

DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Beşiktaş / İSTANBUL

İŞ KULE

102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 01 Aralık 2019 – 010
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi	: 17 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 23 Aralık 2019
Rapor No	: 2019/6022
Değerleme Konusu	Levent Mahallesi, Meltem Sokak, No: 8, İş Kule Çarşı Blok, 48 adet bağımsız bölüm,
Gayrimenkullerin Adresi	: No: 10, İş Kule 2 Blok, 27 adet bağımsız bölüm, No: 14, İş Kule 3 Blok, 27 adet bağımsız bölüm, Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 25.909 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parselde kayıtlı, Çarşı Blok bünyesindeki 48 adet bağımsız bölüm, Kule-2 Blok bünyesindeki, 27 adet bağımsız bölüm ve Kule-3 Blok bünyesindeki 27 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
Toplam Satılabilir Alan	: 59.927,98 m ² (Ofis ve çarşı kısımları)
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Toplam Pazar Değeri	1.106.403.000,-TL	186.823.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	39
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	55
9. BÖLÜM	SONUÇ	57

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

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 mülkle 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM**RAPOR BİLGİLERİ****2.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.12.2019 tarihinde, 2019/6022 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Barış METEKOĞLU ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2019 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 010 no'lu ve 01.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi	:	20 Eylül 2019
Ekspertiz Tarihi	:	25 Eylül 2019
Rapor Tarihi	:	30 Eylül 2019
Rapor No	:	2019/3488
Raporu Hazırlayanlar	:	Barış METEKOĞLU / Şehir Plancısı/ SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
56 no'lu bağımsız bölüm aylık kira değeri	:	97.000,-TL

2.

Talep Tarihi	:	20 Ekim 2019
Ekspertiz Tarihi	:	30 Ekim 2019
Rapor Tarihi	:	05 Kasım 2019
Rapor No	:	2019/3818
Raporu Hazırlayanlar	:	Barış METEKOĞLU / Şehir Plancısı/ SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Toplam aylık kira değeri	:	4.741.030,-TL

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

- 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 / ANKARA
- 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 problemlili 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.

3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 45,27
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

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Beşiktaş
MAHALLESİ : Rumeli Hisarı
PAFTA NO : 81
ADA NO : 1420
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Kargir İş Merkezi (*)
ARSA ALANI : 25.909 m²
YEVMIYE NO : 1259
TAPU TARİHİ : 24.02.2005

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Çarşı	1	2. Bodrum	Mağaza Acenta Bir	2602 / 320000	110	10881
2	Çarşı	2	2. Bodrum	Mağaza Acenta İki	2602 / 320000	111	10882
3	Çarşı	3	2. Bodrum	Mağaza Acenta Üç	2601 / 320000	111	10883
4	Çarşı	4	2. Bodrum	Mağaza Acenta Dört	2601 / 320000	111	10884
5	Çarşı	5	2. Bodrum	Mağaza Acenta Beş	2601 / 320000	111	10885
6	Çarşı	6	2. Bodrum	Mağaza Acenta Altı	2601 / 320000	111	10886
7	Çarşı	7	2. Bodrum	Mağaza Acenta Yedi	2601 / 320000	111	10887
8	Çarşı	8	2. Bodrum	Mağaza Acenta Sekiz	2601 / 320000	111	10888
9	Çarşı	9	2. Bodrum	Mağaza Acenta Dokuz	2601 / 320000	111	10889
10	Çarşı	10	2. Bodrum	Mağaza Acenta On	2601 / 320000	111	10890
11	Çarşı	11	2. Bodrum	Mağaza Acenta Onbir	2601 / 320000	111	10891
12	Çarşı	12	2. Bodrum	Mağaza Acenta Oniki	2601 / 320000	111	10892
13	Çarşı	13	2. Bodrum	Mağaza Acenta Onüç	2601 / 320000	111	10893
14	Çarşı	14	2. Bodrum	Mağaza Acenta Ondört	2776 / 320000	111	10894
15	Çarşı	15	2. Bodrum	Mağaza Acenta Onbeş	2776 / 320000	111	10895
16	Çarşı	16	2. Bodrum	Mağaza Acenta Onaltı	2776 / 320000	111	10896
17	Çarşı	17	2. Bodrum	Mağaza Acenta Onyeddi	2776 / 320000	111	10897
18	Çarşı	18	2. Bodrum	Mağaza Acenta Onsekiz	2776 / 320000	111	10898
19	Çarşı	19	2. Bodrum	Mağaza Acenta Ondokuz	2669 / 320000	111	10899
20	Çarşı	20	2. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmi	2468 / 320000	111	10900
21	Çarşı	21	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmibir	2309 / 320000	111	10901

22	Çarşı	22	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmiiki	2309 / 320000	111	10902
23	Çarşı	23	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmiüç	2309 / 320000	111	10903
24	Çarşı	24	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmidört	2705 / 320000	111	10904
25	Çarşı	25	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmibeş	2601 / 320000	111	10905
26	Çarşı	26	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmialtı	2601 / 320000	111	10906
27	Çarşı	27	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmiyedi	2601 / 320000	111	10907
28	Çarşı	28	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmisekiz	2601 / 320000	111	10908
29	Çarşı	29	1. Bodrum	Mağaza Acenta Yirmidokuz	2601 / 320000	111	10909
30	Çarşı	30	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuz	2601 / 320000	111	10910
31	Çarşı	31	1. Bodrum	Mağaza Acenta Bir	2601 / 320000	111	10911
32	Çarşı	32	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuziki	2601 / 320000	111	10912
33	Çarşı	33	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzüç	2601 / 320000	111	10913
34	Çarşı	34	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzdört	2601 / 320000	111	10914
35	Çarşı	35	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzbeş	2601 / 320000	111	10915
36	Çarşı	36	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzaltı	2601 / 320000	111	10916
37	Çarşı	37	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzyedı	2601 / 320000	111	10917
38	Çarşı	38	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzsekiz	2601 / 320000	111	10918
39	Çarşı	39	1. Bodrum	Mağaza Acenta Otuzdokuz	2776 / 320000	111	10919
40	Çarşı	40	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırk	2776 / 320000	111	10920
41	Çarşı	41	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırkbir	2776 / 320000	111	10921
42	Çarşı	42	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırkiki	2776 / 320000	111	10922
43	Çarşı	43	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırküç	2776 / 320000	111	10923
44	Çarşı	44	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırkdört	2669 / 320000	111	10924
45	Çarşı	45	1. Bodrum	Büro	2468 / 320000	111	10925
46	Çarşı	46	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırkbeş	2309 / 320000	111	10926
47	Çarşı	47	1. Bodrum	Mağaza Acenta Kırkaltı	2309 / 320000	111	10927
48	Çarşı	48	1. Bodrum	Büro	2309 / 320000	111	10928
49	Kule2	55	Zemin	Büro	325 / 320000	111	10935
50	Kule2	60	1	Büro	439 / 320000	111	10940
51	Kule2	165	2	Büro	351 / 320000	112	11045
52	Kule2	166	3	Büro	136 / 320000	112	11046
53	Kule2	167	4	Büro	97 / 320000	112	11047
54	Kule2	168	5	Büro	266 / 320000	112	11048
55	Kule2	169	6	Büro	247 / 320000	112	11049
56	Kule2	170	7	Büro	331 / 320000	112	11050
57	Kule2	171	8	Büro	448 / 320000	112	11051
58	Kule2	172	9	Büro	221 / 320000	112	11052
59	Kule2	173	10	Büro	117 / 320000	112	11053
60	Kule2	174	11	Büro	295 / 320000	112	11054
61	Kule2	175	12	Büro	149 / 320000	112	11055
62	Kule2	176	13	Büro	282 / 320000	112	11056
63	Kule2	177	14	Büro	243 / 320000	112	11057
64	Kule2	178	15	Büro	243 / 320000	112	11058

