



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Beyoğlu/Ömer Avni – 19/70 – 1 Adet Mesken ve 1  
Adet Depolu Dükkan

2019\_M\_0728 / 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.	Beyoğlu İlçesi.....	22
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER.....	22
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	22
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	23
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri.....	23
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri.....	23
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler.....	23
4.6.	Gayrimenkullerin 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.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	24
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	24
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri.....	26
5.3.	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri.....	27
6.	GAYRİMENKULLERİN 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.....	36
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	36
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	38
8.	SONUÇ.....	38
9.	RAPOR EKLERİ.....	39

## 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 30.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	: 17.11.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08.01.2020
<b>Rapor Numarası</b>	: 2019_M_0728
<b>Rapor Türü</b>	: 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.
<b>Talebin Kapsamı</b>	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi dahilinde yer alan, 247 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "ALTINDA DEPOLARI OLAN MOBİLYA TESHİR GALERİSİ DÜKKANI VE MAGAZASI DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN" vasıflı 19 Ada 70 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan toplam 2 adet bağımsız bölümün pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni Mahallesi dahilinde yer alan, 247 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "ALTINDA DEPOLARI OLAN MOBİLYA TESHİR GALERİSİ DÜKKANI VE MAGAZASI DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN" vasıflı 19 Ada 70 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan toplam 2 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	: Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında iki adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -20.11.2017 tarih, 2017_M_0317 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri 3.700.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -07.12.2016 tarih, 2016_M_0331 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 3.500.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Satış Değeri</b>	: <b>4.200.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	: Bayar Caddesi, Sitmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	: Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (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 unsur, 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 değerlendirme 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 ulaşacağı 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.

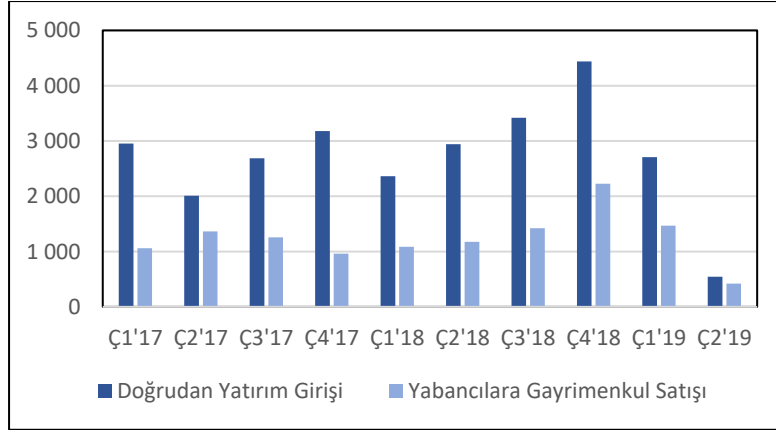
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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 faaliyetlerdeki 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

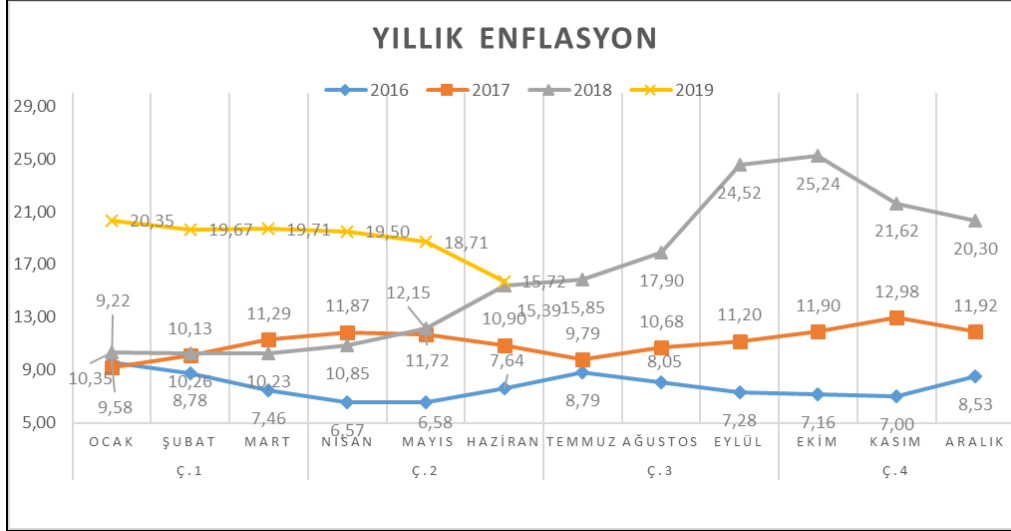
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*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.

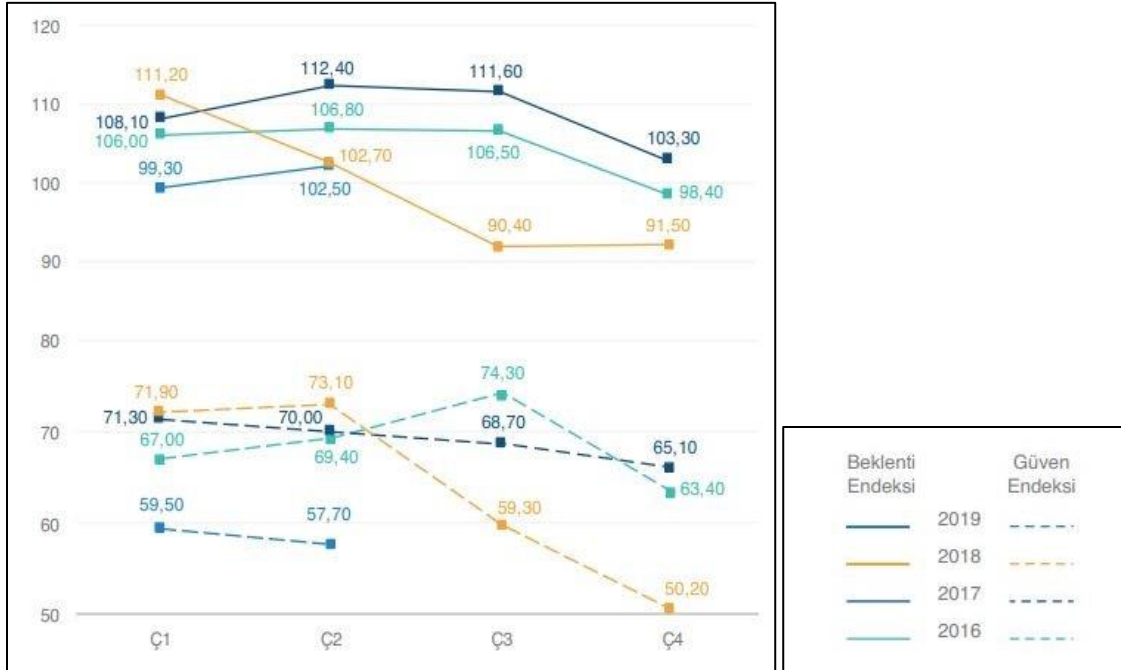
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



*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
15 ve daha yukarı yaştakiler	(Bin)					
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.

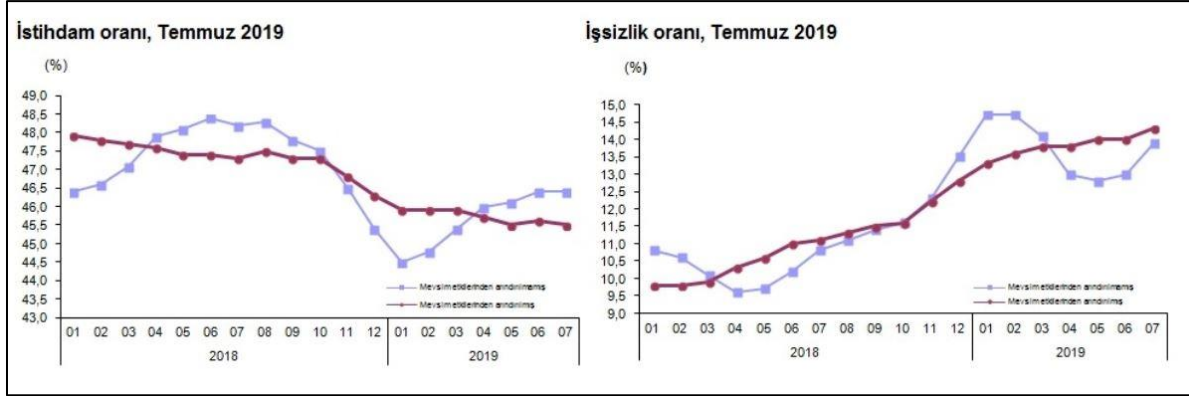
*Kaynak: TÜİK*

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)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019 Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	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

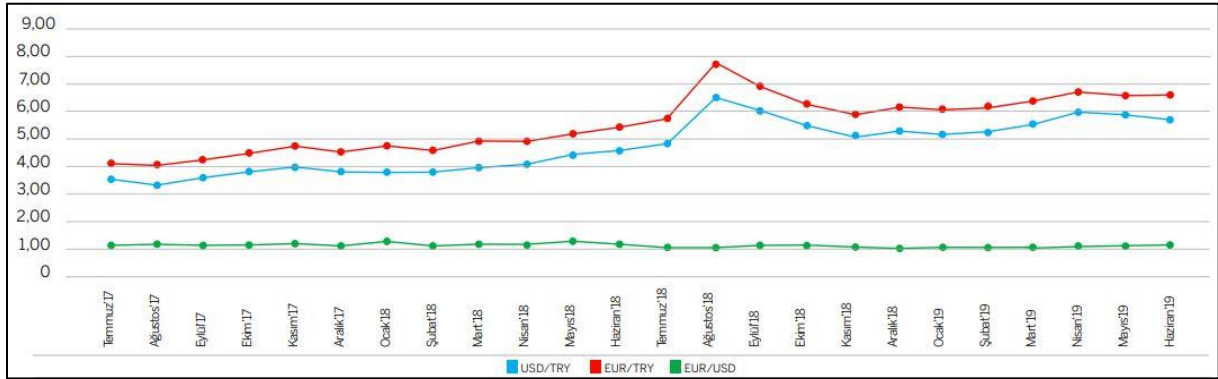
Property Investment Consultancy "İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 İkinci Çeyrek" raporuna göre, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 ikinci çeyrek döneminde pazarlık süreçleri bir süredir devam eden kiralama işlemlerinin hızla kapandığı görülmüştür. Tekrar eden seçimin sonunda tamamlanmasının az da olsa uzayan 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki ofis kiralaması ve Gedik Yatırım'ın Maltepe Esas Ofis Park'taki yaklaşık 2.900 m<sup>2</sup> 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 Dolar 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 /m<sup>2</sup> /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

