

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
TUZLA / İSTANBUL
İŞ BANKASI
OPERASYON MERKEZİ
(7301 ADA 1 PARSEL)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme / Talep Tarihi	: 15 Ekim 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Kasım 2016
Rapor Tarihi	: 02 Aralık 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 – 2016/9782
Değerleme Konusu	: Operasyon Binası,
Gayrimenkullerin Adresi	: İçmeler Mahallesi, D100 (E-5) Karayolu Caddesi, 7301 ada 1 parsel, 6 adet bağımsız bölüm, Tuzla / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 44.395,35 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan A Blokta Okul, D Blokta Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası bünyesinde yer alan 6 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" "KAKS: 1,75 ve H _{max} : 18,50 m"
Raporun Konusu	: Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	862.565.000,-TL	249.686.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	10
3.4.2	Belediye İncelemesi	10
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	10
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	11
4.2	TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
4.3	AÇIKLAMALAR	13
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	17
5.2	BÖLGE ANALİZİ	23
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	26
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	27
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	30
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	30
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	31
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	34
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	35
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	36
9. BÖLÜM	SONUÇ	38

1. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

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

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Tuzla
MEVKİİ : Merkez
PAFTA NO : G22B17A1C
ADA NO : 7301
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : A blokta okul, D blokta konaklaması olan 4 blok betonarme ofis, işyeri ve arsası (*)
ARSA ALANI : 44.395,35 m²

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Ofis	Anaokulu	Ofis-bilgi teknolojileri	Ofis-Eğitim	Ofis	Konaklama
ARSA PAYI	20730/44395	1014/44395	7950/44395	8161/44395	3399/44395	3141/44395
BLOK NO	A	A	B	C	D	D
KAT NO	Zemin+1+2+3	Zemin	Zemin+1+2+3	Zemin+1+2+3	Zemin+1+2+3	Zemin+1+2+3
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	2	1	1	1	2
YEVMIYE NO	5860	5860	5860	5860	5860	5860
CİLT NO	262	262	262	262	262	262
SAYFA NO	25894	25895	25896	25897	25898	25899
TARİH NO	28.03.2016	28.03.2016	28.03.2016	28.03.2016	28.03.2016	28.03.2016

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir,

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 08.06.2016 tarihli takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların üzerinde aşağıdaki müşterek notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü

- o Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (23.05.2012 tarih ve 6351 yevmiye no ile)
- o Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14.09.2015 tarih ve 16220 yevmiye no ile)
- o Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11.11.2015 tarih ve 19583 yevmiye no ile)
- o 30.12.2015 tarihli yönetim planı. (30.12.201 tarih ve 23387 yevmiye no ile)
- o 28.03.2016 tarih ve 5860 yevmiye no ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Şerhler Bölümü

- o 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (56,11 m²'lik trafo yeri ile 84,80 m²'lik kablo geçiş güzergâhı olmak üzere toplam 140,91 m²'lik saha üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1 krş bedelle kira sözleşmesi tesisi) (26.03.2012 tarih ve 3642 yevmiye no ile)
- o 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Trafo merkezi ve kablo geçiş güzergâhı olarak kullanılmak üzere 26,93 m²'lik saha üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1 krş bedelle kira sözleşmesi tesisi) (05.02.2014 tarih ve 1834 yevmiye no ile)

Not: TEDAŞ lehine olan kira şerhleri rutin uygulamalar olup rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Beyanlar hanesinde yer alan notlar rutin uygulamalar olup taşınmazların üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluğu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 29.09.2016 tarih ve 18916419-310.05.01.-E.7663-30751 sayılı imar durumu yazısına göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin 03.01.2003-30.12.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı (İçmeler Köprüsü ile Tuzla Deresi arası)" kapsamında "H" lejantında "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan Notları:

H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları:

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb.) ile kirleticisi olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilişim, enformasyon vb.), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.

2. H- hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir: Min. parsel büyüklüğü: 5.000 m²'dir. 5.000 - 10.000 m² arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max H = 15.50 m'dir. 10.000 m²'den daha büyük parsellerde Kaks:1.75 Max H: 18:50 m'dir. Her bir yapı için max. oturma alanı 8.000 m²'yi geçemez.