65	Kule2	179	16	Büro	240 / 320000	112	11059
66	Kule2	180	17	Büro	123 / 320000	112	11060
67	Kule2	181	18	Büro	136 / 320000	112	11061
68	Kule2	182	19	Büro	136 / 320000	112	11062
69	Kule2	183	20	Büro	234 / 320000	112	11063
70	Kule2	184	21	Büro	101 / 320000	112	11064
71	Kule2	185	22	Büro	195 / 320000	112	11065
72	Kule2	186	23	Büro	88 / 320000	112	11066
73	Kule2	187	24	Büro	195 / 320000	112	11067
74	Kule2	188	25	Büro	94 / 320000	112	11068
75	Kule2	189	26	Büro	208 / 320000	112	11069
76	Kule3	56	Zemin	Büro	282 / 320000	111	10936
77	Kule3	61	1	Büro	166 / 320000	111	10941
78	Kule3	190	2	Büro	162 / 320000	112	11070
79	Kule3	191	3	Büro	299 / 320000	112	11071
80	Kule3	192	4	Büro	299 / 320000	112	11072
81	Kule3	193	5	Büro	159 / 320000	112	11073
82	Kule3	194	6	Büro	188 / 320000	112	11074
83	Kule3	195	7	Büro	292 / 320000	112	11075
84	Kule3	196	8	Büro	289 / 320000	112	11076
85	Kule3	197	9	Büro	269 / 320000	112	11077
86	Kule3	198	10	Büro	136 / 320000	112	11078
87	Kule3	199	11	Büro	133 / 320000	112	11079
88	Kule3	200	12	Büro	269 / 320000	113	11080
89	Kule3	201	12	Büro	286 / 320000	113	11081
90	Kule3	202	14	Büro	357 / 320000	113	11082
91	Kule3	203	15	Büro	484 / 320000	113	11083
92	Kule3	204	16	Büro	438 / 320000	113	11084
93	Kule3	205	17	Büro	357 / 320000	113	11085
94	Kule3	206	18	Büro	357 / 320000	113	11086
95	Kule3	207	19	Büro	422 / 320000	113	11087
96	Kule3	208	20	Büro	260 / 320000	113	11088
97	Kule3	209	21	Büro	3271 / 320000	113	11089
98	Kule3	210	22	Büro	4025 / 320000	113	11090
99	Kule3	211	23	Büro	5120 / 320000	113	11091
100	Kule3	212	24	Büro	2410 / 320000	113	11092
101	Kule3	213	25	Büro	2706 / 320000	113	11093
102	Kule3	214	26	Büro	2602 / 320000	113	11094

Not: Değerlemeye konu taşınmazlardan Çarşı Blok, 31 no'lu bağımsız bölümün niteliğinin yanlışlıkla "Mağaza acenta bir" olarak yazıldığı düşünülmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan Kule3 Blok, 214 no'lu bağımsız bölümün katı ekte sunulan tapu suretinde ve kat irtifakına esas mimari proje üzerinde bulunan bağımsız bölüm listesinde "26" yazmaktadır. Ancak rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde yanlışlıkla 16 yazıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmazlardan Kule3 Blok, 201 no'lu bağımsız bölümün katı ekte sunulan tapu suretinde ve kat irtifakına esas mimari proje üzerinde bulunan bağımsız bölüm listesinde "13" yazmaktadır. Ancak rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde yanlışlıkla 12 yazdığı görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmazlardan Çarşı Blok, 1 no'lu bağımsız bölümün cilt ve yevmiye numaraları tapu suretinde yerleri değiştirilerek yazılmıştır. Rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde cilt ve yevmiye numaraları doğru yazılmıştır.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 26 - 29 Ağustos 2019 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 04.08.2004 tarihli.
- 16.01.2019 yönetim planı değişikliği

Çarşı Blok'ta Bulunan 1 İla 48 No'lu Bağımsız Bölümler İle Kule2 Blok'ta Bulunan 55, 60, 165 İla 189 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Rehinler Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 USD bedelli, 1. dereceden, 20.07.2012 tarih ve 7596 yevmiye nolu ipotek şerhi.
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 185.000.000 TL bedelli, 2. dereceden, 01.07.2015 tarih ve 7218 yevmiye nolu ipotek şerhi.

Kule3 Blok'ta Bulunan Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Rehinler Bölümü:

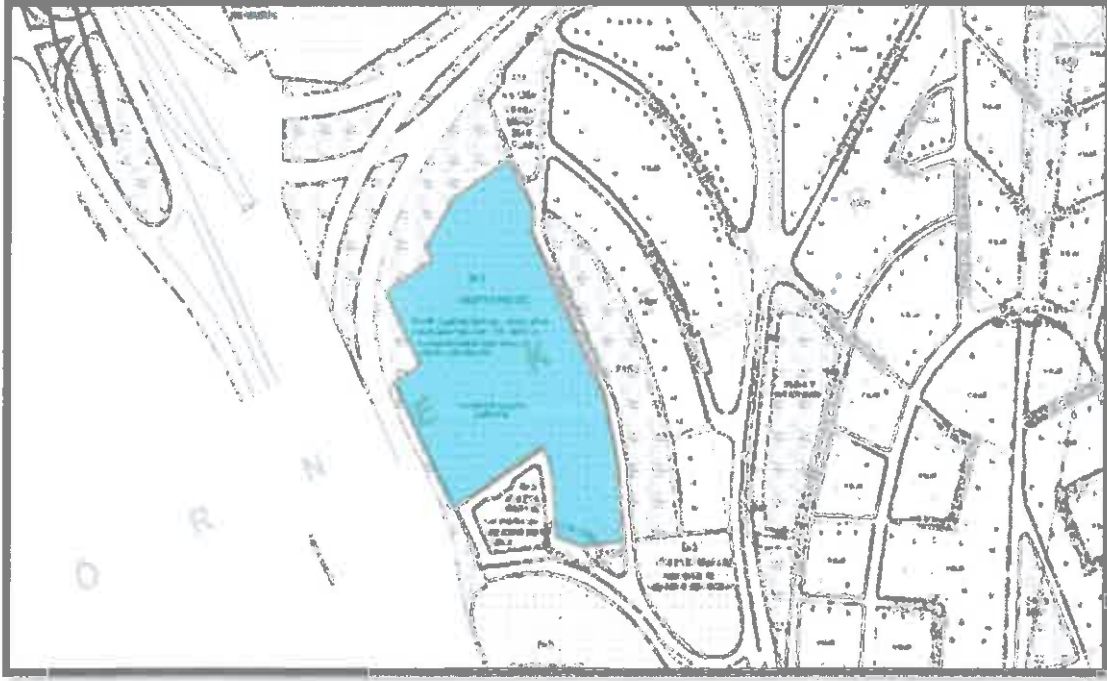
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 444.000.000 TL bedelli, 1. dereceden, 01.11.2019 tarih ve 12809 yevmiye nolu ipotek şerhi.

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve 24864664-115.E.-5882/10879 sayılı imar durumu yazısına ve Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Yönetici Merkez Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- İnşaat nizamı: Ayrık nizam
- Emsal (E): 3,00



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.1.4 Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 23.06.1995 tarih ve B.01.36 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 29.11.2000 tarih ve 3309 B01/38 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 22.12.2000 tarih ve 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.
- 21.10.2014 tarih ve 33/0050 sayılı Yapı Tatil Tutanağı görülmüştür. Yapı Tatil Tutanağı içerisinde;
 - Kule-3 Blok'un arka tarafında zemin seviyesinde bulunan otoparka giriş rampasının üstünde demontable malzemeden $8,30 \times 14,50 = 120,35 \text{ m}^2$ kafe olarak kullanılan bir ilave yapılmıştır.
 - Kule çarşısı kısmında zemin katta koridorlarda stand şeklinde 5 adet dükkan yapılmıştır. Bunlar Loccitane kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, So Chic kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, Gözlük Evi kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, Fora Zeytincilik kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 6 = 7,8 \text{ m}^2$, John's Coffee kullandığı alan yaklaşık 17 m^2 ,
 - Kule Çarşısı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 Bağımsız Bölüm Numaralı mağaza acenta bölümleri koridoru da içine alacak şekilde koridor

önüne kepenk koyulmak sureti ile kapatılarak Carrefoursa tarafından işletilen bir dükkan haline getirilmiştir. Koridorda kapatılan alan yaklaşık 119 m²,

- Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m²),

- Toplam Projesine Aykırı Kullanılan Alan = 311,70 m² olarak belirtilmiştir. ibareleri yer almaktadır.