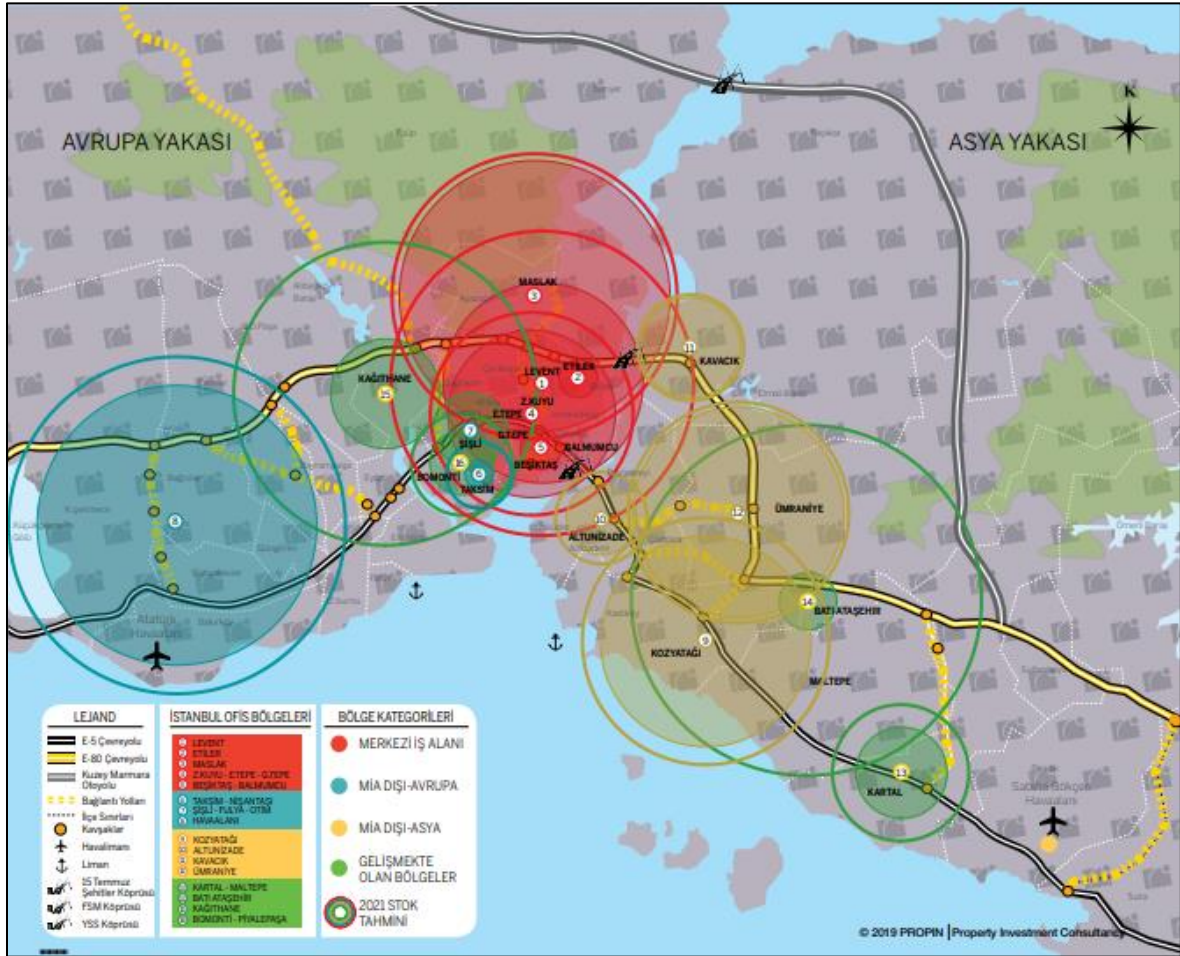


Kaynak: TCMB

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

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

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

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

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

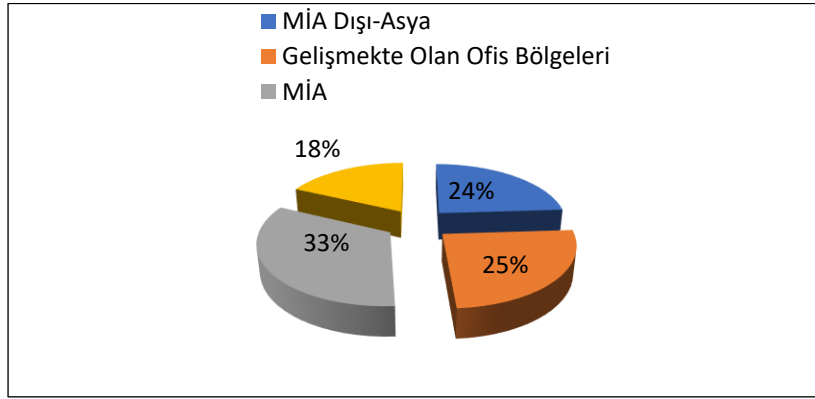


tüm ihtiyaçlarını karşılayan mekanlar ve yönetim sistemleri oluşturulmaktadır. Ofis sınıfları A Tipi ve B Tipi olarak kategorileşmektedir. Ofis tiplerinin ayrıntılı açıklamaları aşağıdadır.

**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.

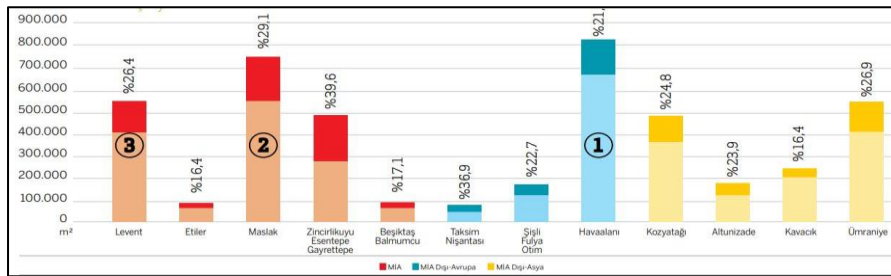
**MIA** [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: Etiler ofis stokunda 2019 ikinci çeyrek dönemde büyüme gözlemlendi. 2019 ikinci çeyrekte MIA'nın stok payı %33 olarak kaydedilmiştir.

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

**MIA Dışı-Asya** [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: 2019 ikinci çeyrekte Altunizade ofis stokunda artış tespit edilmiştir. MIA 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



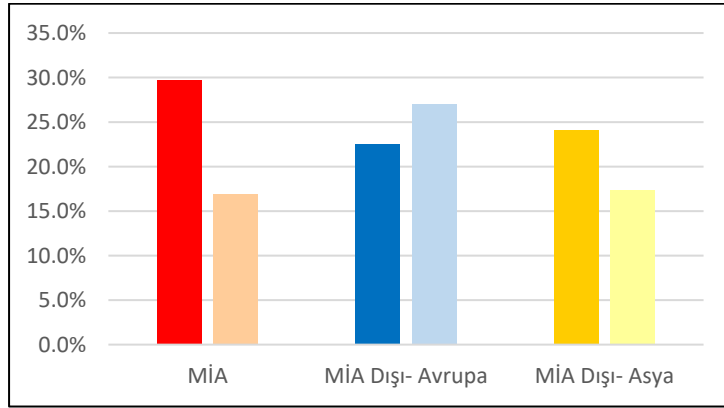
\* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranlarını göstermektedir.

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 m<sup>2</sup> seviyesine yükselirken, Altunizade'de stok 178.000 m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. İstanbul Ofis Pazarı'ndaki en büyük A sınıfı ofis stokuna sahip bölge 850.000 m<sup>2</sup> ile Havaalanı Bölgesi'dir. MİA'da yer alan Maslak yaklaşık 760.000 m<sup>2</sup> ve Levent 555.000 m<sup>2</sup> olan ofis stoklarıyla Havaalanı Bölgesi'ni takip etmektedir.

### Grafik 7. Bölgelere Kategorilerine Göre Boşluk Oranları



A Sınıfı MİA MİA Dışı-Avrupa MİA Dışı-Asya B Sınıfı MİA MİA Dışı-Avrupa MİA Dışı-Asya

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

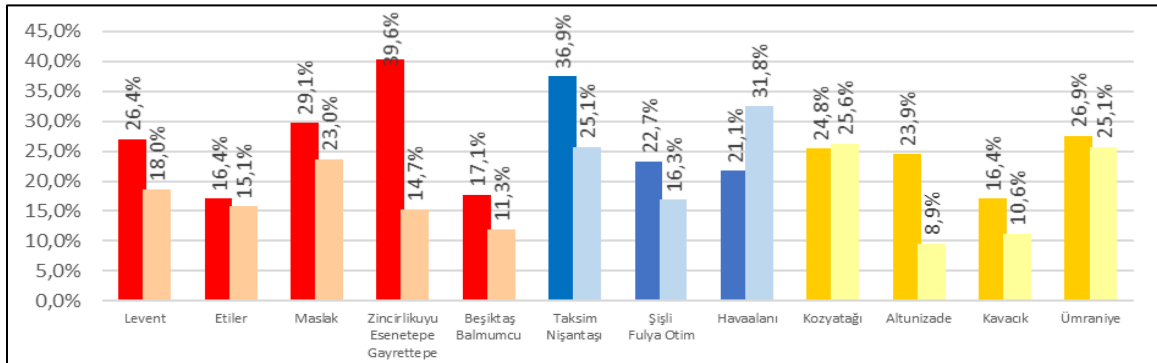
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2019 ikinci çeyrek döneme ait Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları, yukarıdaki grafikte yer almaktadır.

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



A Sınıfı MİA MİA Dışı-Avrupa MİA Dışı-Asya B Sınıfı MİA MİA Dışı-Avrupa MİA Dışı-Asya

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.

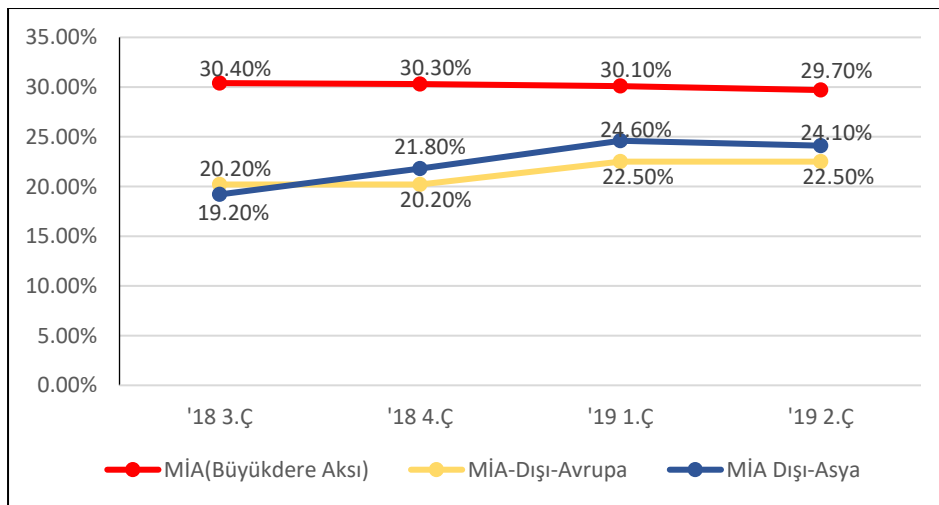
2019 ikinci çeyrek dönemde Etiler A sınıfı ofis stokunda büyüme tespit edilmiştir. Buna ek olarak, özel bir okulun kullanmakta olduğu A sınıfı ofis binasından taşınmasıyla, binanın yeniden kiralık pazarında olduğu belirlenmiştir. Diğer bölgelere göre daha küçük alana sahip olan Etiler A sınıfı ofis stokunda 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 Altinyurt 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