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

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Taşınmazlar için 28.09.2015 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. Detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 1	A Blok	28.09.2015 / 573-15	2	91.538,20	IV-B
	B Blok	28.09.2015 / 574-15	1	32.473,95	V-B
	C Blok	28.09.2015 / 575-15	1	35.258,28	IV-B
	D Blok	28.09.2015 / 576-15	2	25.331,90	IV-B
	Güvenli Binası	28.09.2015 / 577-15	1	50,83	III-A
TOPLAM			7	184.653,16	

Taşınmazlar için son olarak 29.12.2015 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 1	A Blok	29.12.2015 / 318-15	2	91.538,20	IV-B
	B Blok	16.02.2016 / 66-16	1	32.473,95	V-B
	C Blok	02.03.2016 / 76-16	1	35.258,28	IV-B
	D Blok	02.03.2016 / 77-16	2	25.331,90	IV-B
TOPLAM			6	184.602,33	

Taşınmazların bağımsız bölüm bazında dağılımı ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)
7301 / 1	A Blok	1	86.536,40
		2	5.001,80
	B Blok	1	32.473,95
	C Blok	1	35.258,28
	D Blok	1	13.166,46
		2	12.165,44
	Güvenlik kulübesi		50,83
TOPLAM			184.653,16

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmazların yapı Denetim hizmeti, Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, Mira Tower, No: 2, Daire: 41 Ümraniye / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş. tarafından verilmiştir. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yapı denetim ile alakası kalmamıştır.

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

İlgili mevzuat uyarınca taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisinde malikinin değişmediği tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi, D100 (E-5) Karayolu Caddesi üzerinde 7301 ada 1 parsel üzerinde İş Bankası Tuzla Operasyon Merkezi bünyesinde yer alan 6 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara ulaşım; Tuzla – Gebze istikametine giderken Tuzla İçmeler Köprüsü Kavşağını yaklaşık 1 km geçtikten sonra sağlanmaktadır. Projenin yakın çevresinde Tuzla Devlet Hastanesi, Şişecam Tesisi, Tuzla Piyade Okulu, Assan Alüminyum fabrikası, çok sayıda konut ve konut projeleri bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak Tuzla İçmeler Köprüsü'ne yaklaşık 1 km, Tuzla Tershaneler Bölgesine 2 km, TEM Otoyolu Bağlantı Kavşağı'na ise 5 km mesafededir.

Taşınmazlar, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



4.2 TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 44.395,35 m ²
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 184.653,16 m ² (*)
İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
BİNANIN YAŞI	: Yeni bina
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Klima, merkezi havalandırma, kalorifer
ASANSÖR	: Var
YANGIN MERDİVENİ	: Var
YANGIN TESİSATI	: Var
DIŞ CEPHE	: Cam Giydirme
PENCERE DOĞRAMALARI	: PVC / Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI	: Securit cam
PARK YERİ	: Açık otopark, kapalı otopark

(*) İnşaat alanı taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

4.3 AÇIKLAMALAR

- Parsel üzerinde A Blok (Operasyon Merkezi), B Blok (Bilgi Teknolojileri Binası), C Blok (Eğitim Merkezi Binası), D Blok (Ofis + Konaklama Binası) olmak üzere toplam 4 bina yer almaktadır.



- A Blok'un (İdari Bina - Operasyon Merkezi) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	14.233,64	0	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	12.977,12	0	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	16.299,78	5.135,38	Ortak alanlar, işyeri
1. Bodrum kat	14.906,34	7.594,06	Ortak alanlar, işyeri
Zemin kat	6.528,15	5.584,07	İşyeri
1. Normal kat	6.355,04	5.603,56	İşyeri
2. Normal kat	6.466,59	5.715,11	İşyeri
3. Normal kat	6.536,50	5.738,42	İşyeri
Çatı katı	7.235,04	0	Teknik hacimler
TOPLAM	91.538,20	35.370,60	

- o B Blok'un (Bilgi Teknolojileri Binası) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	3.536,22	0	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	4.872,81	0	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	5.665,13	1.233,92	Ortak alanlar, işyeri
1. Bodrum kat	5.372,71	2.861,94	Ortak alanlar, işyeri
Zemin kat	2.352,33	2.126,36	İşyeri
1. Normal kat	2.625,59	2.401,96	İşyeri
2. Normal kat	2.639,87	2.436,90	İşyeri
3. Normal kat	2.622,23	2.398,60	İşyeri
Çatı katı	2.787,06	0	Teknik hacimler
TOPLAM	32.473,95	13.459,68	