- Söz konusu Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden, 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı kaçak kısımların yıkılmasına hükmeden Encümen Kararı ile aynı tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca mal sahibine toplam 80.901,84-TL para cezası verilmesine" hükmeden Encümen Kararı bulunmaktadır.
- Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce, Beşiktaş Belediyesi Zabıta Müdürlüğü'ne hitaben yazmış olduğu 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazıda, 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı Encümen Kararı gereğince yıkılmasına hükmedilen ilgilileri tarafından söz konusu kısımların yıkımlarının yapıldığı belirtilmektedir.
- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan bina toplam kapalı alanı ve değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanlarında değişiklik olmadan yapılan mimari uygulamalara ilişkin 01.12.2018 tarihli; 27S8J2GE belge ve 3674239 başvuru numaralı, A1ANHT9Z belge ve 3673969 başvuru numaralı, R43C5AJ6 belge ve 3667187 başvuru numaralı, S1HNU8BU belge ve 3667503 başvuru numaralı, UDMVJTBH belge ve 3667716 başvuru numaralı, AH343645 belge ve 3667931 başvuru numaralı, SY6YTYC5 belge ve 3668214 başvuru numaralı, A5N1M57Y belge ve 3668408 başvuru numaralı, RAEE58G8 belge ve 3668626 başvuru numaralı, 5A9ACU4K belge ve 3669011 başvuru numaralı, CFR454N5 belge ve 3669254 başvuru numaralı, SR9M69GG belge ve 3671844 başvuru numaralı, 21T3R4YF belge ve 3673646 başvuru numaralı, YMC14CVJ belge ve 3669760 başvuru numaralı, 42D76SC6 belge ve 3674568 numaralı yapı kayıt belgelerinin alındığı görülmüştür. Yapı kayıt belgelerine ilişkin mimari değişiklikler değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarını etkilememektedir. Söz konusu belgelerin doğruluğu; <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> sitesinden teyit edilmiştir.

- Arşiv dosyası içerisinde; değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için; 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazıda belirtilen; 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı Encümen Kararı gereğince yıkılmasına hükmedilen alanların yıkımından ve yapı kayıt belgelerinin temininden sonra düzenlenen herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipoteklerin, GYO portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredilerin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 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 işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

4.3.2 Belediye İncelemesi

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

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "Yönetici Merkez Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binaya ait; 23.06.1995 tarih ve B.01.36 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 29.11.2000 tarih ve 3309 B01/38 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 22.12.2000 tarih ve 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. 21.10.2014 tarih ve 33/0050 sayılı Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden düzenlenen; 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı kaçak kısımların yıkılmasına hükmeden Encümen Kararı ile aynı tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi uyarınca mal sahibine toplam 80.901,84-TL para cezası verilmesine" hükmeden Encümen Kararı bulunmaktadır. Ancak; encümen kararlarında para cezasına ve yıkıma konu alanların tamamının yıkıldığı; Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Beşiktaş Belediyesi Zabıta Müdürlüğü'ne hitaben yazmış olduğu 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazısında anlaşılmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 1420 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 3.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir. Ayrıca taşınmazlar için yapı izin belgeleri de alınmıştır. Bu nedenle rapora konu taşınmazlar yapı denetime tabi değildir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu Kule 2 için B enerji performansında S34EC7E591B5A numaralı ve 22.03.2016 tarihli belge ile Kule 3 için B enerji performansında S3474D7AE0E59 numaralı ve 22.03.2016 tarihli belgeleri bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

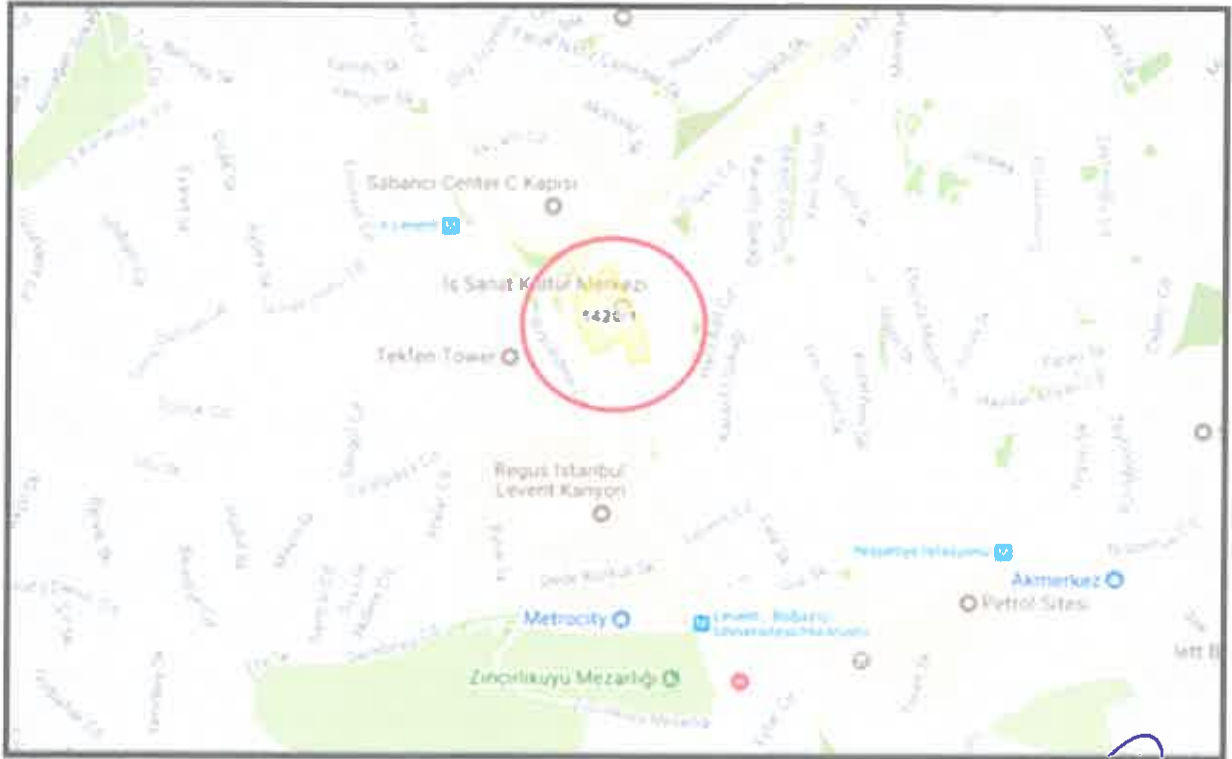
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Meltem Sokak üzerinde, 8 kapı numaralı yerde konumlu İş Kule Çarşı Blok bünyesinde bulunan 1 ila 48 no'lu bağımsız bölümler, 10 kapı numaralı yerde konumlu İş Kule-2 Blok bünyesinde bulunan 55, 60, 165 ila 189 no'lu bağımsız bölümler, 14 kapı numaralı yerde konumlu İş Kule-3 Blok bünyesinde bulunan 56, 61, 190 ila 214 no'lu bağımsız bölümlerdir. Toplam bağımsız bölüm sayısı 102'dir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı İş Kule Kompleksi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. İş Kule Kompleksi; Büyükdere Caddesi üzerinde Beşiktaş – Sarıyer istikametini takip ederek ulaşılan Levent Mahallesi'nde ve istikamet yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

İş Kule Kompleksi'nin yakın çevresinde; Yapı Kredi Plaza, Çanakkale Seramik Plaza, Sabancı Center, Kanyon AVM, Wyndham Grand Otel, Park Dedeman Otel, Apa Giz Plaza, Büyükdere Plaza, Metrocity AVM, Emlak Kredi Bankası Blokları, Levent Loft Residence, çok sayıda plaza ve rezidans binaları bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 19
KAT ADEDİ	Çarşı Bloğu: 6 (6 bodrum kat) Kule-2 ve Kule-3: 35 (6 bodrum, zemin, 26 normal ve 2 adet tesisat katı)
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	224.357 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (*)	48.316 m ² (Mağaza alanlarının toplamı: 3.428 m ² ve büro alanlarının toplamı: 44.888 m ²)
EKLENTİLİ BRÜT ALAN (**)	59.927,98 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	CAT marka, 3 adet 1.750 KWA, 5 adet 1.100 KWA, 2 adet 800 KWA ve 1 adet 500 KWA kapasiteli
ENERJİ KİMLİK BELGESİ	Her iki kulenin de mevcut
PARATONER	Mevcut (Faraday Kafesi)
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Chiller grubu YORK Marka 8 adet santrüf, 3 adet hava soğutmalı. 2 adet 3.500 kw ve 4 adet 895 kw kapasiteli sıcak su kazanı ile 2 adet 2.800 kw, 2 adet 1.400 kw, 4 adet 1.770 kw ve 1 adet 300 kw kapasiteli soğutma grubu
KLİMA SANTRALLERİ	Mevcut 39 adet (Robatherm marka)
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	46 tane Buga Otis Asansör / 6 Yürüyen Merdiven
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SICAK SU KAZANI	6 adet Viessman marka
SU DEPOSU	Mevcut (Toplam 1.200 ton kapasiteli)
HİDROFOR	Grundfos marka 35 adet hidrafor
GÜVENLİK	Kapalı devre CCTV sistemi (477 adet kamera ve 30 adet DVR), CCTV hariç olan yerler (40 adet kamera ve 3 adet DVR), kartlı geçiş sistemi, 19 adet X-Ray cihazı ve 26 adet manyetik kapı
YANGIN TESİSATI	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi ve hidrant mevcut. Elektrik odalarında FM 200 gazlı söndürme mevcut.
YANGIN SİSTEMİ	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri, yangın telefonları ve anons üniteleri
OTOMASYON SİSTEMİ	Honeywell Otomasyon Sistemi (12 adet C-BUS haberleşme hattına bağlı 221 adet otomasyon panosu ve bunlara bağlı 261 tane kontrolör)
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