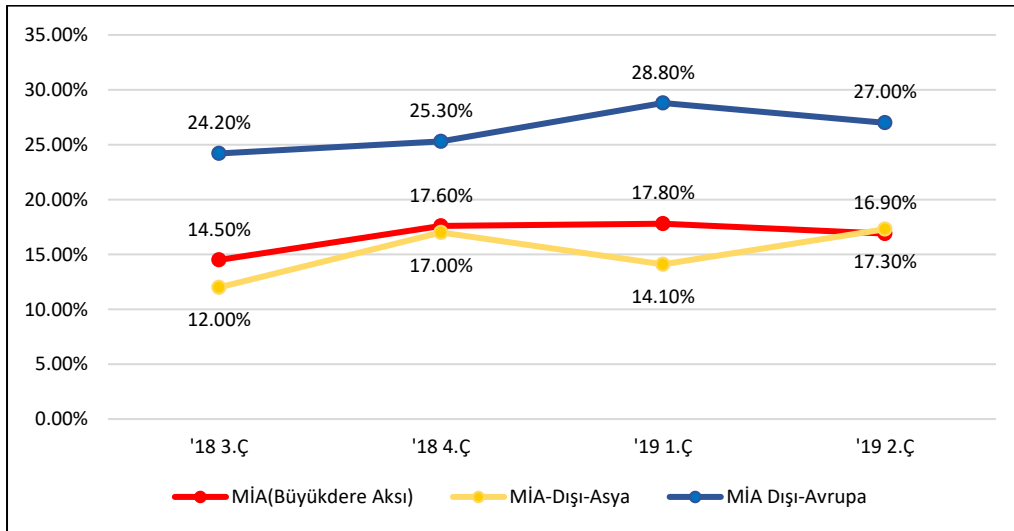
gösterilmiştir.

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 döneminde %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 döneminde %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**



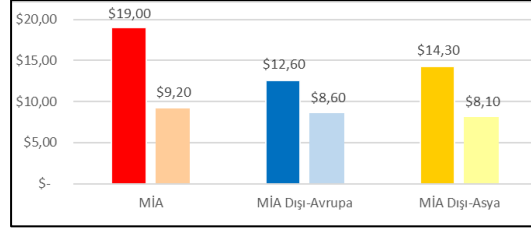
Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

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**



A Sınıfı MIA MIA Dışı-Avrupa MIA Dışı-Asya B Sınıfı MIA MIA Dışı-Avrupa MIA Dışı-Asya

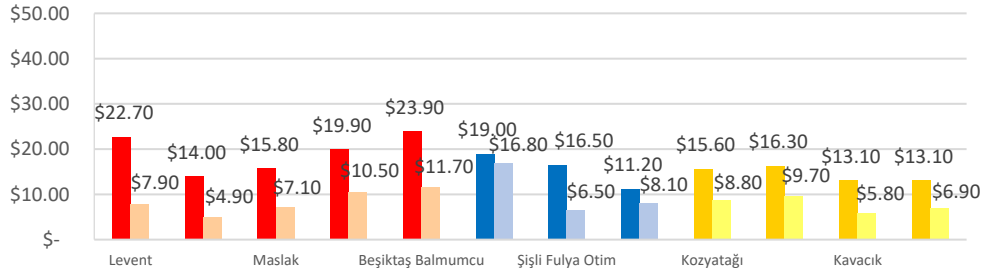
Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

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

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 12,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 8,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edilmiştir.

MIA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 14,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 8,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlenmiştir.

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



A Sınıfı MIA MIA Dışı-Avrupa MIA Dışı-Asya B Sınıfı MIA MIA Dışı-Avrupa MIA Dışı-Asya

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 /m<sup>2</sup> /ay oldu.

İşlem bazında hareketli bir çeyrek dönem geçiren Maslak'ta A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2019 ikinci çeyrekte 15,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /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 /m<sup>2</sup> /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.

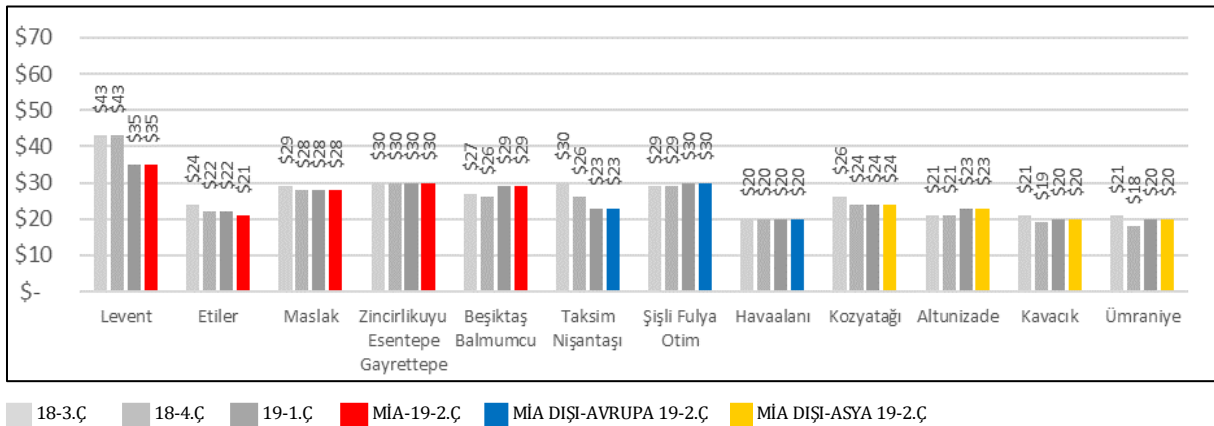
Taksim-Nişantaşı'nda 2019 ikinci çeyrek dönemin işlem sayısı açısından sakin geçtiği gözlenmiştir.

Yapılan kira indirimleri sonucunda Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrekte 19 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplanmıştır.

2019 ikinci çeyrekte; Altunizade A sınıfı ofis stokuna eklenen alanlar talep edilen kira rakamları, kiralanarak 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 /m<sup>2</sup> /ay seviyesini koruduğu belirlenmiştir.

Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrek dönemde 13,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /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.

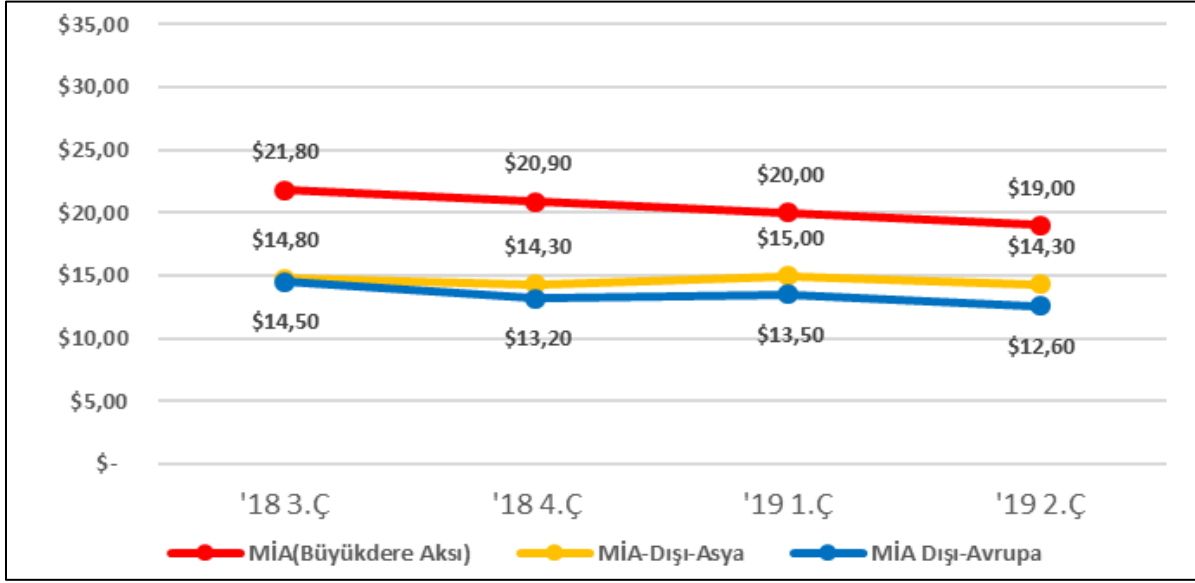
Levent, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kira rakamının talep edildiği bölge oldu. 2019 birinci çeyrek döneme benzer şekilde ikinci çeyrekte Levent'te en yüksek kiranın 35 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

Etiler hariç MIA'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/m<sup>2</sup>/ay seviyesindeydi.

2019 ikinci çeyrekte MIA Dışı-Avrupa'da talep edilen en yüksek kira rakamı 30 ABD Doları/m<sup>2</sup>/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 gözlemlenmiştir.

MIA 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/m<sup>2</sup>/ay'la Kozyatağı, MIA 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;**


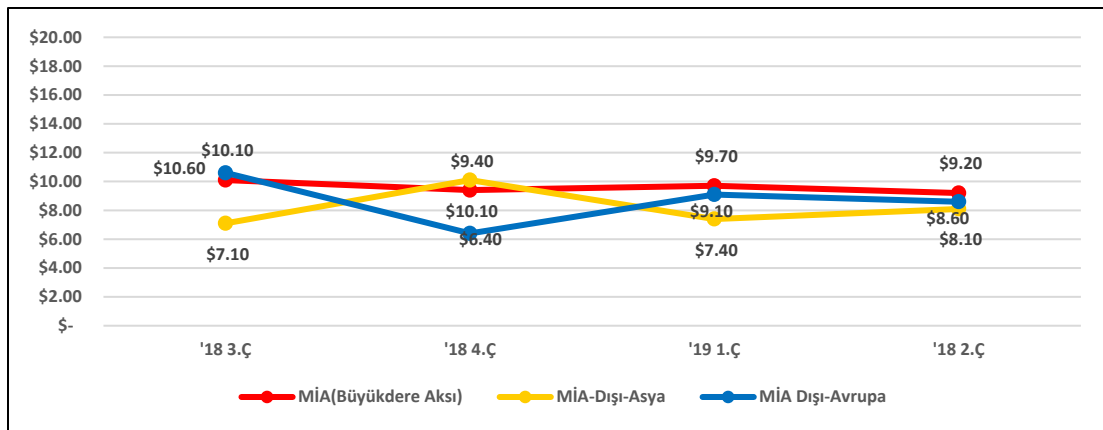
Kaynak: Propin, İstanbul Ofis Pazarı 2. Çeyrek Raporu, 2019

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

MIA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemde düştü. 2018 üçüncü çeyrek dönemde MIA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 21,8 ABD Doları / m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edilmiştir. MIA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 2019 ikinci çeyrekte 19 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay'a gerilediği görüldü. Son dört çeyrek dönemin sonunda kira ortalamasının %12,5 oranında düştüğü hesaplanmıştır.

2018 üçüncü çeyrek döneminde MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14,5 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olarak gözlenmiştir. Kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca, 2019 birinci çeyrekteki yükselişi dışında, düşüş eğilimindeydi. MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2019 ikinci çeyrekte 12,6 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olmuştur.