- o C Blok'un (Eğitim Merkezi Binası) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
3. Bodrum kat	10.285,98	0	Ortak alan
2. Bodrum kat	7.528,94		Ortak alan
1. Bodrum kat	4.172,66	3.361,30	Ortak alan, işyeri
Zemin kat	3.423,81	3.295,35	İşyeri
1. Normal kat	3.124,69	2.531,99	İşyeri
2. Normal kat	3.148,56	2.475,50	İşyeri
Çatı katı	3.573,64	2.584,58	Teknik hacimler
TOPLAM	35.258,28	14.248,72	

- o D Blok'un (Ofis + Konaklama Binası) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
3. Bodrum kat	9.256,54	0	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	4.293,18	1.945,94	Ortak alan, işyeri
1. Bodrum kat	1.567,45	1.015,64	İşyeri
Zemin kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
1. Normal kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
2. Normal kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
3. Normal kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
Çatı katı	2.062,45	0	Teknik hacimler
TOPLAM	25.331,90	9.763,26	

- Taşınmazların bağımsız bölüm bazında dağılımı ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)
7301 / 1	A Blok	1	86.536,40
		2	5.001,80
	B Blok	1	32.473,95
	C Blok	1	35.258,28
	D Blok	1	13.166,46
		2	12.165,44
	Güvenlik kulübesi	--	50,83
TOPLAM			184.653,16

- Rapor konusu taşınmazlardan B Blok'ta yer alan bağımsız bölümün zemin katı ve 1. normal katı Softtech firmasına kiralanmıştır. Toplam kiralanın brüt alan 12.043,17 m²'dir. Geri kalan bağımsız bölümlerin tamamı İş Bankası A.Ş. tarafından kiralanmış ve ofis – operasyon merkezi olarak kullanılmaktadır. Bu kısmın toplam brüt inşaat alanı ise 172.609,99 m²'dir. (Bu alan da sözleşmeden temin edilmiştir.) Toplam kiralanın brüt alan 184.653,16 m²'dir.
- Her blokta yangın merdivenleri bulunmakta olup, jeneratör odaları B Bloğun 1. bodrum katında bulunmaktadır. A Blokta yağmur suyu ve temiz su depoları bulunmaktadır. Her blokta asansör, yürüyen merdivenler, kat bahçeleri, mutfak bölümleri ve WC hacimleri yer almaktadır. B ve C Bloklar arası geçiş cam giydirme köprüden sağlanmakta olup, bina içlerinde katlar arası bağlantı yürüyen merdivenlerle sağlanmaktadır. Ayrıca bloklara girişler kartlı turnikelerle sağlanmaktadır.
- Tüm bloklarda ofis ve toplantı odalarının zeminleri halı kaplıdır. İçerilerde bölmeli ofis masaları bulunmakta olup, tavanlar asma tavanıdır.
- Bina içerisinde koridor alanları kısmen halı kaplı olup, çoğunluk olarak mermer kaplıdır. D Blokta bulunan misafirhane katlarının zeminlerinin tamamı halı kaplı, duvarlar asma tavanıdır. Mutfak tezgâhları granit, dolaplar MDF kaplıdır. WC'lerde armatür ve vitrifiyeler tamdır. İç kapılar kısmen cam kapı ve panel kapıdır. Dış kapılar otomatik kapıdır. Tüm bloklarda dış cephe cam giydirmedir.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan **"ofis – yönetim merkezi / iş yeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