(*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas 31.10.2000 tarih ve 2000/3309 numaralı mimari projesinden edinilmiştir.

(**) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; İş GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiralanan mağaza ve ofis alanları tablosundan edinilmiştir.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Çarşı bloğunun katlara göre bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA	BÜRO	TOPLAM BAĞ. BÖL.
2. Bodrum	1-20	20	0	20
1. Bodrum	21-48	26	2	28
TOPLAM		46	2	48

- Kule-1 bloğunun katlara göre bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	DÜKKAN	BÜRO	TOPLAM BAĞ. BÖL.
1. Bodrum ve Zemin	49	1	0	1
2. ve 1. Bodrum, Zemin, 1. Normal	50	1	0	1
Zemin	51-54	0	4	4
1. Normal	57-59	0	3	3
2. Normal	62-64	0	3	3
3. Normal	65-67	0	3	3
5. Normal	68-69	0	2	2
6. Normal	70-72	0	3	3
7. Normal	73-75	0	3	3
8. Normal	76-78	0	3	3
9. Normal	79-81	0	3	3
10. Normal	82-84	0	3	3
11. Normal	85-87	0	3	3
12. Normal	88-90	0	3	3
13. Normal	91-93	0	3	3
14. Normal	94-96	0	3	3
15. Normal	97-99	0	3	3
16. Normal	100-102	0	3	3
17. Normal	103-105	0	3	3
18. Normal	106-108	0	3	3
19. Normal	109-111	0	3	3
20. Normal	112-114	0	3	3
21. Normal	115-117	0	3	3
22. Normal	118-120	0	3	3
23. Normal	121-122	0	2	2
24. Normal	123-124	0	2	2
25. Normal	125-127	0	3	3
26. Normal	128-130	0	3	3
27. Normal	131-133	0	3	3
28. Normal	134-136	0	3	3
29. Normal	137-139	0	3	3
30. Normal	140-142	0	3	3
31. Normal	143-145	0	3	3
32. Normal	146-148	0	3	3
33. Normal	149-151	0	3	3
34. Normal	152-154	0	3	3
35. Normal	155-157	0	3	3
36. Normal	158-160	0	3	3
37. Normal	161	0	1	1
38. Normal	162	0	1	1
40. Normal	163	1	0	1
41. Normal	164	1	0	1
TOPLAM		4	108	112

Not: 49 no'lu bağımsız bölüm; oditoryum, 50 no'lu bağımsız bölüm; banka şubesi, 163 no'lu bağımsız bölüm; özel yemek salonu, 164 no'lu bağımsız bölüm ise; resepsiyon salonudur.

- o Kule-2 bloğunun katlara göre bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BÜRO	TOPLAM BAĞ. BÖL.
Zemin	55	1	1
1. Normal	60	1	1
2. Normal	165	1	1
3. Normal	166	1	1
4. Normal	167	1	1
5. Normal	168	1	1
6. Normal	169	1	1
7. Normal	170	1	1
8. Normal	171	1	1
9. Normal	172	1	1
10. Normal	173	1	1
11. Normal	174	1	1
12. Normal	175	1	1
13. Normal	176	1	1
14. Normal	177	1	1
15. Normal	178	1	1
16. Normal	179	1	1
17. Normal	180	1	1
18. Normal	181	1	1
19. Normal	182	1	1
20. Normal	183	1	1
21. Normal	184	1	1
22. Normal	185	1	1
23. Normal	186	1	1
24. Normal	187	1	1
25. Normal	188	1	1
26. Normal	189	1	1
TOPLAM		27	27

- o Kule-3 bloğunun katlara göre bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BÜRO	TOPLAM BAĞ. BÖL.
Zemin	56	1	1
1. Normal	61	1	1
2. Normal	190	1	1
3. Normal	191	1	1
4. Normal	192	1	1
5. Normal	193	1	1
6. Normal	194	1	1
7. Normal	195	1	1
8. Normal	196	1	1
9. Normal	197	1	1
10. Normal	198	1	1
11. Normal	199	1	1
12. Normal	200	1	1
13. Normal	201	1	1
14. Normal	202	1	1
15. Normal	203	1	1
16. Normal	204	1	1
17. Normal	205	1	1
18. Normal	206	1	1
19. Normal	207	1	1
20. Normal	208	1	1
21. Normal	209	1	1

22. Normal	210	1	1
23. Normal	211	1	1
24. Normal	212	1	1
25. Normal	213	1	1
26. Normal	214	1	1
TOPLAM		27	27

- o Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı tesis; 1 adet çarşı, 3 adet kule bloğu (Kule-1, Kule-2 ve Kule-3) ve otopark bloğu olmak üzere 5 bölümden oluşmaktadır. Otopark bloğu ortak kullanım alanı olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
- o Otopark bloğu hariç ana yapı; 6. bodrum kattan 2. normal kata kadar bir bütün halinde olup, kule blokları 2. normal kattan itibaren ana yapıdan ayrılmaktadır.
- o Tesisin bodrum katlarında aşağıdaki alanlar mevcuttur.
 - 6. bodrum katında; yakıt odası, su pompa odası, tesisat alanı, otopark, su depoları ve yangın su deposu,
 - 5. bodrum katında; otopark ve sığınak,
 - 4. bodrum katında; otopark, tesisat/yakıt odaları, elektrik trafo odası, jeneratör odası ve telefon santral,
 - 3. bodrum katında; otopark alanları, Kule 2 ve Kule 3 'e ait yükleme alanları, çöp odası, personel yemekhanesi, mutfak, bulaşikhane ve WC'ler,
 - 2. bodrum katında; çarşı bloğu bünyesindeki 20 adet mağaza, Kule-1 Blok bünyesindeki banka şubesine ait alanlar, otopark, havalandırma üniteleri, binaya ait kafeterya ve yemek servis alanı,
 - 1. bodrum katında; çarşı bloğu bünyesindeki 26 adet mağaza ve 2 adet büro, Kule-1 Blok bünyesindeki banka şubesine ve oditoryuma ait alanlar, binaya ait otopark alanı ve arşivler,
 bulunmaktadır.
- o Çarşı Blok; 6 bodrum kattan oluşmaktadır. Bağımsız bölümler; 2. bodrum ve 1. bodrum katta yer almaktadır.
- o Kule-1 Blok; 6 bodrum, zemin, 41 normal ve 2 adet tesisat katından oluşmaktadır. Bağımsız bölümler; 2. bodrum kat ile 4. normal kat hariç tüm normal katlarda yer almaktadır.
- o Kule-2 ve Kule-3 bloklar; 6 bodrum, zemin, 27 normal ve 2 adet tesisat katından oluşmaktadır. Blokların her birinin zemin ile normal katlarının her birinde birer adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- Çarşı Blok'ta yer alan bağımsız bölümler; kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve İş Merkezleri Yönetim ve İşletme A.Ş. yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir. Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.

