

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDEKİ
10 ADA 10 PARSELDE YER ALAN B BLOK
(14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.12.2019
RAPOR TARİHİ	06.12.2019
RAPOR NO	ISGY-1910113
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	10 ADA,10 PARSEL B BLOK
DEĞERLEME ADRESİ	AYAZAĞA MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO: 33 SARIYER / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri**
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 6 - Tapu Belgeleri**
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgesi-Mimari Proje(kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 14 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar değerini belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-1910113 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1410006	ISGY-1510003	ISGY-1901074
Rapor Tarihi	29.12.2014	25.12.2015	31.01.2019
Rapor Konusu	10 ADA,10 PARSEL B BLOK	10 ADA,10 PARSEL B BLOK	10 ADA,10 PARSEL B BLOK (KİRA DEĞERİ TESPİTİ)
Raporu Hazırlayanlar	Onur Özgür Berrin K.Sever	Metin EVLEK Berrin K.Sever	Ozan Aldoğan Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin K.Sever
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	82.248.600 TL	94.031.500 TL	400.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****10 ADA 10 PARSEL**

İli : İstanbul
İlçesi : Sarıyer
Bucağı :
Mahallesi : M.Ayazağa
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 2
Ada No : 10
Parsel No : 10
Alanı : 4.469,50
Vasfı : İki Bloklu Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nde 27.08.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Yönetim Planı: 01.03.1988 Tarihlidir.

* A.H.Krokide Beyannamede Gösterildiği Üzere İSKİ lehine İrtifak Hakkı.16.05.1984 Tarih 909 Yevmiye.

(İlgili irtifak hakkı İSKİ kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

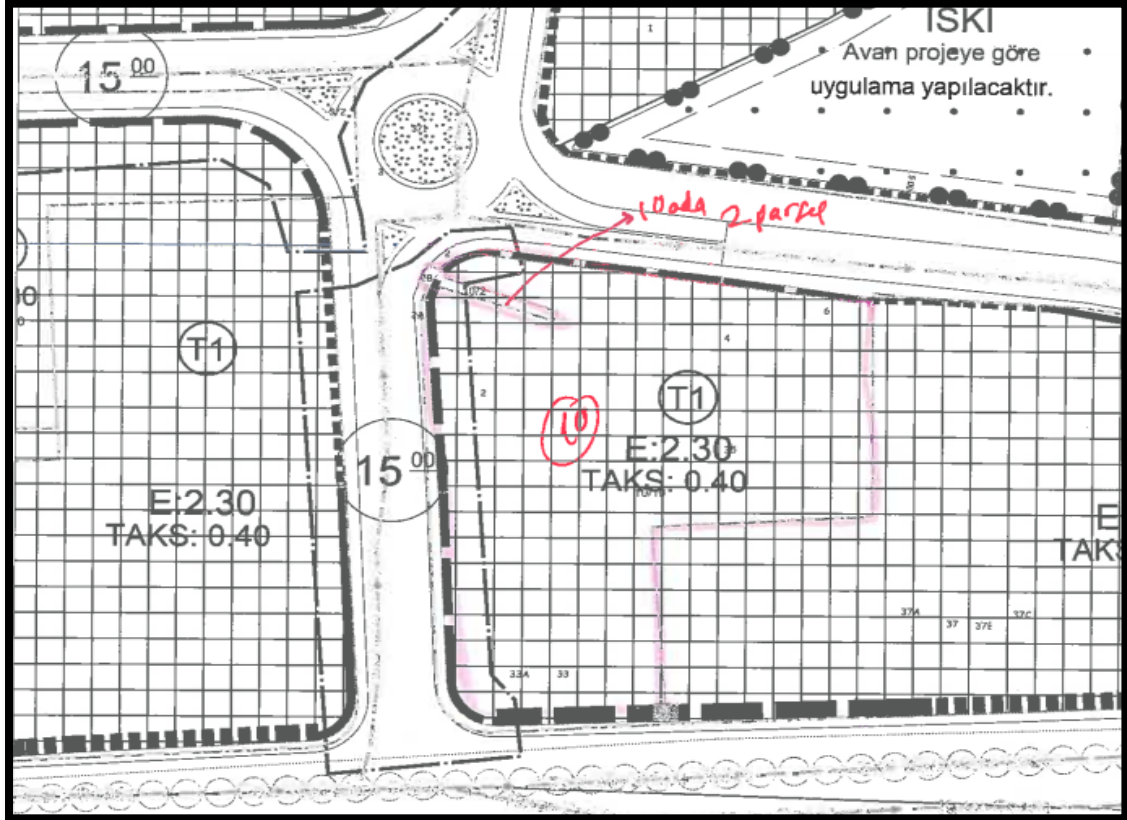
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 31.10.2018 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onay tarihli plan değişikliğine göre; Kaks:2.30, Çekme Mesafeleri içinde kalmak kaydıyla maks. Taks: 0.40 yapılaşma koşullarında T1 sembolü ile gösterilen Ticaret Alanı lejantında kalmaktadır.