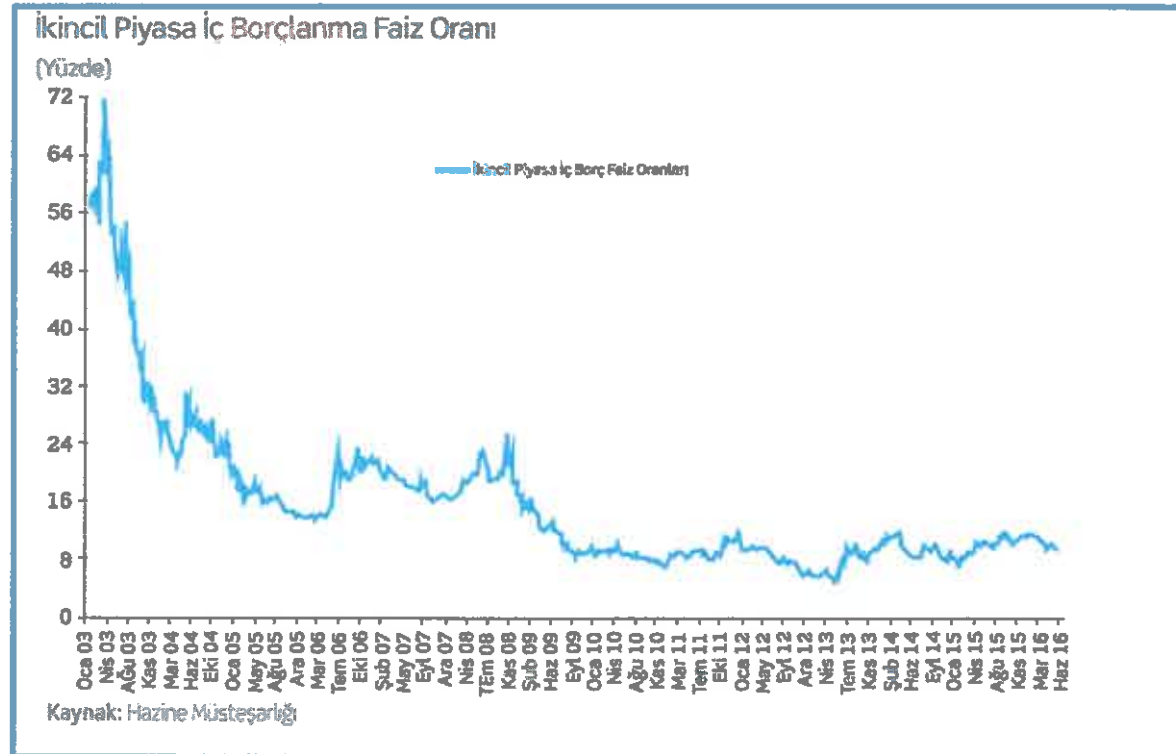
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

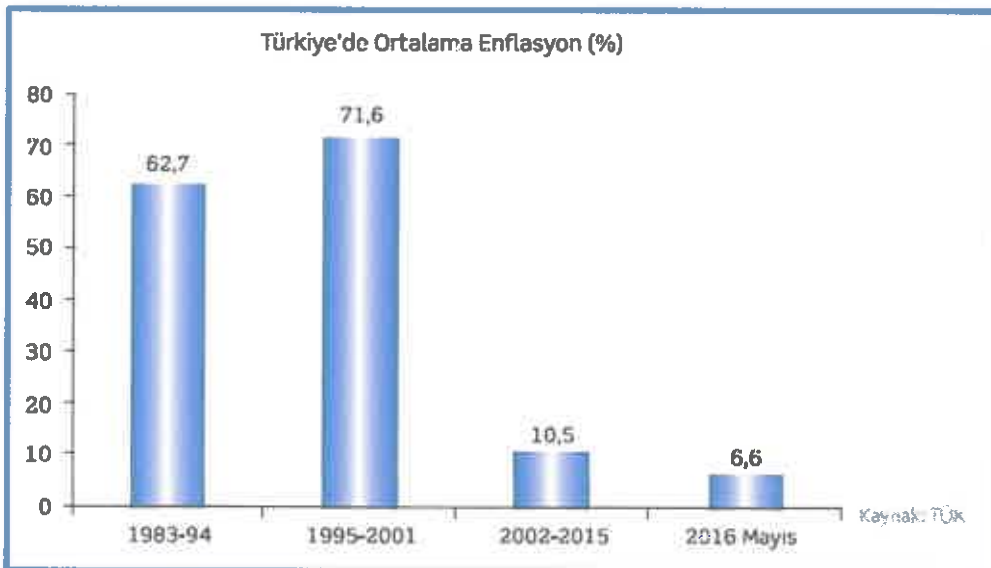
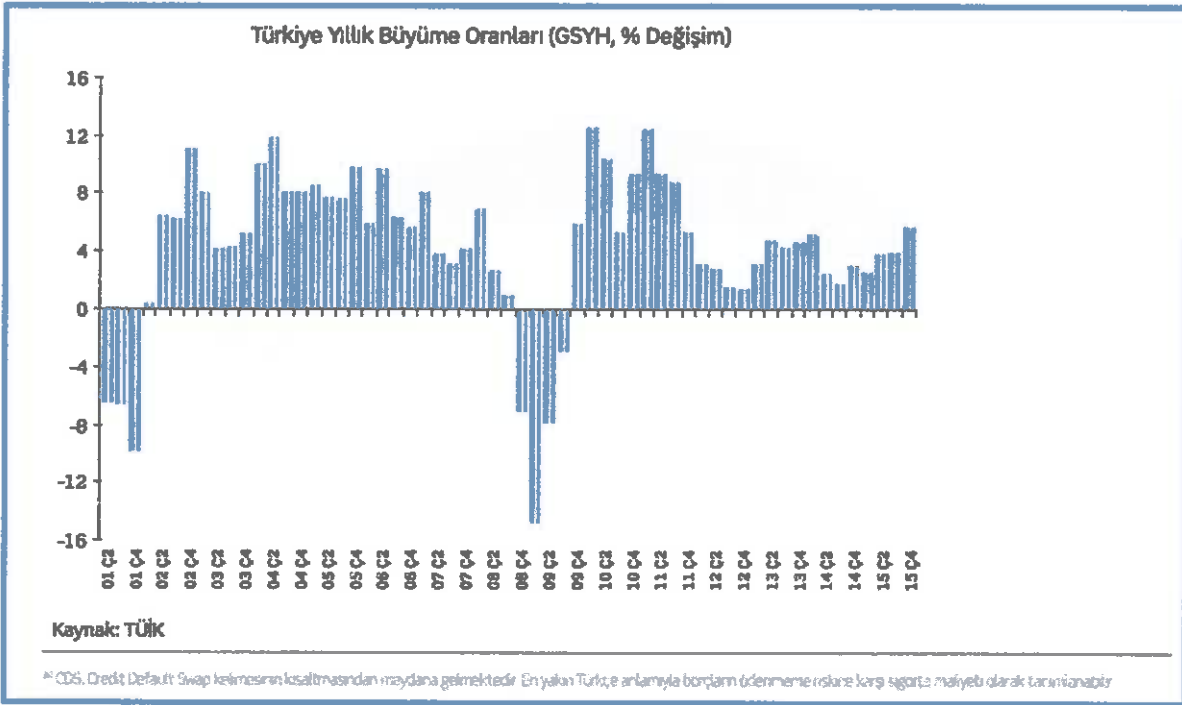
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kınımı-Ocak-Mart 2016