- Bürolarda bulunan kiracı firmalar; kendi kullanım ihtiyaçlarına göre sökülebilir bölme duvar elemanları ile farklı hacimler (yönetici odası, toplantı salonu, servis odası, açık düzen ofis vb.) oluşturmuşlardır. Bu hacimlerin oluşması sırasında bağımsız bölümler arasında yer alan ortak kullanım alanlarının bir kısmının taşınmazlara dâhil edildiği belirlenmiştir. Bu değişiklikler (bağımsız bölümlerin kendi aralarında birleştirilmiş olması, ortak kullanım alanlarının kullanım alanlarına dahil edilmiş olması vb.) basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler.
- İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- İş Kuleleri; A sınıfı ofis binası standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Bürolarda, iç mekanlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir. Zeminler yükseltilmiş döşeme üzeri halı kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar taş yünü asma tavanlıdır. Tavanlarda havalandırma, spot ve flüoresan tipi aydınlatma, ses yayın sistemi, duman detektörleri ve sprinkler sistemi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; blok, kat no, brüt alan ve kiraya esas eklentili brüt alan bilgileri aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	BRÜT ALAN (m ²)	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
1	Çarşı	1	2. Bodrum	100,00	100,00
2	Çarşı	2	2. Bodrum	135,00	135,00
3	Çarşı	3	2. Bodrum	108,00	108,00
4	Çarşı	4	2. Bodrum	42,00	42,00
5	Çarşı	5	2. Bodrum	30,00	30,00
6	Çarşı	6	2. Bodrum	82,00	82,00
7	Çarşı	7	2. Bodrum	76,00	76,00
8	Çarşı	8	2. Bodrum	102,00	102,00
9	Çarşı	9	2. Bodrum	138,00	138,00
10	Çarşı	10	2. Bodrum	68,00	68,00
11	Çarşı	11	2. Bodrum	36,00	36,00
12	Çarşı	12	2. Bodrum	91,00	91,00
13	Çarşı	13	2. Bodrum	46,00	46,00
14	Çarşı	14	2. Bodrum	87,00	87,00
15	Çarşı	15	2. Bodrum	75,00	75,00
16	Çarşı	16	2. Bodrum	75,00	75,00
17	Çarşı	17	2. Bodrum	74,00	74,00
18	Çarşı	18	2. Bodrum	38,00	38,00
19	Çarşı	19	2. Bodrum	42,00	42,00
20	Çarşı	20	2. Bodrum	42,00	42,00
21	Çarşı	21	1. Bodrum	72,00	75,00
22	Çarşı	22	1. Bodrum	31,00	33,00
23	Çarşı	23	1. Bodrum	60,00	62,00
24	Çarşı	24	1. Bodrum	27,00	29,00
25	Çarşı	25	1. Bodrum	60,00	62,00
26	Çarşı	26	1. Bodrum	29,00	31,00
27	Çarşı	27	1. Bodrum	64,00	66,00
28	Çarşı	28	1. Bodrum	87,00	51,00

29	Çarşı	29	1. Bodrum	51,00	87,00
30	Çarşı	30	1. Bodrum	50,00	50,00
31	Çarşı	31	1. Bodrum	92,00	92,00
32	Çarşı	32	1. Bodrum	92,00	92,00
33	Çarşı	33	1. Bodrum	49,00	49,00
34	Çarşı	34	1. Bodrum	58,00	58,00
35	Çarşı	35	1. Bodrum	90,00	90,00
36	Çarşı	36	1. Bodrum	89,00	90,00
37	Çarşı	37	1. Bodrum	52,00	56,00
38	Çarşı	38	1. Bodrum	42,00	42,00
39	Çarşı	39	1. Bodrum	41,00	41,00
40	Çarşı	40	1. Bodrum	83,00	83,00
41	Çarşı	41	1. Bodrum	88,00	88,00
42	Çarşı	42	1. Bodrum	110,00	110,00
43	Çarşı	43	1. Bodrum	149,00	149,00
44	Çarşı	44	1. Bodrum	135,00	135,00
45	Çarşı	45	1. Bodrum	110,00	110,00
46	Çarşı	46	1. Bodrum	110,00	110,00
47	Çarşı	47	1. Bodrum	130,00	130,00
48	Çarşı	48	1. Bodrum	80,00	80,00
49	Kule2	55	Zemin	1.008,00	1.212,30
50	Kule2	60	1	1.578,00	1.361,12
51	Kule2	165	2	834,00	1.129,00
52	Kule2	166	3	802,00	1.008,28
53	Kule2	167	4	802,00	1.033,00
54	Kule2	168	5	802,00	1.033,00
55	Kule2	169	6	802,00	1.033,00
56	Kule2	170	7	802,00	1.033,00
57	Kule2	171	8	802,00	1.003,60
58	Kule2	172	9	802,00	1.033,00
59	Kule2	173	10	802,00	1.033,00
60	Kule2	174	11	802,00	1.033,00
61	Kule2	175	12	802,00	1.033,40
62	Kule2	176	13	802,00	1.033,00
63	Kule2	177	14	802,00	1.033,00
64	Kule2	178	15	802,00	996,00
65	Kule2	179	16	802,00	1.033,00
66	Kule2	180	17	856,00	1.033,00
67	Kule2	181	18	856,00	1.033,00
68	Kule2	182	19	856,00	1.033,00
69	Kule2	183	20	856,00	1.033,00
70	Kule2	184	21	856,00	1.033,00
71	Kule2	185	22	823,00	1.033,00
72	Kule2	186	23	761,00	1.000,00
73	Kule2	187	24	712,00	938,00
74	Kule2	188	25	712,00	889,00
75	Kule2	189	26	712,00	889,00
76	Kule3	56	Zemin	1.245,00	1.386,00
77	Kule3	61	1	743,00	1.564,00
78	Kule3	190	2	834,00	1.075,00
79	Kule3	191	3	802,00	1.008,28
80	Kule3	192	4	802,00	1.033,00
81	Kule3	193	5	802,00	1.033,00
82	Kule3	194	6	802,00	1.033,00
83	Kule3	195	7	802,00	1.033,00
84	Kule3	196	8	802,00	1.033,00
85	Kule3	197	9	802,00	1.033,00

86	Kule3	198	10	802,00	1.033,00
87	Kule3	199	11	802,00	1.033,00
88	Kule3	200	12	802,00	1.033,00
89	Kule3	201	12	802,00	1.033,00
90	Kule3	202	14	802,00	1.033,00
91	Kule3	203	15	802,00	996,00
92	Kule3	204	16	802,00	996,00
93	Kule3	205	17	856,00	1.033,00
94	Kule3	206	18	856,00	1.033,00
95	Kule3	207	19	856,00	1.033,00
96	Kule3	208	20	856,00	1.033,00
97	Kule3	209	21	856,00	1.033,00
98	Kule3	210	22	823,00	1.033,00
99	Kule3	211	23	761,00	1.000,00
100	Kule3	212	24	712,00	938,00
101	Kule3	213	25	712,00	889,00
102	Kule3	214	26	712,00	889,00
TOPLAM				48.316,00	59.927,98

- Bağımsız bölümler halihazırda mimari projelerinin haricinde eklentili brüt alanları ile kiraya sunulmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlanan kiralananabilir alanı Çarşı Blok'ta brüt 3.638 m², Kule-2 Blok'ta brüt 27.987,7 m² ve Kule-3 Blok'ta brüt 28.302,28 m² olmak üzere toplam brüt **59.927,98 m²**'dir.

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

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

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgelerinin bulunması ayrıca yapı kayıt belgelerinin de bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla çarşı bloğunda yer alan taşınmazlar iş yeri / dükkan niteliğinde olup muhtelif kiracıları tarafından çeşitli mağaza, market, eczene, kuaför, kafe, ve restoran olarak kullanılmakta, Kule 2 ve 3'te yer alan taşınmazlar ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadırlar.