Ancak bahse konu yere uygulama yapılabilmesi için 10 ada 2 sayılı parsel ile tevhid gerekmektedir.

Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olup cins tashihi de yapılmıştır. Bu nedenle imar durumundaki tevhid şartı değerine olumsuz olarak etkilememektedir.



PLAN NOTLARINA GÖRE TİCARET ALANLARINDA:

- ❖ İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR, OTEL, MOTEL, VB. TURİZM TESİS ALANLARI, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYO-KÜLTÜREL VE YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER İLE LOKANTA, GAZİNO GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK İŞLEVLER YER ALABİLİR.
- ❖ 2.1- T1 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA
 - KAKS DEĞERİ E:2.30
 - ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKS TAKS:0.40'TİR.
- ❖ 2.2- T2 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA
 - KAKS DEĞERİ E:2.00
 - ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKS TAKS: 0.40'TİR.
- ❖ 2.3- T3 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA
 - 0-900 M² ARASI PARSELLER İÇİN;
 - KAKS DEĞERİ E:0.75
 - ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.30
 - 901-1500 M² ARASI PARSELLER İÇİN;
 - KAKS DEĞERİ E:1.50
 - ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.40
 - 1501M² VE ÜZERİ PARSELLER İÇİN;
 - KAKS DEĞERİ E:2.30
 - ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.40
 - T3 SİMGELİ ALANLARDA PARSEL BİRLEŞMELERİYLE OLUŞAN PARSELLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEMEZ.
 - T3 ALANLARINDA 1500M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAN ALANIN %20'Sİ "KREŞ, ÇOCUK OYUN ALANI, YEŞİL ALAN, SAĞLIK TESİSİ, OTO PARK, YOL" OLARAK KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEK ŞARTIYLA EMSALİ BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN KULLANILACAKTIR.
 - TİCARET ALANLARINDA KONUT VE REZİDANS BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu parselin bulunduğu bölgede son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı binaya ait 27.09.1985 tarih ve 2-40 sayılı ruhsat ve 23.12.1987 tarih ve 87/14860 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlara ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina 3 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Taşınmazın imar dosyasında 12.06.1996 tarih ve 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m² kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiğini ve raporuyla bütün olarak encümene havale edildiğini gösteren belgeler mevcuttur. Ancak işbu yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu belirlenmiştir. Halihazırda iş bu tutanağın rapor konusu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina için imar barışından yararlanılarak bünyesindeki su deposu için 01.12.2018 tarihinde HSY5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTBSEJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için yine çatı katındaki büyüme için imar barışından faydalanılarak 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
27.09.1985	2 // 40	Büro	Sarıyer Belediyesi Yeni Yapı	13.448,00 m ²	-

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
23.12.1987	87/14860	Büro	Sarıyer Belediyesi Yeni Yapı	13.448,00 m ²	-

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33 kapı nolu , 10 Ada, 10 Parsel numaralı tapu kayıtlarına göre B bloğun tamamını oluşturan 14 bağımsız bölümlü, 17 katlı binadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

