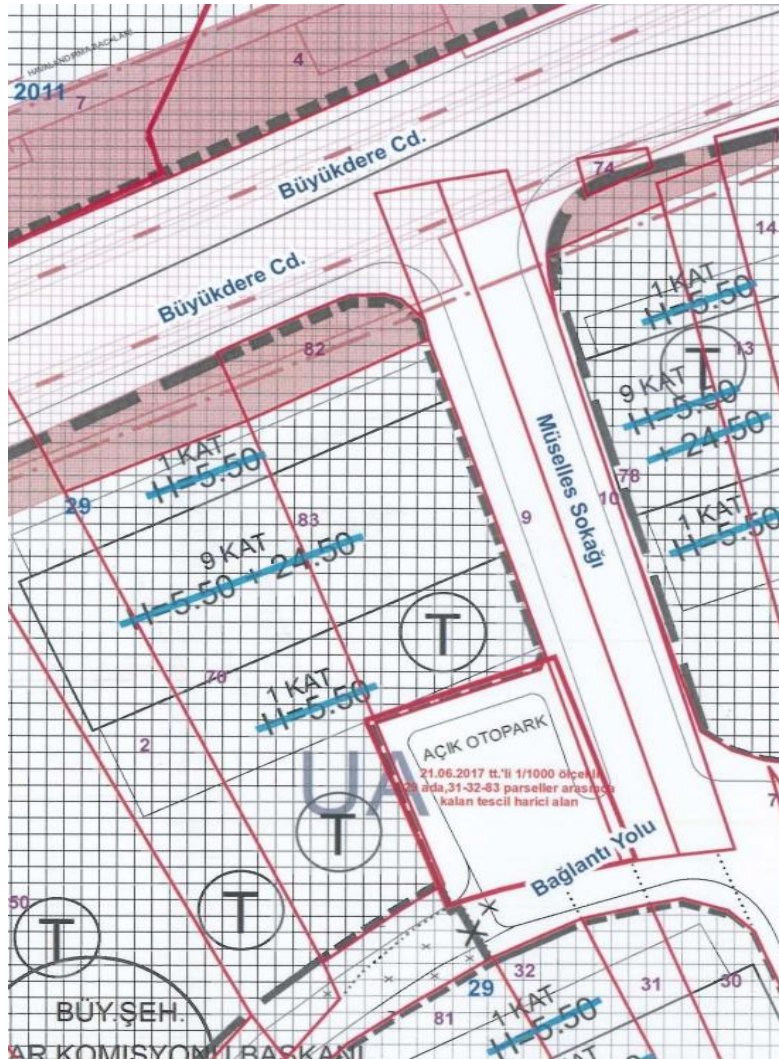
MAHAL FOTOĞRAFLARI







İMAR PLANI ÖRNEĞİ



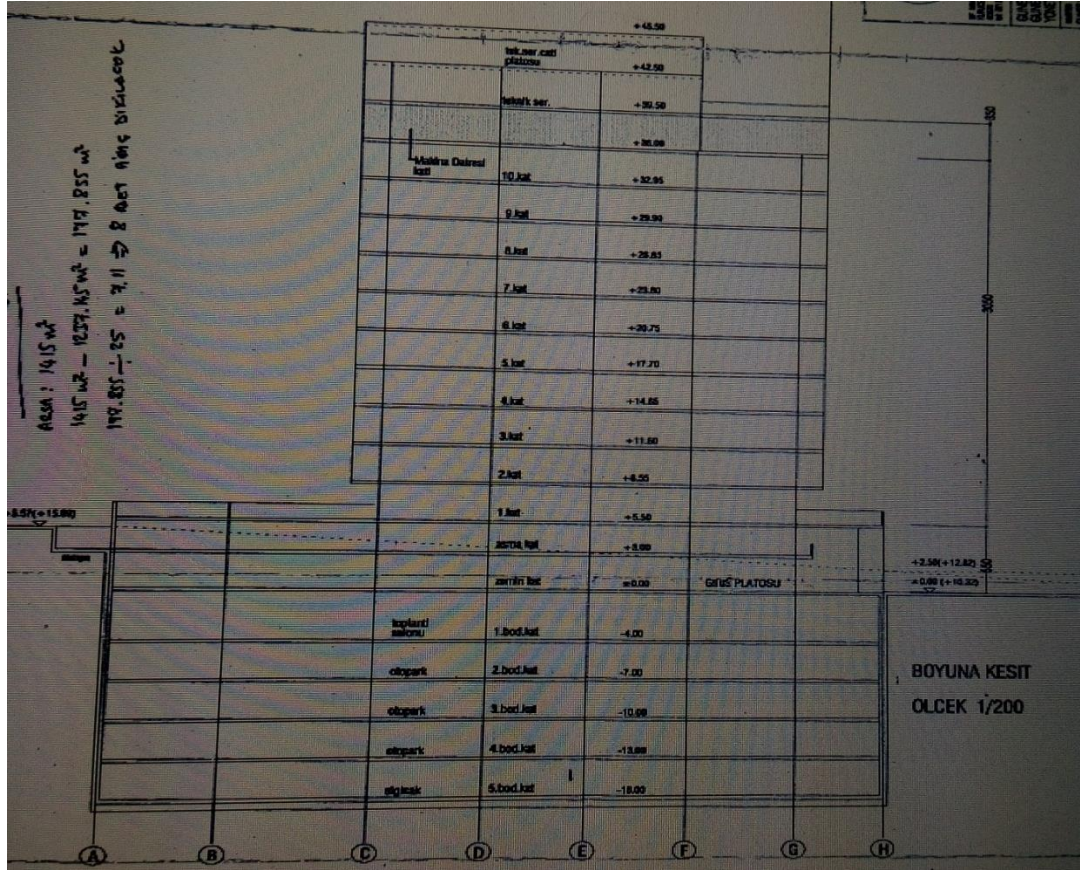
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ONKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgayı verebilmektedir. Diğer 3 nüsha ise Mülki ve Gayri Emval Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.