6. BÖLÜM

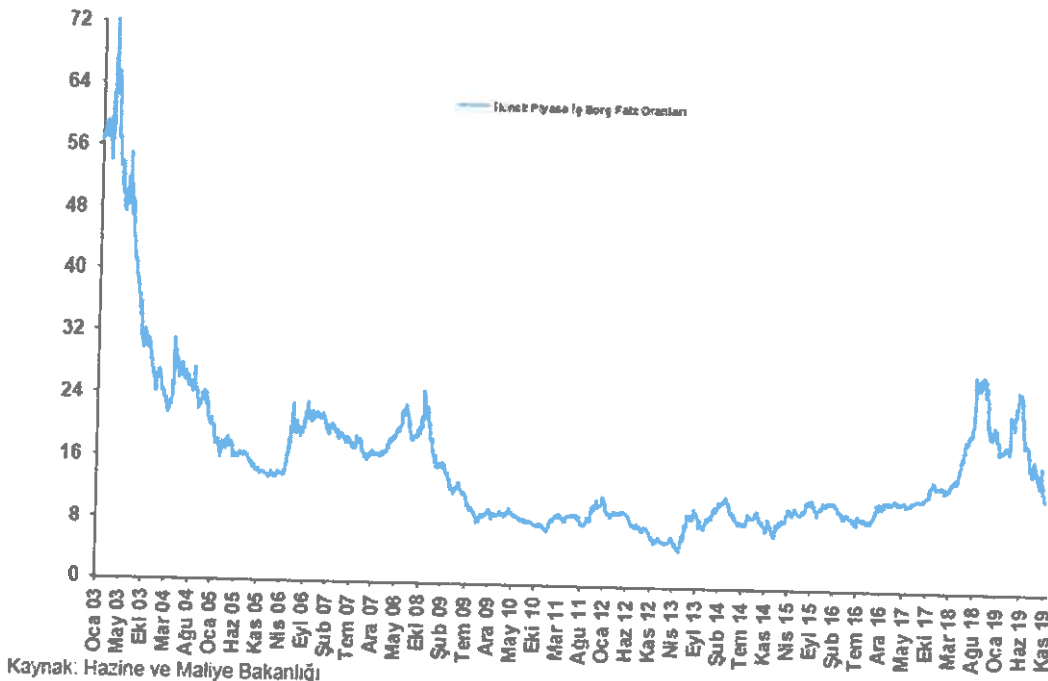
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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, Darbe girişimi 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. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 14 bandına gerilemiştir.

Faiz Oranı (%)



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

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

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

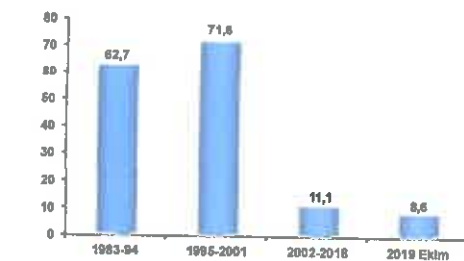
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2019

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Can fiyatlarda (Milyon TL)	Can fiyatlarda (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2017	I	645 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,2
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	239 253	186,0	7,3
2018	I	782 113	207 165	158,3	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 575	170,7	-1,5

(1) İkinci çeyreklerde düzeltme yapılmıştır

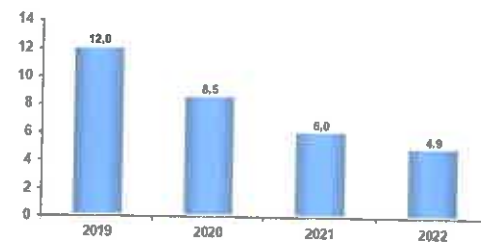
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2022 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019-2022 Yeni Ekonomi Programı Eylül 2019

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre % 2,00, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 10,59, bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,55 ve on iki aylık ortalamalara göre % 16,81 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Ekim ayında endekste yer alan gruplardan, konutta % 3,55, gıda ve alkolsüz içeceklerde % 1,65, haberleşmede % 1,43 ve ulaştırmada % 1,17 artış gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Ekim ayında endekste yer alan gruplardan sadece eğlence ve kültür grubunda % 0,59 oranında düşüş gerçekleşmiştir.

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre sağlık % 14,24, eğitim % 14,20, lokanta ve oteller % 13,71 ve çeşitli mal ve hizmetler % 13,43 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Ekim 2019
[2003=100]

	(%)	
	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	16,81	14,90

Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektöründe yaşanan sorunlar nedeniyle büyüme yılın ikinci çeyrek döneminde önemli ölçüde yavaşlamış ve % 1,0 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise tersine dönmüş ve inşaat sektörü % 5,3 küçülmüştür. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler % 6,7 ve 1,0 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü % 0,8 büyümüştür. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü % 9,7 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde de küçülmenin devam ettiği ve inşaat sektörünün 2018 yılını % 8,7 daralama ile kapatmıştır.

2019 yılı ilk çeyreğinde GSYH'daki 2,4 oranında daralmaya karşılık inşaat sektörümüz 9,3 oranında negatif performans göstermiştir. İkinci çeyrekte ise genel ekonomideki genel ekonomideki %1,5 daralmaya karşılık inşaat sektörü 12,7 oranında küçülmüştür. Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2019 yılının ilk çeyreğinde inşaat harcamaları %16 oranında azalmıştır.

Yıllık büyüme hızları



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 60, yüzölçümü % 60,1, değeri % 50, daire sayısı % 66,3 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	-60,0	-27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 576	-60,1	-41,9
Değer (TL)	48 806 035 903	97 674 509 081	136 055 474 841	-50,0	-28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 865	-66,3	-46,2

(1) Yabancı istatistiklerden 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,79 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,61 düşmüş, işçilik endeksi % 1,20 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 4,72, işçilik endeksi % 26,43 artmıştır. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 0,25 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,86 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,95 düşmüş, işçilik endeksi % 1,23 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 7,22, işçilik endeksi % 26,73 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Ağustos 2019
[2015=100]

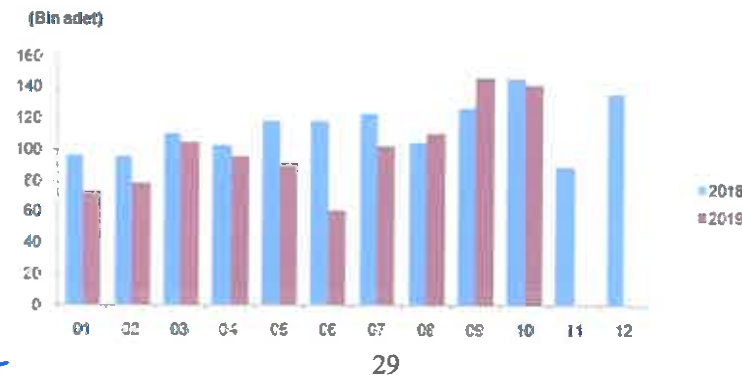
Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	191,35	-0,73	10,79
	Malzeme	184,42	-1,61	4,72
	İşçilik	208,01	1,20	26,43
Bina inşaatı	Toplam	191,98	-0,25	12,86
	Malzeme	185,08	-0,95	7,22
	İşçilik	208,13	1,23	26,73
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,25	-2,30	4,29
	Malzeme	182,29	-3,70	-2,77
	İşçilik	207,56	1,10	25,33

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

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 itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 2,5 oranında azalarak 142.810 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve % 17,1 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve % 9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve % 6,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt’tur.

Konut satış sayıları, 2018-2019



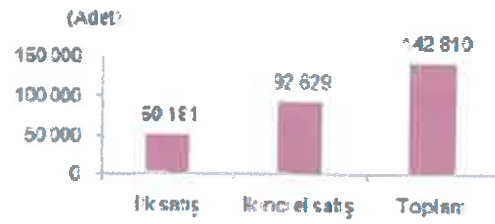
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 525,1 oranında artış göstererek 50.411 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 35,3 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve % 16,7 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde İpotekli satış payının en yüksek olduğu il % 54,3 ile Artvin'dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 33,3 oranında azalarak 92.399 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve % 17,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almaktadır. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari'dir.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 32,9 azalarak 50.181 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 35,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve % 17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,59 oranında artarak 113,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,57 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul'da % 1,21 oranında azalış Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 1,05 ve 0,59 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul % 3,41 azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 3,78 ve 2,15 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

6.1.6 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 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısında da gayrimenkule olan ilginin az olacağı ancak çeşitli kampanyalar ve desteklerle bölgesel ve lokal proje bazlı gayrimenkule olan talebin olacağı öngörülmektedir.

6.2 İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal - Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri şu aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,

- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,
- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları.