Son dört çeyrek dönem boyunca MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14-15 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay bandında seyretmiştir. 2018 üçüncü çeyrekte kira ortalaması 14,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak gözlenmiştir. İniş çıkışlı geçen dört dönemin ardından MIA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14,3 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olmuştur.

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


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



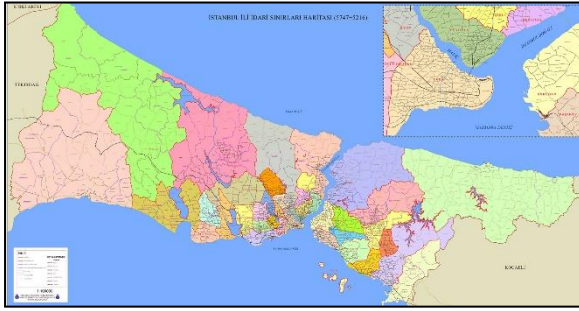
Yukarıdaki grafikte son dört çeyrek dönem boyunca Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi gösterilmiştir.

2018 üçüncü çeyrekle 2019 ikinci çeyrek arasındaki dönemde MİA'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9-10 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay aralığında seyretti. MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2018 üçüncü çeyrekte 10,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /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/m<sup>2</sup>/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/ m<sup>2</sup>/ay olarak tespit edilmiştir. Kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte keskin bir şekilde 6,4 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay'a kadar düştü. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 ikinci çeyrekte 8,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /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/m<sup>2</sup>/ay'a ulaşmasına rağmen takip eden çeyrekte düştü. 2019 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 8,1 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay seviyesine yükseldi.

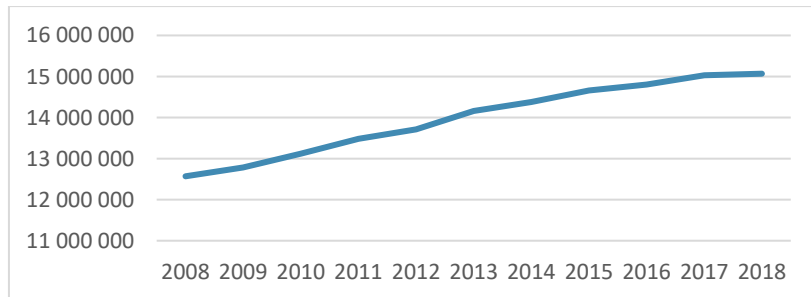
### 3.4. İstanbul İli



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 ulaşılabilecek 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 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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. Beyoğlu İlçesi

İlçe, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8,76 km<sup>2</sup>'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır. İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesi'nde bulunmaktadır.

**Tablo. 8 Beyoğlu İlçesi Nüfus Tablosu**

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2008	245.064	124.701	120.363
2009	244.516	124.038	120.478
2010	248.084	126.074	122.010
2011	248.206	126.468	121.738
2012	246.152	125.983	120.169
2013	245.219	126.062	119.157
2014	241.520	123.863	117.657
2015	242.250	124.594	117.656
2016	238.762	122.559	116.203
2017	236.606	121.328	115.278
2018	230.526	118.273	112.253

*Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri*

## 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

### 4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	İSTANBUL							
İLÇESİ	BEYOĞLU							
MAHALLESİ	ÖMERAVNİ							
MEVKİİ	İNEBOLU							
PAFTA NO	85							
ADA NO	19							
PARSEL NO	70							
YÜZÖLÇÜMÜ	247.00							
NİTELİĞİ	ALTINDA DEPOLARI OLAN MOBİLYA TEŞHİR GALERİSİ DÜKKANI VE MAĞAZASI OLAN KARGİR APARTMAN							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HISSE	TAPU TARİHİ YEVMİYE	CİLT NO	SAYFA NO
1	ZEMİN	DEPOSU OLAN MAĞAZA (DÜKKAN)	5 / 48	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	26.08.1998/4277	8	767
3	1	MESKEN	4 / 48	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	26.08.1998/4277	8	769

#### 4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

##### Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 01.06.1972

##### Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: 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 8075 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 8498 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 10093 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Sanlıurfa 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 9077 yevmiye no ile)

##### 1 No'lu bağımsız bölüm üzerinde:

##### Beyanlar Hanesi:

- E1: Depo

#### 4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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

#### 4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların yer aldığı parselin; 21.12.2010 tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, bitişik nizam, Hmax: 15,50 m yapılaşma koşullarında, "Ticaret" lejantında kalmakta olduğu şifahi öğrenilmiştir.

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

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

#### 4.6. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 19 ada, 70 parsel ile ilişkin işlem dosyası Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir. Dosyasında 25.06.1973 tarihli yapı ruhsatları eki mimari proje mevcuttur.

Dosyasında taşınmazların konumlandığı ana yapı için tanzim edilen 28.01.1963 tarih 10476 no'lu "Yapı Muayene Raporu", 15.05.1973 tarih 2360 no'lu "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" ve 23.10.1973 tarih 6559 no'lu "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" incelenmiştir. İncelenen iskan belgeleri ve resmi evraklar üzerinde 18.10.1962, 06.03.1972 ve 25.06.1973 tarihli yapı ruhsatlarının bulunduğu bilgileri görülmüştür.

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 1962 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

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

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

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyan şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### **5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

#### **5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, İnebolu Sokak, No:9/1 ve 9/3 adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım; Beşiktaş Karaköy Sahil Yolu'nda, Beşiktaş-Karaköy istikametinde Dolmabahçe Caddesi üzerinde ilerlenip ve Meclisi Mebusan Caddesi'nden devam edilirken Beşiktaş İnönü Stadyumu geçildikten sonra sağ kolda yer alan İnebolu Sokak'a girilerek sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul, sokak boyunca ~410 m. ilerlendikten sonra sağ kolda yer almaktadır.

Konu taşınmazların cephesinin bulunduğu İnebolu Sokak üzerinde yoğun olarak konut + ticaret fonksiyonlu kullanıma rastlanmaktadır. Yapıların zemin ve/veya bodrum katları ticari kullanımlı, üst katları ise konut&ofis kullanımlıdır. Binaların zemin katları depo, kafe kullanımları gibi ticari işler için kullanılmakta olduğundan çevrede araç park alanı eksikliği çok ciddi sıkıntı oluşturmaktadır. Bölgede yer alan konutlar büyük oranda eski yapılar olup cadde üzerinde İnebolu Sokak'ın bağlandığı Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bankalara ve şirketlere ait genel müdürlükler, plazalar, iş merkezleri ve oteller yer almaktadır. Bölgede yer alan taşınmazların geniş deniz manzarasına sahip olması değere etki eden önemli faktörlerden biridir.

Taşınmazların yakın çevresinde, konut yapıları ile Kabataş İskelesi, Beşiktaş İnönü Stadyumu, Dolmabahçe Sarayı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul Modern, Mimar Sinan Üniversitesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.





-Konum Kroki-

Taşınmazlara otobüs, metro, tünel, tramvay gibi çeşitli toplu taşıma araçları, özel araçlar ve yaya olarak ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Ayrıca Kabataş iskelesine yakın konumda olup alternatif olarak deniz ulaşımı ile erişilebilirliği bulunmaktadır.



-Konum Kroki-

Tablo. 10 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Dolmabahçe Sarayı	0.50
Taksim Meydanı	0.70
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3,55

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapı mimari projesinde ve yerinde; bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.



-Dış Görünüm-

Binanın bodrum katında sığınak, kalorifer dairesi, 2 adet zemin kattaki dükkanlara ait depo, zemin katta 2 adet dükkan ve bina girişi, tüm normal katlarda ikişer adet daire olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi projesinde ve yerinde İnebolu Sokak üzerinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.



### 5.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

**Değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm** projesinde zemin katta konumlu bodrum katta deposu bulunan dükkandır. Bina girişine göre sol tarafta konumlu taşınmaz; zemin katta brüt 110 m<sup>2</sup>, bodrum katta brüt 60 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

**Değerlemeye konu 3 no'lu bağımsız bölüm** ise 1. normal katta konumlu, projesine göre antre-hol, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo ve balkon bölümlerinden oluşan meskendir. Taşınmaz brüt 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde; 1 no'lu bağımsız bölümde projede belirtilen depo ile bağlantıyı sağlayan iç merdivenin iptal edildiği ancak taşınmazın zemin katta 3 no'lu bağımsız ile içeriden irtibatlandırıldığı tespit edilmiştir.



-Dış Görünüm-

Taşınmazlar geçmişte Güneş Sigorta tarafından ofis olarak kullanılmış olup mevcutta boş durumdadır. Mevcutta 1 no'lu bağımsız bölüm ofis hacminden oluşmakta, 3 no'lu bağımsız bölüm ise 2 ofis bölümü, 2 adet WC, mutfak ve teknik oda gibi bölümlerden oluşmaktadır Değerleme konusu taşınmazların ofis olarak kullanılan bölümlerinde zeminler PVC kaplı, duvarlar plastik boya ile boyalı, ıslak hacimlerde duvarlar ve zeminler fayans kaplıdır. Taşınmazların iç mahalleri bakımsız durumda olup tadilat gerektirmektedir.



## 6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Geniş deniz manzarasına sahip olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın yaşı,
- Bakımsız durumda olmaları ve tadilat ihtiyaçlarının bulunması,
- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazların satış kabiliyetini etkilemesi,
- Otoparkının olmaması ve bölgede yaşanan otopark sorunu,
- 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 değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 taşınmazların 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 takdiri yapar. 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.

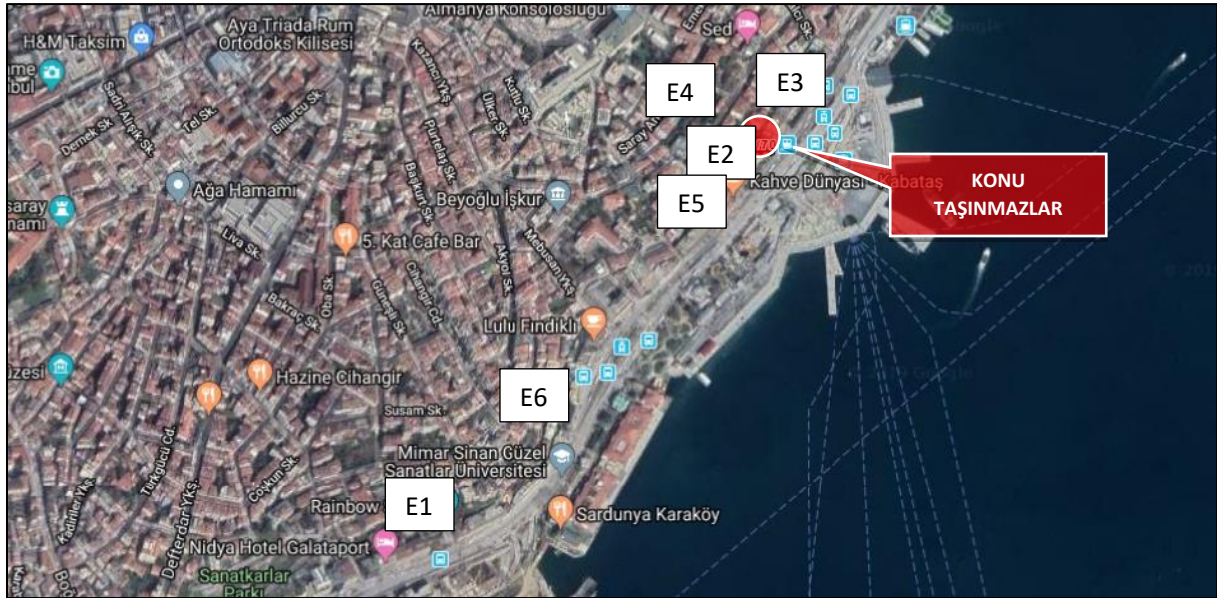
##### 6.3.1.1. Konut&Ofis Pazarı

Değerlemeye konu 3 no’lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği meskendir. Ancak bölgede meskenler yoğunlukla ofis olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazda geçmişte ofis amaçlı kullanılmıştır. Bu husus dikkate alınarak bölgede yer alan benzer nitelikli ofis ve/veya konut amaçlı kullanılabilen ünitelerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