1. Belgayı veren kurum (M. İdaresi)		2. Belganın tarihi	3. Belganın numarası	4. Belganın veriliş maksadı
SİSİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		ARA 2001	01/6619-1128/0	Yapı kullanma izni
5. Mahalle, cadde/soyukak, binalar no.				
BÜYÜKLERE Cad.				
6. Pafta	7. Ada No.	8. Parsel No.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası
36	29	83	28.05.1998	9B/1637-2214
11. Tapu tasit belgesi veren kurum		12. Tapu tasit belgesi tarihi	14. İzin tarihi	15. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
SİSİLİ 2. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22.10.1997	Kalorifer	24.02.1999 1-15
13. Tapu tasit belgesi No.		15. Yaka No.	17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
18. Adı soyadı / unvanı		22. Adı soyadı / unvanı		23. Kurum sicil numarası
GURUS SİGORTA A.Ş.		UĞUR İNŞ. ve TİC.		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		25. Vergi dairesi sicil numarası
Boğaziçi		4340056984		9040038208
21. Adresi		26. Adresi		
MECALİSİ İBBUSAN CAD. SERTÜŞÜ SOK. No 5, KABATAS		F. Kerim GÜKAY Cad. AYDIN Sok. No 2 ALTUNIZADE		
27. Yapının her bir üssinin kullanım amacı	28. Üssün kodu	29. Üssün kodu	30. Üssün kodu	31. Üssün kodu
Büro	1	15964	5	11+AS
32. Üssün kodu	33. Üssün kodu	34. Üssün kodu	35. Üssün kodu	36. Üssün kodu
37. Toplam inşaat maliyeti (arsa hariç)		38. Arsa değeri	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)
891.126.444.000		1998	141.500.000.000	103262644400
41. İskan sınıfı		42. İskan sınıfı	43. Yığın yapının sınıfı	
B.A.K.		Yığın		
44. Yapı ile ilgili tesisler				
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz <input type="checkbox"/> Duş <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Saniyer <input type="checkbox"/> Sokak <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Diğer				
45. Yapının her bir üssünün teknik özellikleri				
2,3,4 bodrum katta: Binaya ait otopark, 1. bodrum katta: Toplantı salonu, 2. bodrum katta: Sergi holleri, Asma katta: Binaya ait mahaller, 1. normal katta: Bekçi odası, binaya ait mahaller (Büro) 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 normal katlarda binaya ait mahaller. 46. Köprüde ilgili özellikler: 47. Bodrum katlarında binaya ait mahaller, 48. Üssün kodu: 49. Üssün kodu: 50. Üssün kodu:				
49. Adı soyadı / unvanı / imza tarihi				
50. Adı soyadı / unvanı / imza tarihi				
51. Tasit eden yetkilinin adı / unvanı / imza tarihi				
52. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
53. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
54. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
55. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
56. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
57. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
58. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
59. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
60. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
61. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
62. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
63. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
64. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
65. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
66. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
67. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
68. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
69. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
70. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
71. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
72. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
73. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
74. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
75. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
76. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
77. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
78. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
79. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
80. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
81. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
82. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
83. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
84. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
85. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
86. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
87. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
88. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
89. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
90. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
91. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
92. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
93. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
94. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
95. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
96. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
97. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
98. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
99. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				
100. Onaylayanın adı / unvanı / imza tarihi				