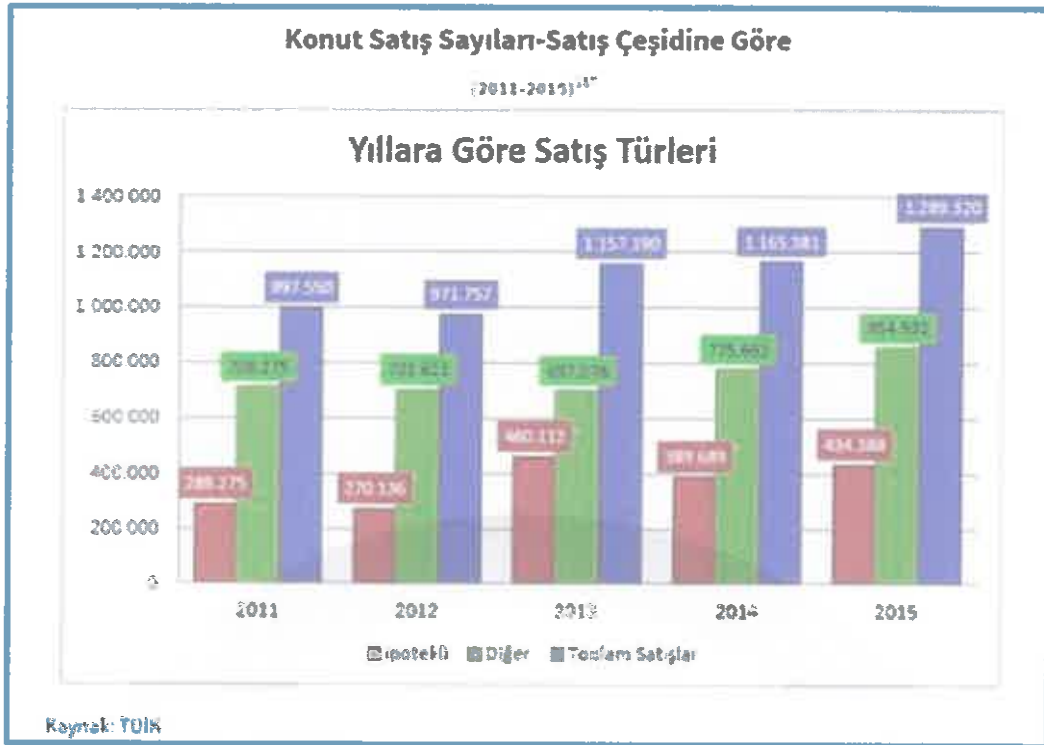
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