### 6.3.1.1.1. Satılık Konut&Ofis Pazarı

**Tablo. 11 Satılık Konut&Ofis Emsalleri**

Satılık Konut-Ofis Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1</b>	Fındıklı mevkiinde, ana cadde üzerinde, geniş deniz manzaralı, 4. katta, içi yenilenmiş ofis 2.700.000 TL bedelle satılıktır.	2.700.000	160,00	16.875	Kaan Gayrimenkul 0 (533) 518 16 28
<b>Emsal 2</b>	Taşınmazla aynı sokakta, 2. katta, geniş deniz manzaralı, içi yenilenmiş ofis-konut 6.050.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz otoparklı olarak pazarlanmaktadır.	6.050.000	220,00	27.500	Astemiz Emlak 0532 475 06 32
<b>Emsal 3</b>	Taşınmazla aynı sokakta, 4. katta, geniş deniz manzaralı, içi yenilenmiş ofis-konut 3.000.000 TL bedelle satılıktır.	3.000.000	130,00	23.077	Konut Reality 0532 516 36 90
<b>Emsal 4</b>	Taşınmazla aynı bölgede ancak daha düşük şerefiyeli konumda, 6. son katta, kısmi deniz manzaralı, içi yenilenmiş ofis-konut 1.500.000 TL bedelle satılıktır.	1.500.000	120,00	12.500	Kabataş Gayrimenkul 0555 345 03 05
<b>Emsal 5</b>	Taşınmazla aynı sokakta, 3. katta, geniş deniz manzaralı, içi yenilenmiş ofis-konut 3.500.000 TL bedelle satılıktır.	3.500.000	150,00	23.333	Kabataş Gayrimenkul 0555 345 03 05
<b>Emsal 6</b>	Kabataş-Fındıklı arasında, ana cadde üzerinde, geniş deniz manzaralı, 6. son katta, bakımlı durumdaki ofis-konut 2.375.000 TL bedelle satılıktır.	2.375.000	130,00	18.269	Sahibinden 0532 260 70 42
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan satılık konut-ofis amaçlı kullanılabilir emsallerdir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

#### ✓ SATILIK KONUT&OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının ofis&konut nitelikli taşınmazlarda **12.000-28.000.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları dikkate alındığında gerçekleşen birim satış değerlerinin %15-20 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Ofis&konut nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat,

yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında bölgedeki taşınmazlarda reklam kabiliyeti&ticari hareketlilik gibi unsurlar da değere etki eden önemli faktörlerden kabul edilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu 3 no'lu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 12 Satılık Konut&Ofis Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Ara Sokak	Cadde	Cadde
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	120,00	160,00	225,00	130,00	130,00	150,00	130,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		2.700.000	6.050.000	3.000.000	1.500.000	3.500.000	2.375.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		16.875	26.889	23.077	11.538	23.333	18.269
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>	<b>Emsal-5</b>	<b>Emsal-6</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	120,00	140,00	210,00	120,00	110,00	135,00	115,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>1.701.000</b>	<b>2 550 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>1 325 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 000 000</b>
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		18.214	18 214	19 048	19 167	12 045	18 519
Bulunduğu Kat	1	4	2	4	6(son kat)	3	6(son kat)
<i>Bulunduğu Kat Katsayısı</i>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	120,00	140,00	210,00	120,00	110,00	135,00	115,00
<i>Brüt Alan Katsayısı</i>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Konum	Orta	Daha İyi	Orta	Orta	Daha kötü	Orta	Daha İyi
<i>Konum Katsayısı</i>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>
Cephe-Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Daha kötü	Orta	Daha İyi
<i>Reklam Kabiliyeti -Cephe Özelliği Katsayısı</i>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>
Manzara	Gen. Den. Manz.	Gen. Den. Manz.	Gen. Den. Manz.	Gen. Den. Manz.	Kısmi Deniz Manzarası	Gen. Den. Manz.	Gen. Den. Manz.
<i>Manzara Katsayısı</i>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>0,95</b>	<b>1,03</b>	<b>1,05</b>
Yapı Kalitesi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
<i>Yapı Kalitesi Katsayısı</i>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>1,40</b>	<b>1,25</b>	<b>1,10</b>	<b>1,30</b>	<b>1,15</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,31</b>	<b>1,33</b>	<b>1,35</b>	<b>0,85</b>	<b>1,34</b>	<b>1,24</b>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>14.081</b>	13 948	14 322	14 178	14 191	13 830	14 018

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin **14.000.-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 13 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri**

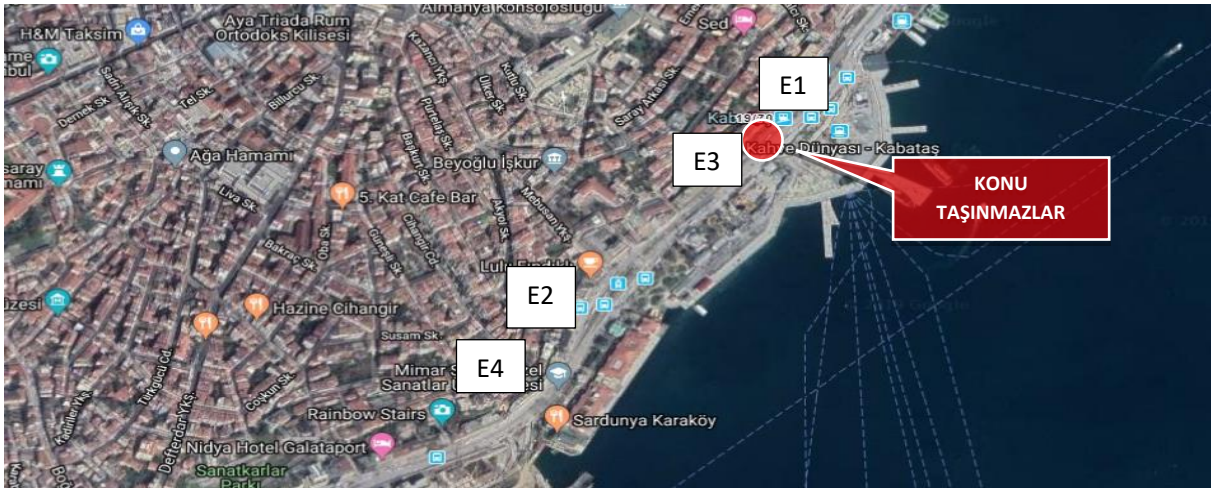
Brüt Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
120,00	14.000	<b>1.680.000</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin **1.680.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1.1.2. Kiralık Konut&Ofis Ünite Pazarı

**Tablo. 14 Kiralık Konut&Ofis Emsalleri**

Kiralık Konut-Ofis Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL/Ay)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1</b>	Taşınmazla aynı sokakta, 1. katta, deniz manzaralı olmayan, içi yenilenmiş ofis-konut 4.000 TL bedelle kiralıktır.	4.000	130,00	31	Çağdaş Gayrimenkul 0532 260 70 42
<b>Emsal 2</b>	Fındıklı mevkiinde, ana cadde üzerinde, geniş deniz manzaralı, 2. katta, içi yenilenmiş ofis-konut 13.500 TL bedelle kiralıktır.	13.000	220,00	59	Çağdaş Gayrimenkul 0532 260 70 42
<b>Emsal 3</b>	Taşınmazla aynı sokakta, 3. katta, geniş deniz manzaralı, içi yenilenmiş ofis-konut 9.500 TL bedelle kiralıktır.	9.500	230,00	41	Vizyon Emlak 0212 252 81 11
<b>Emsal 4</b>	Fındıklı mevkiinde, ana cadde üzerinde, geniş deniz manzaralı, 2. katta, içi yenilenmiş ofis-konut 30.000 TL bedelle kiralıktır.	30.000	600,00	50	Turyap 0 (212) 244 85 00
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan kiralık konut-ofis amaçlı kullanılabilen emsallerdir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

#### ✓ **KİRALIK KONUT&OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Talep edilen birim kira fiyatlarının konut & ofis nitelikli taşınmazlar için **30-60.-TL/m<sup>2</sup>/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 & reklam kabiliyeti gibi unsurlar da değere etki eden önemli faktörlerdendir.

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



**Tablo. 15 Kiralık Konut&Ofis Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
<b>Konum</b>	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	120,00	130,00	220,00	230,00	600,00
<b>İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)</b>		4.000	13.000	9.500	30.000
<b>Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>		31	59	41	50
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	120,00	110,00	170,00	170,00	500,00
<b>Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)</b>	<b>6.600</b>	<b>4 000</b>	<b>12 000</b>	<b>9 000</b>	<b>28 000</b>
<b>Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>		<b>36</b>	<b>71</b>	<b>53</b>	<b>56</b>
Bulunduğu Kat	1	1	2	3	2
<b>Bulunduğu Kat Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	120,00	110,00	170,00	170,00	500,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,80</b>
Konum	Orta	Orta	Daha İyi	Orta	Daha İyi
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>
Cephe-Reklam Kabiliyeti	Orta	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
<b>Reklam Kabiliyeti -Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,03</b>	<b>1,03</b>
Manzara	Gen. Den. Manz.	Yok	Gen. Den. Manz.	Gen. Den. Manz.	Gen. Den. Manz.
<b>Manzara Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,03</b>
Yapı Kalitesi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
<b>Yapı Kalitesi Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,03</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	<b>1,16</b>	<b>1,12</b>	<b>0,96</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>55</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>45</b>	<b>57</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin **55.- TL/m<sup>2</sup>/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri**

Brüt Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
120,00	55,00	6.600	79.200

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **6.600.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **79.200.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