Ön İzleme Profil Notlar İlişkili Dokümanlar



INSAAT ALANI HESABI:	
5.BODRUM KAT	1239 M2
4.BODRUM KAT	1215 M2
3.BODRUM KAT	1215 M2
2.BODRUM KAT	1215 M2
1.BODRUM KAT	1215 M2
ZEMİN KAT	1213 M2
ASMA KAT	839 M2
1. KAT	693 M2
2. KAT	774 M2
3. KAT	784 M2
4-5-6-7-8 KATLAR (777x5)	3885 M2
9. KAT	794 M2
YERLEŞİM KATI	667 M2
HELİKOPTER KATI	108 M2
TESİSAT KATI	108 M2
TOPLAM	15.964 M2

ISKAN EDİLEN KATLAR:	
5.BODRUM , 4.BODRUM, 3.BODRUM , 2.BODRUM, HELİKOPTER VE TESİSAT KATLARI HARİC	
SIGINAK ALANI HESABI	
10864 M2 / 20 = 543.2 M2	
OTOPARK ALANI HESABI	
10864 M2 / 50 = 217.28 M2	

**TAPU SENEDİ**

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU			Tarih: 04/12/2019 16:42		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
182319400722	20191204-2546-F03205	40072			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	29/83		
Taşınmaz ID:	24677420	Yüzölçüm (m ²):	1415.00		
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taşınmaz Niteliği:	KARGIR İSYERİ		
Kurum Adı:	Şişli TM				
Mahalle / Köy Adı:	ORTAKÖY M				
Mevki:					
Cilt / Sayfa	3/231				
Kayıt Durum:	Aktif				
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.I. Metin	Mallık/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Beyan	İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR MÜD.22/09/1980 TARİH 980/4479 RUHSAT SAYILI YAZILARINA İSTİNADEN MUVAKKAT İNŞAAT MUSADESİ VERİLMİŞTİR.23/10/1980 YEV:8729	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesis Yev: 8729 Tarih: 23/10/1980		
Mülkiyet					
SistemNo	Mallık	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
55843051	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Satış Yev: 5253 Tarih: 22/10/1997	
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.I. Metin	Mallık/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAGITIM AŞ. LEHİNE KİRA ŞERHİ:16/09/1999 YEV:5583	(SN:4758287) BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAGITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 5583 Tarih: 16/09/1999		

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : MALATYA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/04/2019 tarih 2019/13222 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0.1 TL bedel ile Alacaklı : NİHAT KAYA-İSMAIL KAYA-ÖZKAN KAYA-FEHMI KAYA lehine haciz işlenmiştir.		Şişli TM İcrai Haciz Tesis Yev: 6420 Tarih: 17/04/2019	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Şişli TM İcrai Haciz Tesis Yev: 12749 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Şişli TM İcrai Haciz Tesis Yev: 13402 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Şişli TM İcrai Haciz Tesis Yev: 13971 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Şişli TM İcrai Haciz Tesis Yev: 15090 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 6. İcra Dairesi nin 11/09/2019 tarih 2019/16381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29195.71 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Sakın lehine haciz işlenmiştir.		Şişli TM İcrai Haciz Tesis Yev: 15484 Tarih: 11/09/2019	

2 / 2

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	13.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0318
Raporu Hazırlayanlar	Volkan Murat USLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409313) Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402578) Cengiz ÖĞRETİR - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400129)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	177.000.000,-TL

Raporun Tarihi	30.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0330
Raporu Hazırlayanlar	Volkan Murat USLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409313) Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402578) Cengiz ÖĞRETİR - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400129)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	165.000.000,-TL

Raporun Tarihi	24.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0481
Raporu Hazırlayanlar	Volkan Murat USLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409313) Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402578) Cengiz ÖĞRETİR - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400129)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	155.000.000,-TL

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 13.03.2017

No : 406457

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Pınar Başak ÇAMDERE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