(1): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

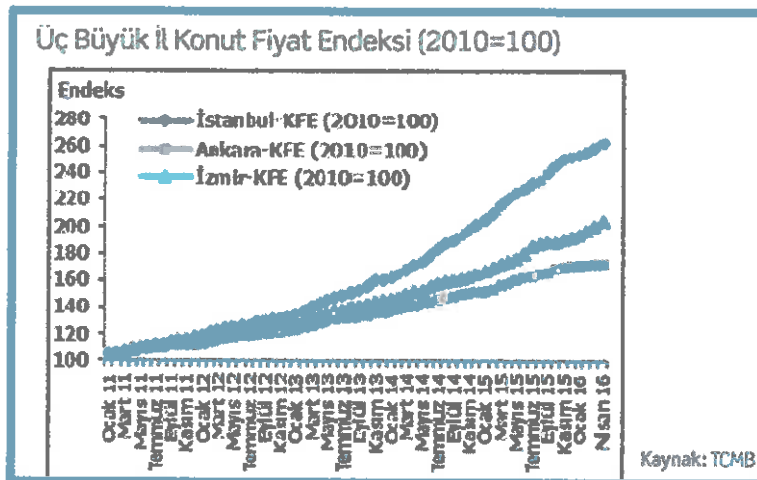
Kaynak: TÜİK

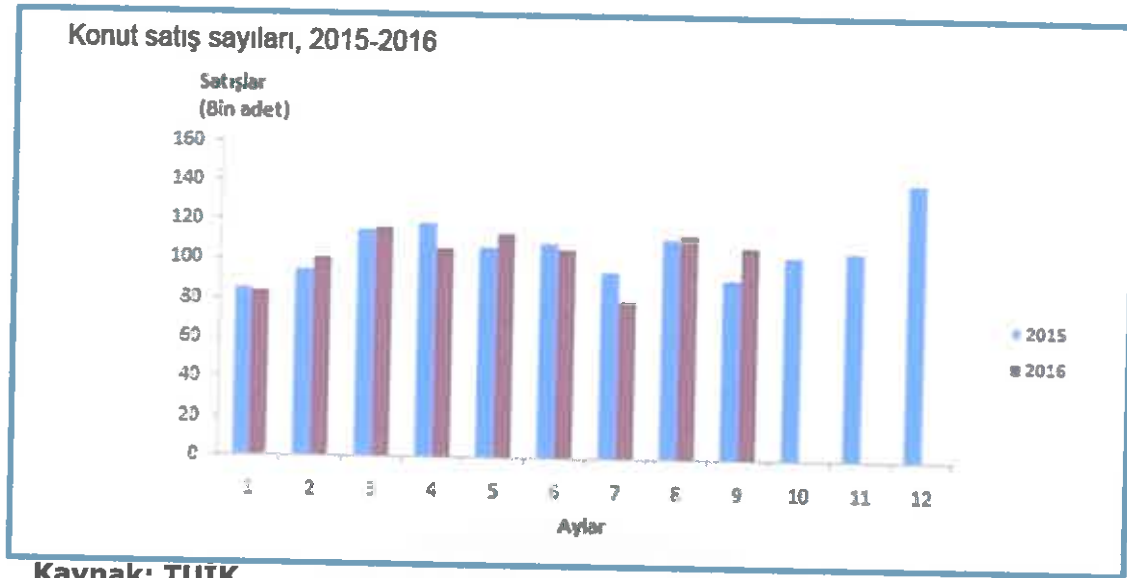
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALIZI

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlın kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurt içi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt dışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Tuzla İlçesi

İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ila 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km²'dir. 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 221.620'dir. İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne

kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o D100 (E-5) Karayolu'na cepheli konumda olması,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Yeni ve modern bir projede yer almaları,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta ve kirada olan ofis / ticari nitelikteki taşınmazlar:

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.