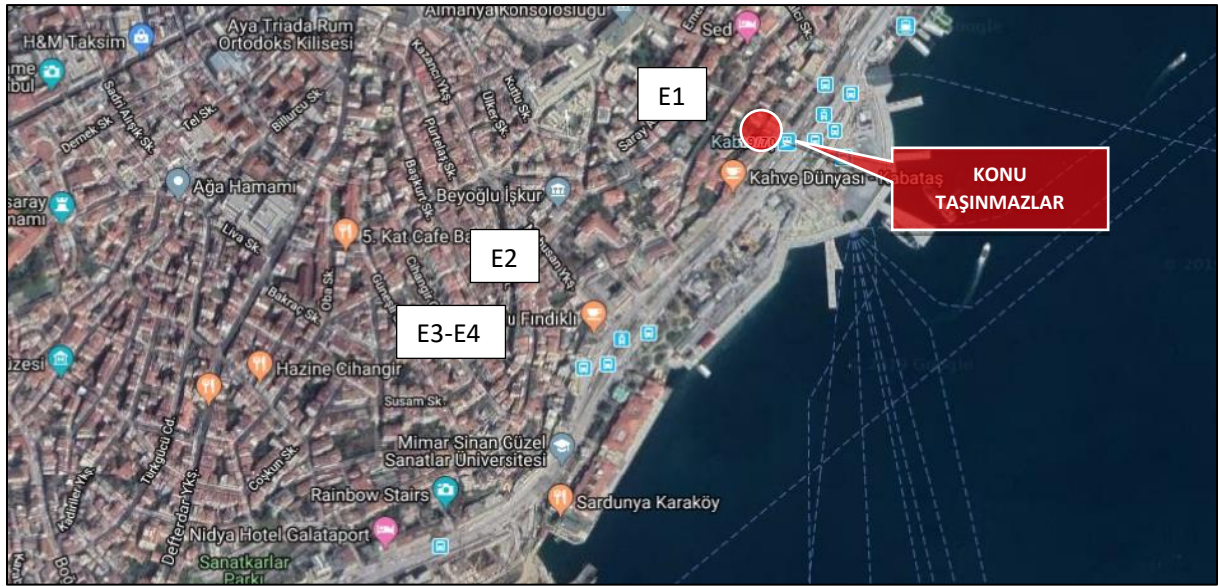
### 6.3.1.2. Dükkan Pazarı

Değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği deposu olan mağazadır. Bölgede yer alan benzer dükkan nitelikli ünitelerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

#### 6.3.1.2.1. Satılık Dükkan Pazarı

**Tablo. 17 Satılık Dükkan Emsalleri**

Satılık Dükkan Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1</b>	Saray Arkası Sokak'ta konumlu, zemin katta yer alan dükkan 3.000.000 TL bedelle satılıktır.	3.000.000	280,00	10.714	Nuray Gayrimenkul 0 (212) 244 76 60
<b>Emsal 2</b>	Akyol Sokak'ta konumlu, zemin katta yer alan içi yenilenmiş dükkan 1.100.000 TL bedelle satılıktır.	1.100.000	60,00	18.333	Ali-Uğur Emlak 0212 260 67 72
<b>Emsal 3</b>	Cihangir Caddesi'nde konumlu, zemin katta yer alan içi yenilenmiş dükkan 2.500.000 TL bedelle satılıktır.	2.500.000	90,00	27.778	Pusula Reality 0 (212) 243 69 90
<b>Emsal 4</b>	Cihangir Caddesi'nde konumlu, zemin katta yer alan içi yenilenmiş dükkan 1.800.000 TL bedelle satılıktır.	1.800.000	70,00	25.714	Yakup Gayrimenkul 0 (212) 972 05 77
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık dükkan amaçlı kullanılabilir emsallerdir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

### ✓ SATILIK DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının taşınmazın konumlandığı bölgeye yakın konumlu, ticari potansiyeli yüksek caddeler üzerindeki zemin katta konumlu dükkanlarda **17.000-26.000.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları dikkate alındığında gerçekleşen birim satış değerlerinin %15-20 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Dükkan nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında bölgedeki taşınmazlarda ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurlar da değere etki eden önemli faktörlerden kabul edilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu 1 no'lu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki sunulmuştur. Uyumlaştırmada taşınmazın zemin kata

indirgenmiş brüt kullanım alanı dikkate alınmıştır. Taşınmazın bodrum kattaki alanı ¼ oranında indirgenmesiyle taşınmazın zemin kata indirgenmiş alanı 125 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

**Tablo. 18 Satılık Dükkan Uyumu Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Değerleme Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
<b>Konum</b>	Cadde	Ara sokak	Ara sokak	Cadde	Cadde
<b>Nitelik</b>	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	125.00	280.00	60.00	90.00	70.00
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		3 000 000 ₺	1 100 000 ₺	2 500 000 ₺	1 800 000 ₺
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>10 714 ₺</b>	<b>18 333 ₺</b>	<b>27 778 ₺</b>	<b>25 714 ₺</b>
<b>Emsal Uygunlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	125.00	240.00	60.00	80.00	70.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>2 504 535 ₺</b>	2 600 000 ₺	900 000 ₺	2 000 000 ₺	1 500 000 ₺
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		10 833 ₺	15 000 ₺	25 000 ₺	21 429 ₺
<b>Konum</b>	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.75</b>	<b>0.85</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Manzara</b>	Deniz Manz.	Yok	Yok	Yok	Yok
<b>Manzara Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.85</b>	<b>0.85</b>	<b>0.85</b>	<b>0.85</b>
<b>Cephe-Reklam Kabiliyeti</b>	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha iyi	Daha iyi
<b>Reklam Kabiliyeti -Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.85</b>	<b>0.90</b>	<b>1.10</b>	<b>1.10</b>
<b>Yapı Durumu</b>	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
<b>Yapı Durumu Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.10</b>	<b>1.10</b>	<b>1.10</b>
<b>İndirgenmiş Alan</b>	125.00	240.00	60.00	80.00	70.00
<b>İndirgenmiş Alan Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.95</b>	<b>1.10</b>	<b>1.10</b>	<b>1.10</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.00</b>	<b>0.54</b>	<b>0.79</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>20 036 ₺</b>	20 042 ₺	19 065 ₺	22 097 ₺	18 941 ₺

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin 20.000.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 19 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri**

Zemine İndirgenmiş Brüt Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
125,00	20.000	2.500.000

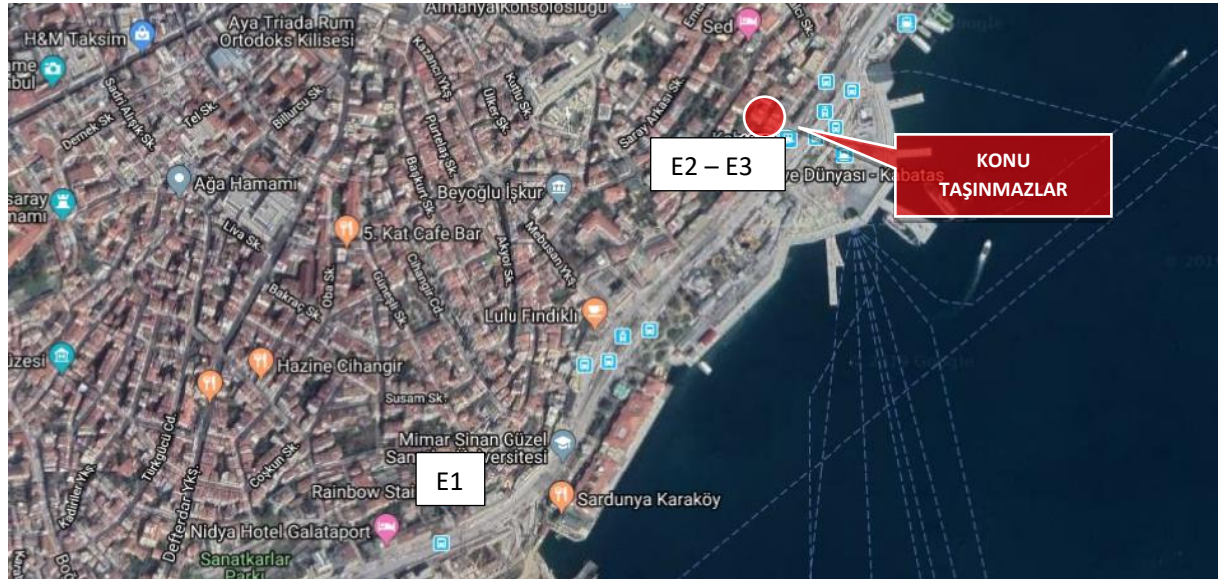
“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin 2.500.000.-TL olabileceği kanaatine varılmıştır.



### 6.3.1.2.2. Kiralık Dükkan Ünite Pazarı

Tablo. 20 Kiralık Dükkan Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Zemine İndirgenmiş Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Fındıklı mevkiinde cadde üzerinde zemin katta yer alan, tadilat ihtiyacı bulunan dükkan 12.500 TL bedelle kiralıktır.	12.500	300,00	42	Çağdaş Gayrimenkul 0532 260 70 42
Emsal 2	Taşınmazla aynı sokakta konumlu, içi daha iyi durumda asma katlı dükkan 19.000 TL bedelle satılıktır.	19.000	162,00	117	Remax 0 (216) 310 54 54
Emsal 3	Taşınmazla aynı binadaki 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan bodrum 110 m <sup>2</sup> , zemin 160 m <sup>2</sup> , asma kat 80 m <sup>2</sup> olmak üzere toplam 350 m <sup>2</sup> olarak 23.000 TL bedelle kiralıktır.	23.000	230,00	107	Berra Emlak 0 (216) 576 63 43
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan kiralık dükkan amaçlı kullanılabilirler. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır. Emsallerde bodrum katlar ¼ oranında, asma katlar 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.				



#### ✓ KİRALIK DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının taşınmazın konumlandığı bölgede zemin katta konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için **100-120.-TL/m<sup>2</sup>/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 bölgedeki taşınmazlarda ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurlar da değere etki eden önemli faktörlerdendir.

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

Tablo. 21 Kiralık Dükkan Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Değerleme Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
<b>Konum</b>	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
<b>Nitelik</b>		Dükkan	Dükkan	Dükkan
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>		300.00	162.00	230.00
<b>İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)</b>		12 500 ₺	19 000 ₺	23 000 ₺
<b>Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>		<b>42 ₺</b>	<b>117 ₺</b>	<b>100 ₺</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	125.00	210.00	162.00	165.00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	<b>11 266 ₺</b>	12 500 ₺	17 500 ₺	15 000 ₺
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		60 ₺	108 ₺	91 ₺
<b>Konum</b>	Orta	Daha iyi	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.03</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Manzara</b>	Deniz Manz.	Yok	Deniz Manz.	Deniz Manz.
<b>Manzara Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.85</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Cephe-Reklam Kabiliyeti</b>	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Reklam Kabiliyeti -Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Yapı Durumu</b>	Orta	Orta	Daha iyi	Orta
<b>Yapı Durumu Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.00</b>
<b>İndirgenmiş Alan</b>	125.00	210.00	162.00	165.00
<b>İndirgenmiş Alan Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.95</b>	<b>0.97</b>	<b>0.98</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.00</b>	<b>0.83</b>	<b>1.02</b>	<b>0.98</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>90 ₺</b>	<b>72 ₺</b>	<b>106 ₺</b>	<b>93 ₺</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin **90.- TL/m<sup>2</sup>/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 22 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
125,00	90,00	11.250	135.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **11.250.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **135.000.-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; bölgede yeterli sayıda benzer arsa emsali bulunamadığı için “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

### 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 taşınmazların değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

**Tablo. 23 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi- 1 No’lu Taşınmaz (Dükkan)**

Konum	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Cadde	60	1.100.000	4.500	54.000	<b>0,049</b>
Sokak	250	3.500.000	16.000	192.000	<b>0,055</b>
Cadde	175	2.300.000	8.000	96.000	<b>0,042</b>
<b>Ortalama</b>					<b>0,050</b>

**Tablo. 24 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi- 3 No’lu Taşınmaz (Konut&Ofis)**

Konum	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Cadde	200	1.950.000	6.500	78.000	<b>0,040</b>
Sokak	75	750.000	3.000	36.000	<b>0,048</b>
Cadde	160	2.000.000	6.750	81.000	<b>0,041</b>
<b>Ortalama</b>					<b>0,045</b>

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut&ofis emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%4,5 (~22 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Dükkan nitelikli gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%5,0 (~20 Yıl)** olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplamaya göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir

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

**Tablo. 25 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre 3 No’lu Taşınmazın Satış Değeri**

Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
120,00	55,00	6.600	79.200	4,50%	<b>1.760.000</b>

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın Pazar değeri **1.760.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 26 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre 1 No’lu Taşınmazın Satış Değeri**

Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
125,00	90,00	11.250	135.000	5,00%	<b>2.700.000</b>

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın Pazar değeri **2.700.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

**Tablo. 27 Uyumlaştırma Tablosu**

BB. No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
1	170,00	2.500.000	2.700.000	2.500.000
3	120,00	1.680.000	1.760.000	1.700.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değeri **4.200.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazların 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.