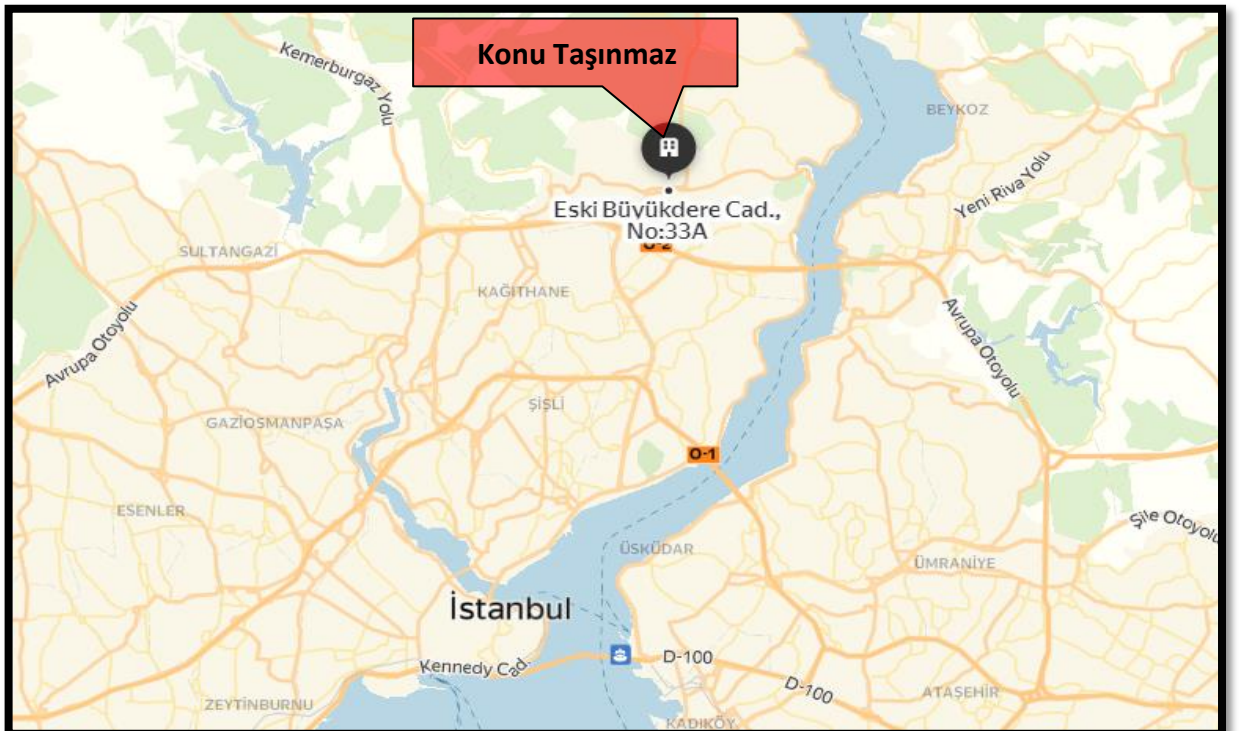
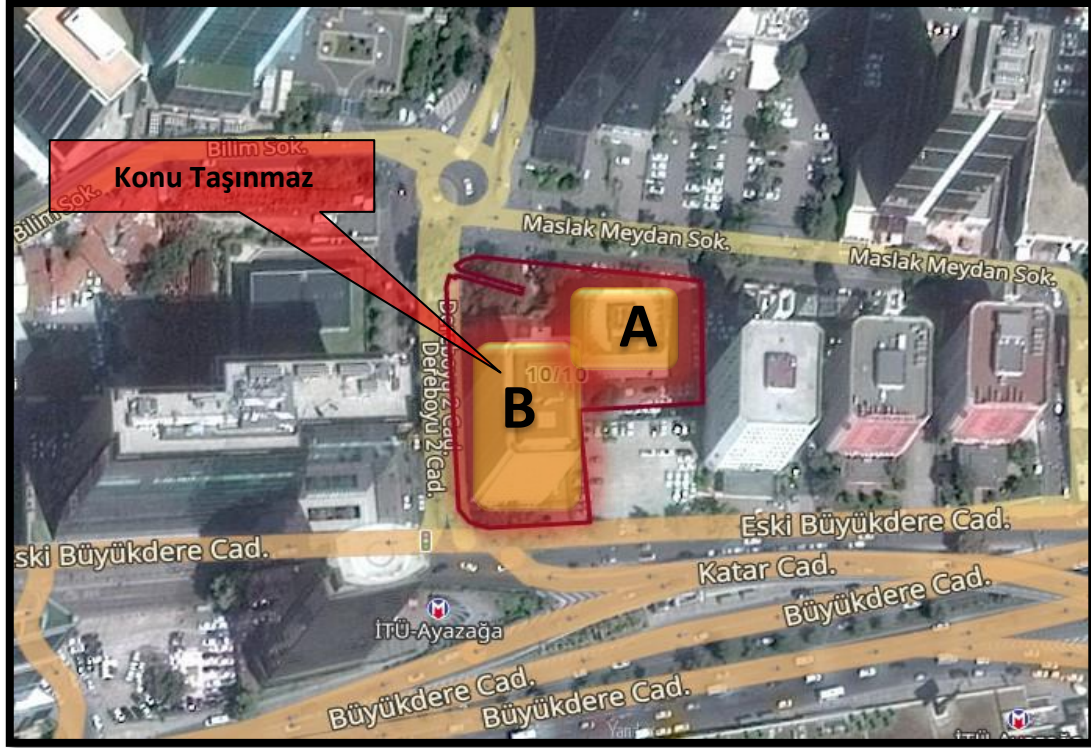
Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Sarıyer İlçesi sınırları dâhilinde Maslak Mahallesi içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Eski Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Sun Plaza, Maslak GİZ Plaza, Maslak Business Center, Akbank Opr Plaza, USO Center, Garanti Plaza, Nurol Plaza gibi birçok şirketin genel müdürlüğünün yer aldığı plaza binaları bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz İstinye Park AVM'ye 800 m. uzaklıktadır. Taşınmazların bulunduğu binaya İTÜ-Ayazağa metro istasyonunda çıkılarak 50 m. yürüyerek ulaşılabilmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım ana aks üzerinde yer almaları nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İTÜ-Ayazağa metro hattına 50 m. Mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33 kapı nolu , 10 Ada, 10 Parsel numaralı parsel üzerinde 14 bağımsız bölümün oluşturduğu 17 katlı binadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10 ada 10 parsel üzerinde A ve B blok olarak isimlendirilmiş olan 2 adet blok bulunmaktadır.Eski Büyükdere Caddesi'nden parsele karşıdan bakıldığında sağ cephede geride yer alan blok A Blok, sol tarafta önde kalan blok değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B bloktur. A blok projesinde ve iskan belgesinde 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmakta olup, A blokta 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projeye göre B blok 3 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