C Sınıfı Ofis Binaları

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kiralama veya satın almalarda fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin -yani binanın çekirdek kısmının- tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekanlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

2019 Yılı İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Propin firması 2019 ikinci çeyrek dönemi boyunca, MİA'da Etiler ve MİA Dışı-Asya'da Altunizade bölgelerinde sınırlı stok artışı gerçekleşmiştir. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki stok büyümesinde, Kağıthane ve Batı Ataşehir'de inşaatı tamamlanarak hizmete açılan ofis projelerinin payı büyük oldu. 2019 ikinci çeyrek sonunda erişilen toplam stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı % 33, MİA Dışı-Avrupa % 18, MİA Dışı-

Asya % 24 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti - Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) % 25 olarak belirlenmiştir.

Tüm İstanbul'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları, dikkat çekici olmasa da bu dönemde düşüş eğilimi gösterdi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında son dört çeyrekte düşme eğilimi devam etmiş, 2019 ikinci çeyrekte boşluk oranı % 29,7 olarak tespit edilmiştir. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 üçüncü çeyrekle % 20,2'ye ulaşan boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte dikkat çekici bir artışla % 24,6'ya yükselmiştir. Bu oran 2019 ikinci çeyrekte %24,1'e gerilemektedir.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2019 ikinci çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı;

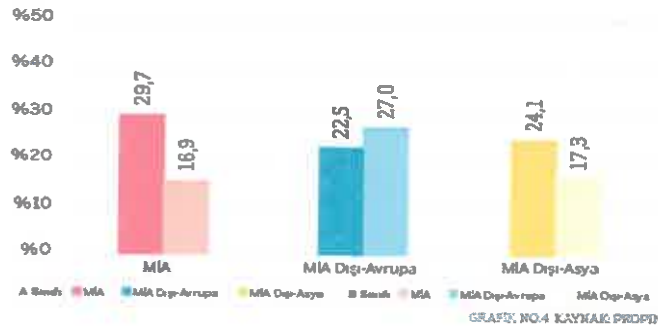
MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş- Balmumcu): MİA stok payı % 33 olarak belirlenmiştir.

MİA Dışı-Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 18 olmuştur.

MİA Dışı-Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 24 olarak tespit edilmiştir.

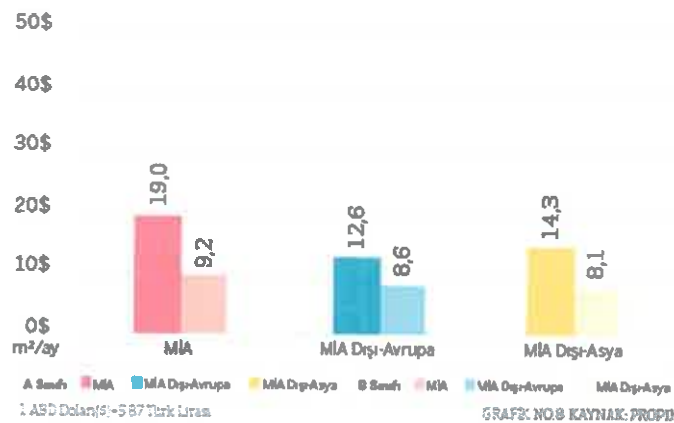
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir): Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı % 25'e yükselmiştir.

2019 İkinci Çeyrek



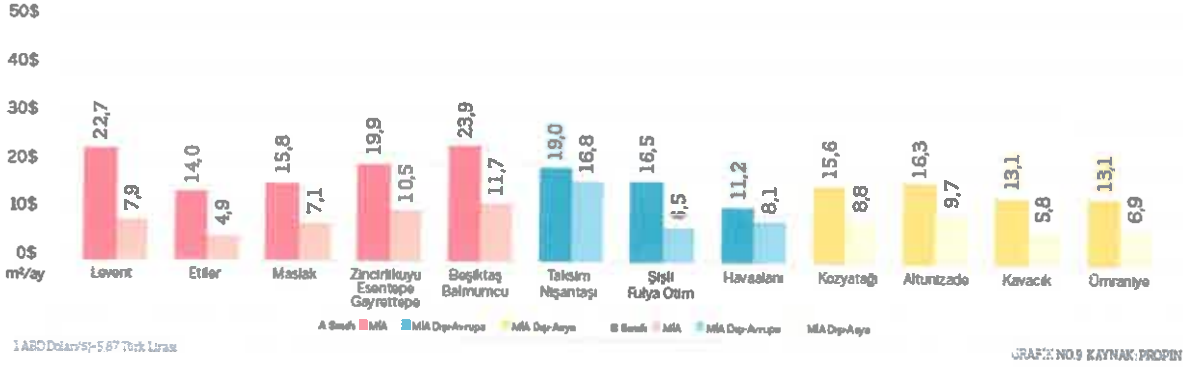
MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, % 29,7 B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise % 16,9 mertebesinde. Levent A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı 2019 2. Çeyreğinde % 26,4 olmuştur.

2019 İkinci Çeyrek



MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 19 ABD Doları /m² / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9,2 ABD Doları /m² /ay seviyesinde olmuştur. MİA Dışı Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 12,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 8,6 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edilmiştir.

2019 İkinci Çeyrek



6.3 BÖLGE ANALİZİ

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.

2018 yılı itibarıyla nüfusu 15.067.724 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,

Büyükcçekmece, 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 çekmektedir.

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 kağıt ürünleri ve alkollü içecekler, 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. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. 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 içinde 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, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km²'dir.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıyı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı canlı bir alandır.

Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

Beşiktaş İstanbul İli'nin bir ilçesidir. İl topraklarının Avrupa yakasında yer alır. 1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir.

ADNKS verilerine göre 2018 yılı itibarıyla Beşiktaş nüfusu 181.074 kişidir.

6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Bölgenin önemli ve sembol yapılarından birinde yer alması,
- o Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ve diğer ana arterlere yakınlığı,
- o Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Otoparkın bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Son dönemde gayrimenkule olan ilginin azalmış olması,
- o Bölgede çok sayıda satılık/kiralık ofis olması.

6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ancak son aylarda düşen gösterge faiz (konut faizlerinin düşmesi ile) ve düşen enflasyon oranı ile konut satışlarına da talebin arttığı görülmektedir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul fiyatlarının bir önceki yıla göre enflasyon oranı kadar bir artış olduğu görülmüştür. Projeler / taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından diğer taşınmazlara göre daha az artış ve ya azalış sergileyebilmektedirler. Bu durumda taşınmazların sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların aylık kira değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı

ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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 çalışmada 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tepitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna

önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık / kiralık ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve dükkanların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.



Bölgedeki kiralık ticari üniteler - ofisler

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede, Yapı Kredi Plaza'nın 10. kat ve üzerinde konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 1.944 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis katları için aylık 112.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 58,-TL)
İlgilisi; Go Gayrimenkul: 0533 247 61 60
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede, Yapı Kredi Plaza'nın 8. katında konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 972 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis katları için aylık 60.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir. (m² birim kira değeri ~ 62,-TL)
İlgilisi; Ak Gayrimenkul: 0212 325 21 12
3. Değerlemeye konusu taşınmazla aynı blokta 1. normal katta konumlu olan 1.564 m² kullanım alanına sahip ofis için aylık yaklaşık 112.000,-TL kira alınmaktadır.
(m² birim kira değeri ~ 72,-TL)
İlgilisi; İş GYO A.Ş.