Taşınmazların belirlenen satış değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

**Tablo. 28 Nihai Satış Değer Tablosu**

BB. No	Niteliği	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
1	DEPOSU OLAN MAĞAZA (DÜKKAN)	197.230	2.500.000
3	MESKEN	145.200	1.700.000
<b>Toplam</b>		<b>342.430</b>	<b>4.200.000</b>

### Sonuç olarak;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ömer Avni Mahallesi, 247,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip “ALTINDA DEPOLARI OLAN MOBİLYA TESHİR GALERİSİ DÜKKANI VE MAGAZASI DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN” vasıflı 19 Ada 70 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan 2 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. hariç 4.200.000.-TL (Dörtmilyonikiyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>Pınar Başak ÇAMDERE</b> Jeoloji Müh. 406457	<b>Serkan BİLGE</b> Şehir Plancısı 404714	<b>Tayfun ÖZPAK</b> Mimar 400129



## 9. RAPOR EKLERİ

### MAHAL FOTOĞRAFLARI











İMAR PLANI ÖRNEĞİ





## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

**İ.C. İZMİR BELEDİYESİ**  
ve Plânlama Müdürlüğü  
İzmir Şubesi  
Sayı: 2360-2019

Müracaat tarihi: 13.4.1973  
Müracaat No. su: 2360  
Muayene tarihi: 19.4.1973  
Yapı sahibinin adı: Mehmet Akif Kaya

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Fethiye Hazze Kışan Hezarlık sok.	65	19	70	-	6030	6.3.1972	1172

Yukarıda adresi yazılı yapıya yerdeki bodrum - zemin - 4 normal katlı olarak inşa edilmeden zemin zemin olmadan kulla-  
nılmaktadır, sığınak, kalorifer daireleri, kapıcı daireleri, 2 adet depo,  
diğer katlarda diğer daireler vardır.

Y. Mühendis: Y. Mühendis  
Doktor: Doktor  
Y. Mimar: Y. Mimar

BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun  
maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağ-  
lıklar bakımından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol  
edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgisine verilmesini rica ederim.

15/ Mayıs / 1973

İmar ve Plânlama Md.

Fethiye Hazze Kışan  
Hezarlık sok.

I. C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ  
Sayı : 10476

Müraciyet Tarihi : 13.10.1962  
Müracaat No. su : 10476  
Muayene tarihi : 14.10.1962  
Yapı sahibinin adı : Retfiye Asize Kıpçak

### YAPI MUAYENE RAPORU

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.
Beyoğlu, Umar Avni 85 mah. Kabatas Mezarlık sok.		19	70	-	7019	18.10.1962	8191

Katının tadili inşaatla ilgili yazılı yerde yapılan mevcut binanın zemini edilişinde tamamlanmış olduğu görülmüş olup zemin katın projesinde yazılı maksatlarda kullanılabilmesine dair rapordur.

Fen İşleri Md. Elemanı  
Y. Müh.  
Karapınar

Sağlık İşleri Md. Elemanı  
Doktor  
C. Sural

İmar Md. Elemanı  
Y. Mimar  
M. Nöcan

**Rizaset Makamına**

Yapının yukarıdaki rapora göre ruhsat ve eklerine Fen, Sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur olmadığından uygun bulunduğu işbu muayene neticesinde anlaşılmıştır. Yapı sahibine kullanma izni verilmesinde Müdürlüklerimizce bir mahzur görülmediğini saygularımızla arz ederiz.

Fen İşleri Müdürü  
Sağlık İşleri Müdürü  
İmar Müdürü

Beyoğlu Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu Fen, Sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği alakalı Müdürlükler teklifinden anlaşılmıştır.

Ayrıca Belediye Şube Müdürlüğünüzce de bir mahzur yok ise kullanma izni verilebilir.

28 Ocak 1963  
Belediye Retfi

29-1 63

İmar Müdürlüğü  
9 İskan - Tetkik  
Şubesi



**I. G.**  
**İSTANBUL BELEDİYESİ**  
İmar ve Plânlama Müdürlüğü  
İskân Şubesi  
Sayı ..655.9..

Müracaat tarihi : 18.10.1973.....  
Müracaat No. su : 6559  
Muayene tarihi : 18.10.1973  
Yapı sahibinin adı : Fatma Aşık Kap. ek

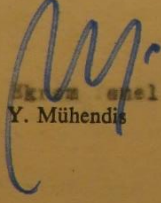
6

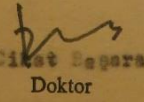
**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

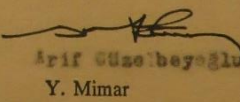
Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Boşoğlu, Ömer Avni Şiş. Nezaretlik sok.	85	19	70	-	3997	25.6.1.73	3997

Yukarıda adres yazılı yerdeki mevcut binanın mevcut çekme katının tam katta iblâğının temsil edildiğine dair rapordur.

Not: Tam katta iblâğ edilen çekme katta 2 daire vardır.  
15.5.1973 tarih ve 2300 sayılı rapora akitir.

  
Y. Mühendis


  
Cihat Başaran  
Doktor

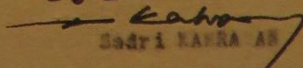
  
Arif Güzelbeyoğlu  
Y. Mimar

....Boşoğlu.... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

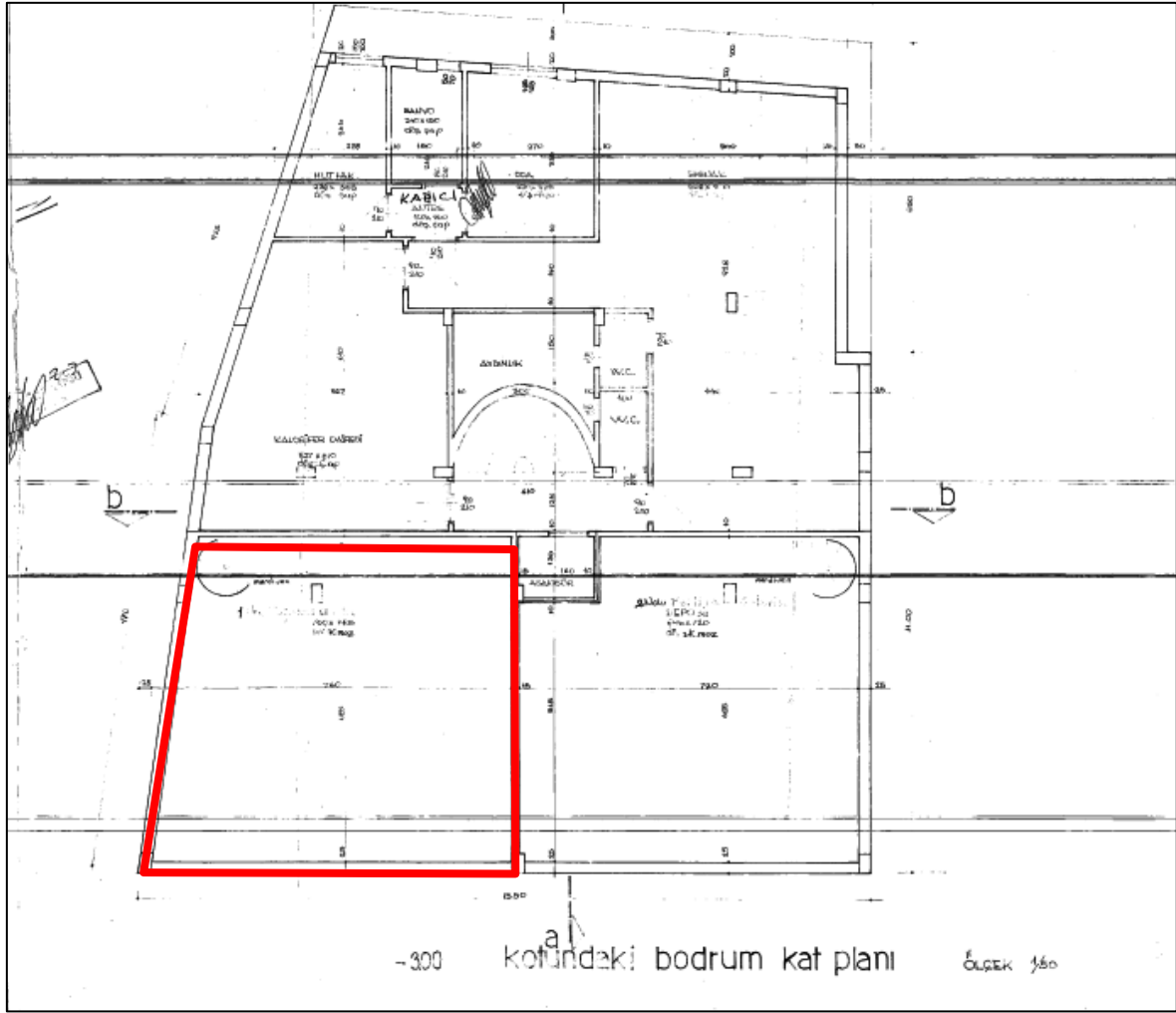
Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgisine verilmesini rica ederim.