1. Varyap Plaza Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 1. katta, brüt 140 m² olarak beyan edilen tek bölmeli ofis için satış değeri 1.050.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.500,-TL) Emsal taşınmaz için 5.500,-TL mertebesinde kira bedelinin olabileceği öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri 39,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan, deniz manzaralı çift cepheli brüt 750 m² olarak beyan edilen, tek bölmeli ofis için satış değeri 5.130.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.840,-TL) Emsal taşınmazın 22.500,-TL mertebesinde kira bedeli olabileceği öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri 30,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan deniz manzaralı, brüt 705 m² olarak beyan edilen, tek bölmeli ofisin satış değeri 5.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.235,-TL) Emsal taşınmaz için 22.500,-TL mertebesinde kira bedelinin olabileceği öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri 32,-TL)
 - Proje bünyesinde 2. normal katta yer alan deniz manzaralı, brüt 75 m² olarak beyan edilen tek bölmeli ofis için satış değeri 490.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.535,-TL) Emsal taşınmazın 2.500,-TL kira bedeli bulunmaktadır. (aylık m² birim kira değeri 33,-TL)
 - Proje bünyesinde ara katta yer alan brüt 70 m² olarak beyan edilen tek bölmeli ofis için 400.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 5.715,-TL) Emsal taşınmazın 2.500,-TL kira bedeli bulunmaktadır. (ortalama aylık m² birim kira değeri 36,-TL)

2. Tuzla Ticaret Merkezi Projesi bünyesinde yer alan 67-210 m² alanlı ofislerin 40 TL/m² bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Ortalama birim satış değerinin ise 8.000,-TL mertebelerinde olduğu belirtilmiştir. Projenin 2017 Mayıs ayında tamamlanacağı öğrenilmiştir.
3. Kayı Boyu İş Merkezleri Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış fiyatları aşağıda sunulmuştur. Proje konum olarak Tuzla Belediyesi'nin karşısında yer almaktadır.
 - Proje bünyesinde 50 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 350.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 7.000,-TL)
Emsal taşınmazın 2.200 TL kira bedeli bulunmaktadır.
(ortalama aylık m² birim kira değeri 44,-TL)
 - Proje bünyesinde 65 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 480.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 7.385,-TL)
Emsal taşınmazın 3.000 TL kira bedeli bulunmaktadır.
(ortalama aylık m² birim kira değeri 46,-TL)
4. MSY Karina Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
 - 3. katta deniz manzaralı 50 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 6.000,-TL)
 - Proje bünyesinde 50 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 229.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 4.580,-TL)
5. Taşınmaza yakın konumlu, Kaynarca Yan yolda, D100 Karayolu'na cepheli, 1.600 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen (270 m² zemin kat, 330 m² normal katlar) arsa tapulu, yaklaşık 15 yıllık 5 katlı (zemin ve 4 kat) bina için 9.250.000,-TL talep edilmektedir. Binanın tamamı için 45.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir.
(m² satış değeri 5.780,-TL) (aylık m² birim kira değeri 28,-TL)
6. Pendik Güzelyalı Sahilyolu üzerinde konumlu, 2 bodrum, zemin, 3 normal ve çatı katlı toplam 841 m² alanlı sıfır binanın 6.045.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² satış değeri 7.190,-TL)
7. Taşınmazlara yakın konumlu, İçmeler Köprüsüne yakın olduğu belirtilen, 515 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen, 4 katlı (zemin, 3 normal katlı) olan, yeni plaza için 20.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir. (aylık m² birim kira değeri 39,-TL)

Not: Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN SÜRECİ

DEĞERLEME

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. Taşınmazların pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

7.1.1 EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Not: Emsal analizi rapora konu taşınmazlardan A Blok'ta yer alan ofis niteliğindeki 1 no'lu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer bağımsız bölümler proje içerisindeki konum ve kullanım fonksiyonlarına göre kendi içlerinde şerefiyelendirilerek değer takdir edilmiştir.

Ofis Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Varyap Plaza	Kayı Boyu İş Merkezi	MSY Karina	Emsal 5	Emsal 6
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	6.765	7.195	5.290	5.780	7.185
Lokasyon için ayarlama	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 5	Orta kötü % 10	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	Orta kötü % 5	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 10	Kötü % 15	Orta Kötü % 10
Kullanım alanı / Büyüklük	Küçük - % 20	Çok Küçük - % 30	Çok Küçük - % 30	Küçük - % 20	Küçük - % 25
Fonksiyonu	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	4.860	4.775	4.255	4.545	5.070
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 4.700				

Ofis Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Varyap Plaza	Tuzla Ticaret Merkezi	Kayı Boyu İş Merkezi	Emsal 5	Emsal 7
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	34	40	45	28	39
Lokasyon için ayarlama	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 5	Orta iyi - % 5	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	Orta kötü % 5	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 5	Kötü % 15	Kötü % 15
Kullanım alanı / Büyüklük	Küçük - % 20	Küçük - % 20	Çok Küçük - % 30	Küçük - % 20	Küçük - % 15
Fonksiyonu	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	24	30	30	22	33
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 27,80				

Not: Rapora konu taşınmazların Softtech ve İş Bankası A.Ş. ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre rapor konusu taşınmazların aylık m² birim kira değerleri ortalama 27,75 TL mertebesinde. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri ile örtüşmekte olup, mevcut kira sözleşmesinin uzun süreli ve kurumsal bir firma ile yapılmasından dolayı değerlemede m² birim kira değeri **27,75 TL** takdir edilmiştir.