3.Bodrum katta kazan dairesi, soğutma grupları odası, ana elektrik panosu, kömürlükler ve wc kısımları,

2.bodrum katta sığınak, binaya ait ofis ve wc,

1.bodrum katta: kaloriferci dairesi, kapıcı dairesi, binaya ait wc ve garaj kısımları,

Zemin katta 2 büro, binaya ait ofis, wc ve kapıcı gözetleme yeri,

12 normal katın her birinde 1'er adet ofis bulunmakta olup,12.normal katta yer alan 14 nolu bağımsız bölüm çatı katı olan büro olarak geçmektedir.

Taşınmazın tüm katlarının oturumu birbirinin aynısı olup, yaklaşık brüt 782,46 m² kat oturumuna sahiptir.

Zemin katta yer alan 1 nolu büro bina girişine göre sağ cephede yer almakta olup kullanım alanı yaklaşık brüt 290 m² iken, 2 nolu b.bölümün girişe göre sol cephede yer almakta olup kullanım alanı 1 nolu büro ile aynıdır. Zemin katın toplam alanı 782,46 m² dir.

1.normal kat ile 12.normal katta yer alan tüm bürolar tek kullanımlıdır ve yaklaşık brüt 695 m² kullanım alanına sahiptir. Normal katların her birinin toplam alanı 782,46 m² dir.

12.normal katta yer alan 14 nolu büronun çatı katında yaklaşık brüt 150 m² kullanım alanlı servis alanı bulunmaktadır. Çatı katının toplam kapalı alanı ise 260 m² dir.

Taşınmaz mimari projesine göre ve İş GYO' dan alınan bilgilere göre toplam yaklaşık brüt **12.779,36 m²** alana sahiptir.

Taşınmazda zemin katta yer alan 1 nolu büro İş Bankası Şubesi olarak faaliyet göstermekte olup, 2 nolu b.bölüm giriş holü şeklinde bulunmaktadır. Diğer katlarda yer alan tüm ofisler boş durumdadır.