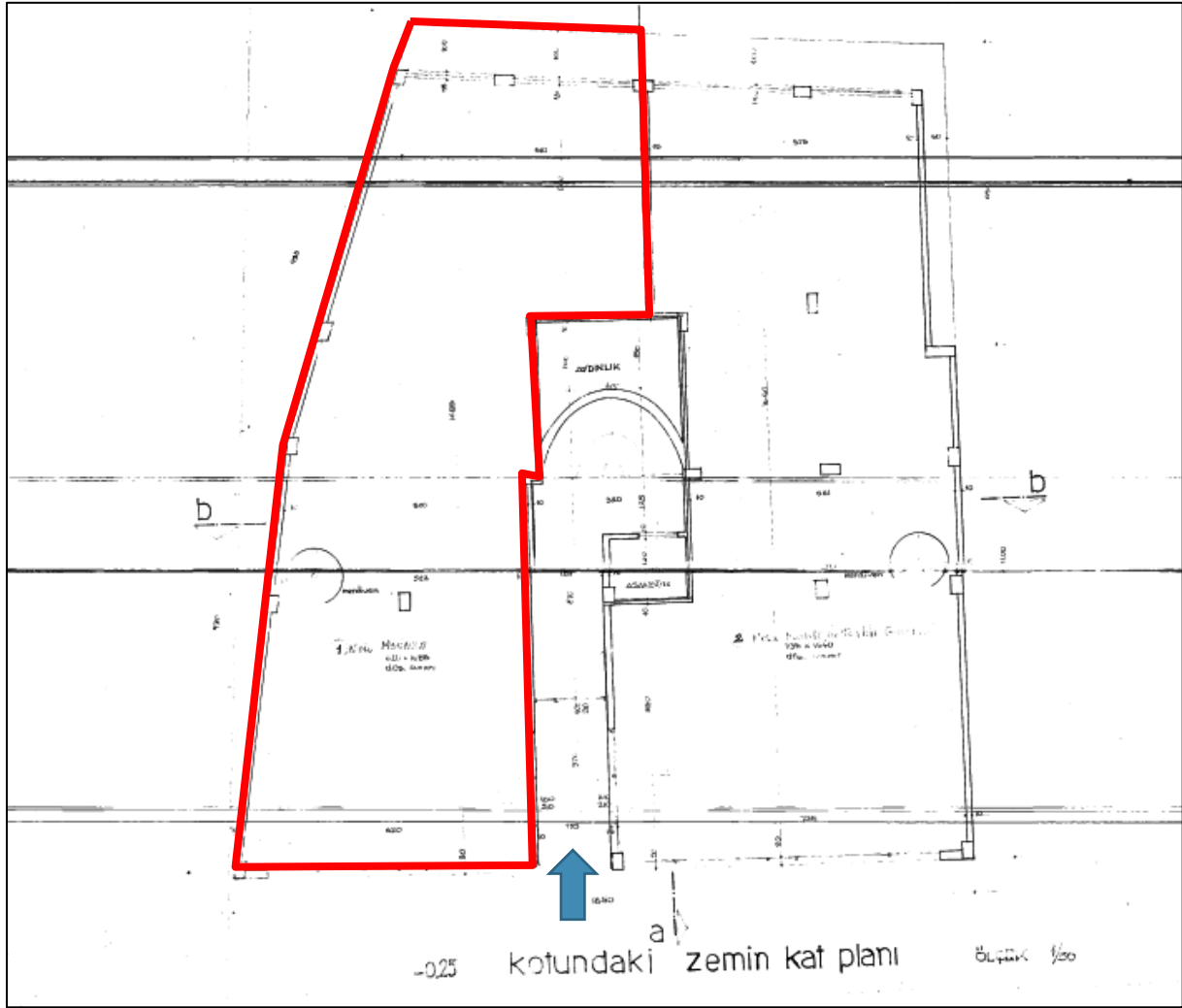
  
İsk. Şb. Şefi

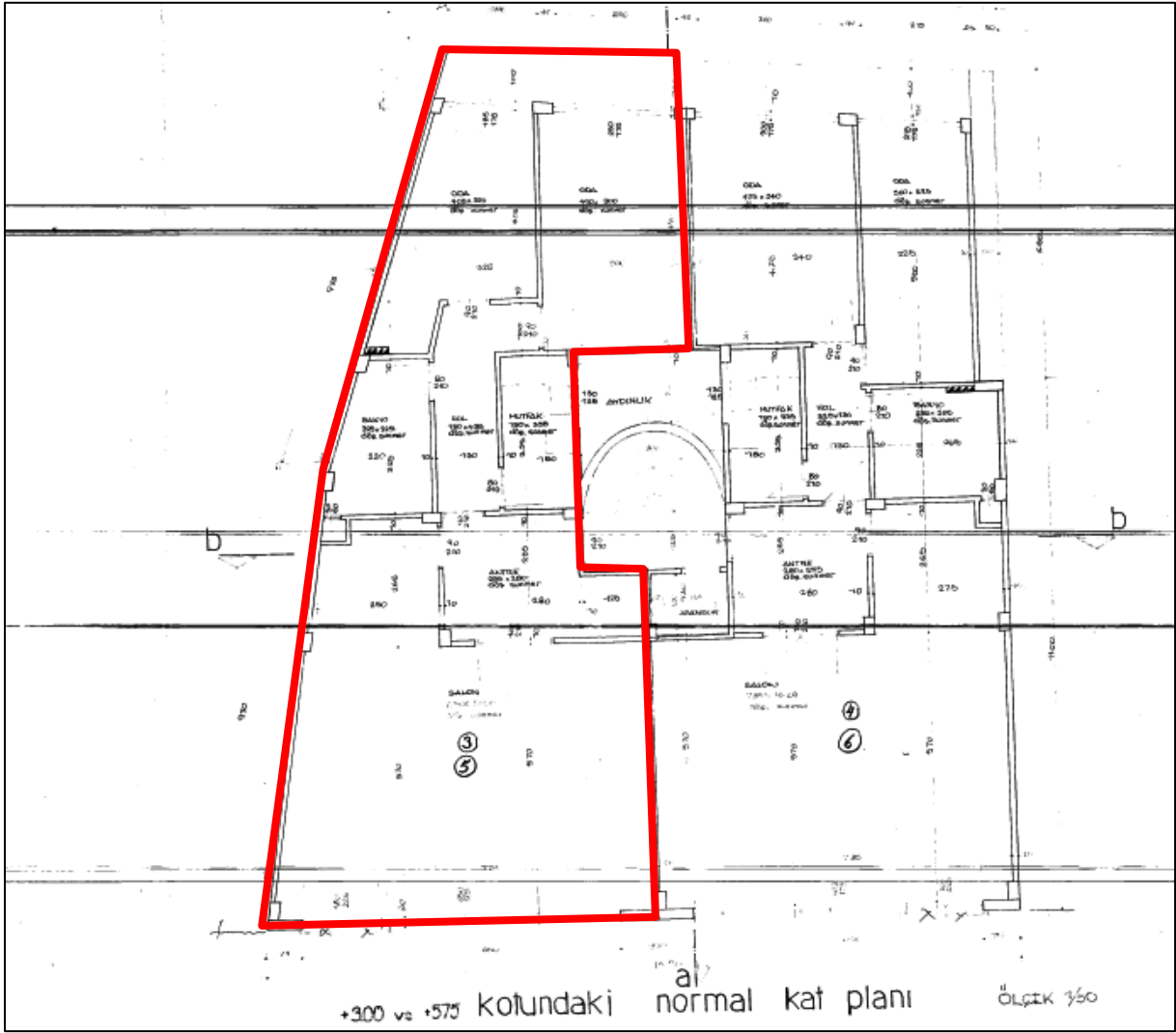
23 Ekim / 1973  
  
Sadri KARAA AB  
İmar ve Plânlama Md.










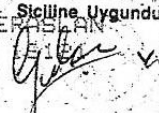




## TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> Tapu Senedi			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Bucağı								
	Mahallesi	ÖMER AVNİ							
	Köyü								
	Sokağı	İNEBOLU							
	Mevkii								
ANA GAYRİMENKULÜN	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	25	19	70	ALTINDA DEPOLARI OLAN MO-BİLYA TEŞHİR GALERİSİ (DUKKANI) VE NABAZASI (DUKKANI) OLAN KARGİR APARTMAN	247.00M2				
	Sınırı	PLANI GİBİ							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.		
		50.000.000.000	MESKEN	4/48	1	3			
	Edinme Sebebi	TAMAMI MUSTAFA YAŞIN ERTEM ADINA KAYITLI İKEN SATIŞINDAN TESCİL EDİLDİ.							
Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		4277	8	769		26/8/1998	Cilt No.		
Sahife No.	DK.	Siciline Uygundur. ERASLAN 16121 					Sahife No.		
Sıra No.	Y:3737						Sıra No.		
Tarih	29.7.1997						Tarih		
NOT : Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.									



iii.		İSTANBUL		<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b></p>		FOTOĞRAF			
İlçesi		BEYOĞLU							
Bucağı									
Mahallesi		ÖMER AVNİ							
Köyü									
Sokağı		İNEBOLU							
Mevkii									
ANA GAYRİMENKULÜN		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
		85	19	70	ALTINDA DEPOLARI OLAN MU- BİLYA TEŞHİR GALERİSİ (DUK- KANI) VE MAĞAZASI (DUKKANI) OLAN KARGIR APARTMAN	247.00M2			
		Sınırı		PLANI GİBİ					
Eml. Vergi Hes. No.		Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
		85.330.000.000		DEPOSU OLAN MA- ĞAZA (DUKKAN)		5/48	ZEMİN		1
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN		<p>TAMAMI MUSTAFA YAŞIN ERTEM ADINA KAYITLI İKEN SATIŞINDAN TESCİL EDİLDİ.</p>							
Edinme Sebebi									
Sahibi		GÜNEŞ SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		4277	8	787		26/8/1998	Cilt No.		
Sahife No. DK.		<p>Siciline Uygundur.</p> 					Sahife No.		
Sıra No. Y:3737							Sıra No.		
Tarih 29.7.1997							Tarih		
<p>NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p>									

## TAKYİDAT KAYITLARI

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 12:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
010419240757	20191218-2546-F02293	24075	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	19/70
Taşınmaz ID:	21421122	AT Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> ):	247.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	DEPOSU OLAN MAĞAZA (DÜKKAN)
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Mahalle / Koy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	INEBOLU	Arsa Pay / Payda	5/48
Cilt / Sayfa	8/767	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTINDA DEPOLARI OLAN MOBİLYA TEŞHİR GALERİSİ DÜKKANI VE MAĞAZASI DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	5/486

## Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:01/06/1972			

## Ekleni

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Depo	E:1 DEPO		

## Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
49093008	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Satış Yev: 4277 Tarih: 26/08/1998	

## Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

1 / 2

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 8075 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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 8498 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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 9077 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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 10093 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 12:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
010419240747	20191218-2546-F02286	24074	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	19/70
Taşınmaz ID:	21421124	AT Yüzölçüm ( m <sup>2</sup> ):	247.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ/3
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	İNEBOLU	Arsa Pay / Payda	4/48
Cilt / Sayfa	8/769	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTINDA DEPOLARI OLAN MOBİLYA TEŞHİR GALERİSİ DÜKKANI VE MAĞAZASI DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	5/486

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:01/06/1972			

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
49093012	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beyoğlu TM Satış Yev: 4277 Tarih: 26/08/1998	

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 8075 Tarih: 26/07/2019	

1 / 2

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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 8498 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 Yamangoz lehine haciz işlenmiştir.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 9077 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.		Beyoğlu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 10093 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2

**ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Raporun Tarihi</b>	20.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0317
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Nazlı Ceren YANAL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Onur ALKAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406562) Cengiz ÖĞRETİR - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400130)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>3.700.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	07.12.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0331
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Nazlı Ceren YANAL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Onur ALKAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406562) Cengiz ÖĞRETİR - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400130)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>3.500.000,-TL</b>

**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





Tarih : 22.07.2015

No : 404714

## 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

**Serkan BİLGE**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





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