7.1.2 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Varyap plazadaki kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 199 ay (~ 16,5 yıl), Tuzla Ticaret Merkezi Projesi için geri dönüş süresi 200 ay (~ 16,5 yıl), Kayı Boyu İş Merkezi için geri dönüş süresi 160 ay (~ 13 yıl), 5 no'lu emsal için geri dönüş süresi 205 aydır (~ 17 yıl). Görüldüğü üzere bölgede geri dönüş süreleri 13 - 17 yıl arasında değişmektedir. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(16,50 + 16,50 + 13 + 17) / 3 = 16$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 10 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi $16 \text{ yıl} \times 0,90 = 14,50$ yıl hesaplanmıştır.

7.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK NO / BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)
A / 1	86.536,40	4.700	406.720.000
A / 2	5.001,80	4.700	23.510.000
B / 1	32.473,95	4.700	152.625.000
C / 1	35.258,28	4.700	165.715.000
D / 1	13.166,46	4.500	59.250.000
D / 2	12.165,44	4.500	54.745.000
TOPLAM			862.565.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (komple bina, işyeri vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 13 – 17 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Analiz bölümünde yapılan hesaplamaların ışığında rapora konu taşınmazların 14,50 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/14,50 yıl=) yaklaşık % 6,90 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların sözleşmelere göre aylık toplam kira getirisi KDV hariç 5.125.000,-TL'dir. Taşınmazları yıllık toplam net kira getirisi ise; 5.125.000,-TL x 12 AY $\cong$ 61.500.000,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkliğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 6,90 = 61.500.000,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri = (891.304.347,80 TL) **891.305.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	862.565.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu	891.305.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	862.565.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerın alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **862.565.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Taşınmazların blok bazında sigortaya esas toplam değerleri ise;

BLOK ADI	İNŞAAT ALANI	SİĞORTAYA ESAS DEĞER (TL)
A	91.538,20	228.845.000
B	32.473,95	81.185.000
C	35.258,28	88.145.000
D	25.331,90	63.330.000
Güvenlik	50,83	130.000
TOPLAM		461.635.000

Not: Blokların sigortaya esas değerleri hesaplanırken inşaat birim maliyeti 2.500,-TL olarak alınmıştır.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL
İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU**

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 01 Eylül 2015
Ekspertiz Tarihi	: 11 Eylül 2015
Rapor Tarihi	: 16 Eylül 2015
Rapor No	: 031 – 2015/7809
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	547.635.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki pazar değeri	709.355.000,-TL

2015 yılı içerisinde hazırlanan kira değerleme raporu

Talep Tarihi	: 15 Kasım 2015
Ekspertiz Tarihi	: 23 Kasım 2015
Rapor Tarihi	: 27 Kasım 2015
Rapor No	: 003 – 2015/10468
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Aylık Kira Değeri	5.100.000,-TL
--	----------------------

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi : 23 Aralık 2015
Rapor Tarihi : 28 Aralık 2015
Rapor No : 031 – 2015/10505
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	760.385.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki pazar değeri	772.510.000,-TL

2016 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 08 Haziran 2016
Ekspertiz Tarihi : 16 Haziran 2016
Rapor Tarihi : 22 Haziran 2016
Rapor No : 003 – 2016/5578
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Taşınmazların toplam pazar değeri	805.755.000,-TL
--	-----------------

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	862.565.000	249.686.000

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 3,4546 TL'dir.

Bu değerlere KDV dâhil değildir. Taşınmazların KDV dâhil değeri 1.017.826.700,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

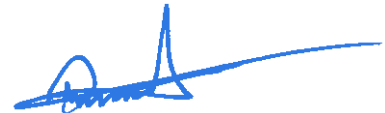
Bilgilerinize sunulur. 02 Aralık 2016

(Ekspertiz tarihi: 29 Kasım 2016)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Taşkın PUYAN
İşletme
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)