Normal katların her birinde bir bağımsız bölüm bulunması, zemin katın tamamının birlikte kullanılması da dikkate alınarak değerlemede satılabilir alan olarak kat alanları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu binanın zemin katında yer almakta olan İş Bankası Şubesi, bina girişine göre sol ve arka cephede yer almakta olup, L formundadır. Zemin katında yer almakta olan şube mimari projesinde 1 numaralı bağımsız bölüm, 2 numaralı bağımsız bölümün arka cephede yer alan bir kısmı ve ortak alanlar niteliğinde olan wc hacimleri ile ofis bölümlerini iç hacme dahil edilerek kullanılmaktadır. Yerinde yapılan tespitler ve İş GYO'dan alınan bilgilere göre banka şubesi mevcut durumda yaklaşık brüt 492 m² alana sahiptir. Şubeye ait 2. bodrum katta 4 adet depo hacmi bulunmakta olup, toplam yaklaşık brüt 101,77 m² alana sahiptir. Banka şubesi toplam alanı mahalinde 593,77 m² ölçülmüştür.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m²)
1	Zemin	Büro	391,23
2	Zemin	Büro	391,23
3	1. kat	Büro	782,46
4	2. kat	Büro	782,46
5	3. kat	Büro	782,46
6	4. kat	Büro	782,46
7	5. kat	Büro	782,46
8	6. kat	Büro	782,46
9	7. kat	Büro	782,46
10	8. kat	Büro	782,46
11	9. kat	Büro	782,46
12	10. kat	Büro	782,46
13	11. kat	Büro	782,46
14	12. kat	Çatı Katı Olan Büro	1.043,11
TOPLAM ALAN			10.432,63

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	V. A
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut 2 Adet
Hidrofor	:	Mevcut 3 Adet
Asansör	:	Mevcut 4 Adet
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Akrilik Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binanın normal katlarının her birinde ofis bölümlerinde yükseltilmiş döşeme kullanıldığı görülmüştür. Islak hacimler ve asansör kovalarında zemin kaplamaları mermerdir. Ofis iç bölümlerde ihtiyaca göre kullanım bölümleri oluşturulmuştur. Bu bölümler oluşturulurken seperatörler kullanılmıştır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. Zemin katta; giriş güvenlik ve Banka şube lokali, 1.bodrum katta; konferans salonu ve yemekhane, 2.bodrum katta teknik ofis katı, 3. bodrum katta; teknik hacimler bulunmaktadır. Bu katlarda da kullanım amacına uygun malzemeler uygulanmıştır.

3. bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu, 3 adet (Multi 3 Wilcoxe marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası), 2 adet skoç tipi kazan (dogalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brülörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müsteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.

Binaların güvenliği CCTV sistemi, ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır. Binaların dış cepheleri, prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt betondur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzeygüney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır.

Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalımanlı dereleridir. Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür.

Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çirçir, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmut sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 342.503 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sarıyer Tapu Müdürlüğü, İş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumlu olup ticari aks üzerinde yer almaktadır.
- * Eski Büyükdere Caddesi üzerinde algılanabilirliği yüksektir.
- * Bölgede benzer nitelikli yapılar bir arada bulunmaktadır.
- * Tabela değeri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralaması komple bina şeklinde tercih edilebileceği ancak sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık/Kiralık Emsaller

1 Lux Gayrimenkul

Tel 0 212 345 01 92

Taşınmazlarla aynı bölgede Beybi Giz Plaza'da yer alan, 200 m²' alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	200	.-M ²	3.000.000	.-TL	15.000	.-TL/M ²
KİRALIK	200	.-M ²	14.000	.-TL	70	.-TL/M ²

2 Lux Gayrimenkul

Tel 0 212 345 01 92

Taşınmazlarla aynı bölgede Beybi Giz Plaza'da yer alan, 420 m²' alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	420	.-M ²	6.000.000	.-TL	14.286	.-TL/M ²
KİRALIK	420	.-M ²	25.000	.-TL	60	.-TL/M ²

3 Coldwell Banker Veritas

Tel 0 212 346 33 46

Taşınmazlarla aynı bölgede Polaris Plaza'da 2.katta yer alan, 1068 m²' alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	1068	.-M ²	13.000.000	.-TL	12.172	.-TL/M ²
KİRALIK	1068	.-M ²	47.000	.-TL	44	.-TL/M ²

3 KW Fores

4 0 212 397 11 00

Taşınmazlarla aynı bölgede Maslak Eclipse'te yer alan, 875 m²' alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün yapım yılı değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule göre daha yenidir. Ancak, emsalin konumu taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	875	.-M ²	10.890.000	.-TL	12.446	.-TL/M ²
KİRALIK	875	.-M ²	60.000	.-TL	69	.-TL/M ²

5 Lux Gayrimenkul

Tel 0 212 345 01 92

Taşınmazlarla aynı bölgede Veko Giz Plaza'da 14.katta yer alan, 440 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	440	.-M ²	4.250.000	.-TL	9.659	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6 Spot Point

Tel 0 212 989 86 70

Taşınmazlarla aynı bölgede A Plus plazada yer alan, 900 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	900	.-M ²	10.000.000	.-TL	11.111	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 Maslak Gayrimenkul

Tel 0 212 989 86 70

Taşınmazlarla aynı bölgede A Plus plazada yer alan, 800 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	800	.-M ²	10.000.000	.-TL	12.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

8 Lest Invest Property

Tel 0 212 801 07 77

Taşınmazlarla aynı bölgede Beybi Giz Plaza'da 9.katta yer alan, 500 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	500	.-M ²	7.750.000	.-TL	15.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

9 Arthur Miller

Tel 0 212 801 92 81

Taşınmazlarla aynı bölgede Polaris Plaza'da 8.katta yer alan, 218 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	218	.-M ²	3.450.000	.-TL	15.826	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

10 KW Fores

Tel 0 212 397 11 00

Taşınmazlarla aynı bölgede Spring Giz Plaza'da yer alan, 360 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

SATILIK	360	.-M ²	6.875.000	.-TL	19.097	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller**1 MK Gayrimenkul**

Tel 0 212 807 02 98

Taşınmazlarla aynı bölgede A Sınıfı plazanın 4. katında yer alan, 450 m²' alanlı olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	450 .-M ²	20.000 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2 Remax Royal

Tel 0 212 963 16 38

Taşınmazlarla aynı bölgede plazanın 12. katında yer alan, 800 m²' alanlı olarak ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	800 .-M ²	27.000 .-TL	34 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 Lux Gayrimenkul

Tel 0 212 345 01 92

Taşınmazla aynı bölgede A Plus Plaza'nın 22. katında yer alan, 1000 m²' alanlı olarak pazarlanan ofis katı kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	1000 .-M ²	35.000 .-TL	35 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

4 Spot Point

Tel 0 212 989 86 70

Taşınmazlarla aynı bölgede plazada yer alan, 1100 m²' alanlı olarak pazarlanan tam kat ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	1100 .-M ²	35.000 .-TL	32 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

5 Turesta Gayrimenkul

Tel 0531 250 21 52

Taşınmazlarla aynı bölgede plazanın 8. katında yer almakta olan 200 m²' alanlı olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	200 .-M ²	12.500 .-TL	63 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6 Maslak Gayrimenkul

Tel 0212 807 02 98

Taşınmazlarla aynı bölgede A Plus plzanın 12. katında yer alan, 660 m² alanlı olarak pazarlanan tam kat ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	660 .-M ²	50.000 .-TL	76 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Karma Gayrimenkul

Tel 0 212 227 02 72

Taşınmazlarla aynı bölgede A Sınıfı plzanın 4. katında yer alan, 1420 m² alanlı olarak pazarlanan tam kat ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	1420 .-M ²	114.000 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

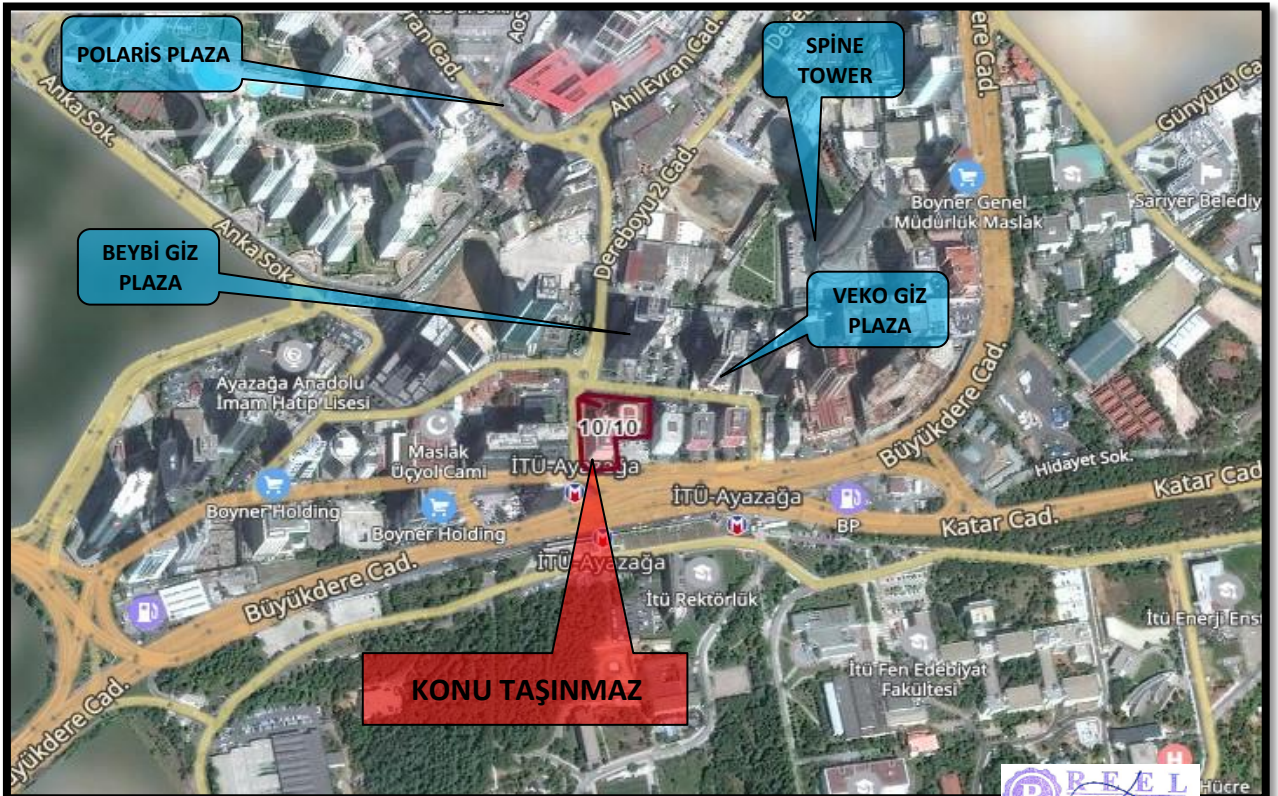
8 Remax Time

Tel 0 212 352 80 80

Taşınmazlarla aynı bölgede Polaris Plaza'da yer alan, 250 m² alanlı olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazlara göre daha kötüdür.

KİRALIK	250 .-M ²	7.900 .-TL	32 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		4.250.000	10.000.000	10.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	782,46	440	900	800
BİRİM M ² DEĞERİ	(9 B.B.)	9.659	11.111	12.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 8%	BENZER 0%
CEPHESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	5%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.054	9.369	11.667	12.125

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
KİRA FİYATI		20.000	27.000	35.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	782	450	800	1.100
BİRİM M ² DEĞERİ	(9 B.B.)	44	34	32
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		-8%	0%	10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		2%	10%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	40	45	37	38

Yukarıda yer alan satılık ve kiralık karşılaştırma tablosunda, değerlemesi yapılan ofislerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak 9 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Diğer katlarda yer alan ofisler için ise manzara durumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3 deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 14 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/AY/m ²)	Satış Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
B	1	ZEMİN	BÜRO	391,23	12.970,00	5.074.253 TL	5.074.000 TL
B	2	ZEMİN	BÜRO	391,23	12.970,00	5.074.253 TL	5.074.000 TL
B	3	1	BÜRO	782,46	10.320,00	8.074.987 TL	8.075.000 TL
B	4	2	BÜRO	782,46	10.320,00	8.074.987 TL	8.075.000 TL
B	5	3	BÜRO	782,46	10.520,00	8.231.479 TL	8.231.000 TL
B	6	4	BÜRO	782,46	10.700,00	8.372.322 TL	8.372.000 TL
B	7	5	BÜRO	782,46	10.800,00	8.450.568 TL	8.451.000 TL
B	8	6	BÜRO	782,46	10.900,00	8.528.814 TL	8.529.000 TL
B	9	7	BÜRO	782,46	11.054,00	8.649.313 TL	8.649.000 TL
B	10	8	BÜRO	782,46	11.054,00	8.649.313 TL	8.649.000 TL
B	11	9	BÜRO	782,46	11.054,00	8.649.313 TL	8.649.000 TL
B	12	10	BÜRO	782,46	11.160,00	8.732.254 TL	8.732.000 TL
B	13	11	BÜRO	782,46	11.160,00	8.732.254 TL	8.732.000 TL
B	14	12	ÇATI KATI OLAN BÜRO	1043,11	11.150,00	11.630.677 TL	11.631.000 TL
TOPLAM=				10.432,63		114.924.786 TL	114.923.000 TL

14 ADET TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
10.432,63	114.924.786,02	114.923.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,50 kullanılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,34-%5,60 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İncelenen emsal taşınmazlara istinaden

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	200	14.000	168.000	3.000.000	5,60%
Emsal 2	420	25.000	300.000	6.000.000	5,00%
Emsal 3	1068	47.000	564.000	13.000.000	4,34%

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(.-TL)
B	1	ZEMİN	BÜRO	391,23	46,50	18.192,20	218.306,34	4,50%	4.851.252,00
B	2	ZEMİN	BÜRO	391,23	46,50	18.192,20	218.306,34	4,50%	4.851.252,00
B	3	1	BÜRO	782,46	36,50	28.559,79	342.717,48	4,50%	7.615.944,00
B	4	2	BÜRO	782,46	37,00	28.951,02	347.412,24	4,50%	7.720.272,00
B	5	3	BÜRO	782,46	37,50	29.342,25	352.107,00	4,50%	7.824.600,00
B	6	4	BÜRO	782,46	38,00	29.733,48	356.801,76	4,50%	7.928.928,00
B	7	5	BÜRO	782,46	38,50	30.124,71	361.496,52	4,50%	8.033.256,00
B	8	6	BÜRO	782,46	39,00	30.515,94	366.191,28	4,50%	8.137.584,00
B	9	7	BÜRO	782,46	39,50	30.907,17	370.886,04	4,50%	8.241.912,00
B	10	8	BÜRO	782,46	40,00	31.298,40	375.580,80	4,50%	8.346.240,00
B	11	9	BÜRO	782,46	40,00	31.298,40	375.580,80	4,50%	8.346.240,00
B	12	10	BÜRO	782,46	40,50	31.689,63	380.275,56	4,50%	8.450.568,00
B	13	11	BÜRO	782,46	41,00	32.080,86	384.970,32	4,50%	8.554.896,00
B	14	12	ÇATI KATI OLAN BÜRO	1043,11	33,00	34.422,63	413.071,56	4,50%	9.179.368,00
TOPLAM=				10.432,63		405.308,67	4.863.704,04		108.082.312,00

14 ADET TAŞINMAZIN DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
10.432,63	108.082.312,00	108.082.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	114.924.786 TL
14 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	114.923.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	108.082.312 TL
14 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	108.082.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların kıta değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Müşteri talebi doğrultusunda 14 adet taşınmaz için kira değeri analizi yapılmış olup, Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre her bir bağımsız bölüm için kira değeri Ek tablolarda gösterilmiştir. 14 adet taşınmazın toplam kira bedeli aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi öngörülmüştür.

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-.TL)	405.308,67 TL
---	----------------------

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

Değerlemeye konu taşınmazlar, imar yapılaşma, mülkiyet ve takyidat bilgileri açısından incelendiğinde taşınmazların kiralanmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 14 adet taşınmazın

06.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

114.923.000 .-TL

(Yüz On Dört Milyon Dokuz Yüz Yirmi Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

124.116.840 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
114.923.000	19.955.028	17.998.058	124.116.840

1 USD = 5,7591 .-TL 05.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3853 .-TL 05.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 411409

Lisans No: 405453

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.