4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede, Yapı Kredi Plaza'nın 17. katında konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 972 m² kapalı kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 21.300.000,-TL'dir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir. (m² birim değeri ~ 21.915,-TL)
İlgilisi; Sefa Gayrimenkul: 0212 324 24 54
5. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Apa Giz plazanın 8. katında konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 570 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 68.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. 15.000.000,-TL satış bedelinin olabileceği beyan edilmiştir. (m² birim kira değeri ~ 120,-TL)
(m² birim değeri ~ 26.315,-TL)
İlgilisi; Pandor Gayrimenkul: 532 218 43 75
6. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Apa Giz plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 570 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 65.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 114,-TL)
İlgilisi; Opus Project: 0216 310 06 34
7. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Apa Giz plazanın 23. katında konumlu olan dekorasyonlu olarak pazarlanan brüt 285 m² kapalı kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 7.400.000,-TL'dir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir.
(m² birim değeri ~ 25.965,-TL)
İlgilisi; Go Gayrimenkul: 0533 247 61 60
8. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Ferko Signature plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 1.722 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 200.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir.
(m² birim kira değeri ~ 116,-TL)
İlgilisi; Opus Project: 0216 310 06 34
9. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Ferko Signature plazanın 16. katında konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 1.722 m² kapalı kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 50.000.000,-TL'dir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim değeri ~ 29.035,-TL)
İlgilisi; Vaa Gayrimenkul: 0212 284 17 04

10. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Ferko Signature plazanın 16. katında konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 1.722 m² kapalı kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 52.500.000,-TL'dir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim değeri ~ 30.490,-TL)
İlgilisi; Lux Property: 0212 345 01 92
11. Büyükdere Caddesi üzerinde rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Ferko Signature plazanın 11. katında konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 557 m² kapalı kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 13.250.000,-TL'dir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim kira değeri ~ 23.790,-TL)
İlgilisi; Versaite Gayrimenkul: 0212 351 72 75
12. Büyükdere Caddesi 'ne ve rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Nidakule Levent plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 1.320 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 110.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim kira değeri ~ 84,-TL) İlgilisi; Lacivert Proje: 0212 212 00 24
13. Büyükdere Caddesi'ne ve rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Nidakule Levent plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 950 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis için aylık 85.000-TL kira istenmektedir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. 17.000.000,-TL satış bedelinin olabileceği beyan edilmiştir. (m² birim kira değeri ~ 90,-TL) (m² birim değeri ~ 17.895,-TL)
İlgilisi; Lacivert Proje: 0212 212 00 24
14. Büyükdere Caddesi'ne ve rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Nidakule Levent plazanın 10. Kat üzerinde konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 325 m² kapalı kullanım alanına sahip ofis bir iki kaç önce 7.000.000,-TL bedel ile satılmıştır. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim değeri ~ 21.540,-TL)
İlgilisi; Lacivert Proje: 0212 212 00 24
15. Büyükdere Caddesi'ne ve rapor taşınmaza yakın mesafede konumlu olan Nidakule Levent plazanın 24. katta konumlu olan dekorasyonsuz (Shell&core) olarak pazarlanan brüt 870 m² kapalı kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 23.850.000,-TL'dir. Bina yaşı olarak rapor konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (m² birim değeri ~ 27.415,-TL)
İlgilisi; Lux Property: 0212 345 01 92

Bölgedeki kiralık dükkanlar



1. Büyükdere Caddesi üzerinde Metrocity AVM karşısında konumlu toplam 350 m² (zemin kat 200 m², 1 kat 80 m², 2. kat 50 m² ve 20 m² bahçe kullanımı) kullanım alanına sahip işyeri için aylık 47.000,-TL kira istenmektedir. Taşınmazın iç mekan özellikleri dekorasyonlu ve iyi durumdadır. Konum şerefyesi çok yüksektir. (zemin kata indirgenmiş aylık m² birim kira değeri ~ 190,-TL)
İlgilisi: 0212 282 77 07
2. 4. Levent'te Akçam Caddesi üzerinde konumlu toplam 250 m² (zemin kat 125 m², 1 kat 125 m²) kullanım alanına sahip işyeri için aylık 25.000,-TL kira istenmektedir. Taşınmazın iç mekan özellikleri dekorasyonlu ve iyi durumdadır. Konum şerefyesi yüksektir. Taşınmazın 6.000.000,-TL bedel ile satılıktır.
(zemin kata indirgenmiş m² birim satış değeri 35.930,-TL)
(zemin kata indirgenmiş aylık m² birim kira değeri ~ 150,-TL)
İlgilisi: 0532 261 99 06
3. 4. Levent'te Akçam Caddesi üzerinde konumlu 50 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık 7.000,-TL kira istenmektedir. Taşınmazın iç mekan özellikleri dekorasyonlu ve iyi durumdadır. Konum şerefyesi yüksektir. (aylık m² birim kira değeri ~ 140,-TL)
İlgilisi: 0212 325 21 12
4. Büyükdere Caddesi üzerinde Apa Giz Plaza altında (yol kotu altında) konumlu 1.000 m² kullanım alanına sahip işyeri – showroom için aylık 55.000,-TL kira istenmektedir. Taşınmazın iç mekan özellikleri dekorasyonlu ve iyi durumdadır. Konumlu olduğu plazanın konum şerefyesi yüksek olup taşınmazın binadaki konum şerefyesi düşüktür. Taşınmazın satış değerinin 20.000.000,-TL mertebelerinde olacağı görüşü beyan edilmiştir. (aylık m² birim kira değeri 55,-TL)
İlgilisi: 0533 688 37 38 20

5. Kanyon Avm yanında konumlu olan Pol Center binası içerisinde yer alan 250 m² kullanım alanına sahip mağaza için aylık 35.000,-TL kira istenmektedir. Taşınmazın iç mekan özellikleri dekorasyonlu ve iyi durumdadır. Konumlu şerefiyesi olarak rapor konusu taşınmazlardan kısmen yüksek şerefiyeye sahiptir.
(aylık m² birim kira değeri 140,-TL)
İlgilisi: 0212 280 14 85
6. Talatpaşa Bulvarı üzerinde konumlu toplam 309 m² kullanım alanına (zemin kat 181 m² ve 1. Kat 128 m²) sahip olduğu beyan edilen dekorasyonsuz dükkanın satış değeri 6.500.000,-TL'dir. Emlak pazarlama firması aylık kirasının 25.000,-TL mertebelerinde olabileceğini beyan etmiştir.
(zemin kata indirgenmiş m² birim satış değeri 29.015,-TL)
İlgilisi: 0 (212) 352 44 52
7. 4. Levent'te çarşı içerisinde konumlu 35 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 2.050.000,-TL'dir. Taşınmazın iç mekan özellikleri dekorasyonlu ve iyi durumdadır. Konum şerefiyesi yüksektir.
(m² birim satış değeri ~ 58.570,-TL)
İlgilisi: 0212 284 24 41

Not: Asma kat ve normal katlar zemin kata 1/3 oranında bahçe kullanımı ve bodrum kat ise zemin kata 1/5 oranında indirgenmiştir.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve işyerleri (dükkan) araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir

Emsal analizi

Taşınmazın 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, fiziksel özellik, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha 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.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Satılık Ofis Emsal Analizi

	Yapıkredi Plaza	Apa Giz	Ferko Signature	Nidakule
Kullanım alanı (m ²)	972	285 - 570	557-1722	325-870
Ortalama m ² birim satış değeri (TL)	21.915	26.140	27.770	24.480
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	-10%	-10%	-5%
Kattaki konum düzelmesi	-10%	-5%	-10%	-10%
Büyükölük düzeltmesi	-5%	-10%	0%	-10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	-10%	-5%	-5%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-5%
Toplam şerefiye farkı	-25%	-45%	-35%	-35%
Ayarlanmış değeri (TL)	16.435	14.375	18.050	15.910
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 16.195			

Kıralık Ofis Emsal Analizi

	İşkule	Yapıkredi plaza ort.	Apa Giz plaza ort.	Ferko Signature plaza	Nidakule Levent plaza ort.
Kullanım alanı (m ²)	1.564	972 - 1.944	570	1.722	950 - 1.320
Ortalama m ² Birim Kira Değeri (TL)	72	60	117	116	87
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	- % 10	- % 10	- % 5
Kattaki konum düzelmesi	% 0	- % 5	- % 5	- % 5	- % 5
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	% 0	% 0	- % 5	- % 5	- % 5
Mevcut kullanım fonk.	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölük için ayarlama	% 0	% 0	- % 10	- % 0	% 0
Pazarlık payı	Yok % 0	Var - % 5	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 5
Toplam şerefiye farkı	% 0	- % 10	- % 40	- % 30	- % 20
Ayarlanmış değeri (TL)	72	54	70	81	70
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 70				

Not1: Emsal analizi rapor konusu taşınmazlardan Kule 3'te konumlu olan 56 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer rapor konusu ofisler ise bina içerisinde bulundukları konum bakımından Kule-3 Blok, 56 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Not2: Ferko Signature ve Nidakule Levent plazalarda yer alan ofisler dekorasyonsuz olarak pazarlansada rapor konusu taşınmaza göre daha yeni binada konumlu olmaları sebebiyle - % 5 şerefiye düzeltmesi takdir edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 6	Emsal 7
Kullanım alanı (m²)	250	1000	309	35
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	35.930	20.000	29.015	58.570
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-20%	-10%	-20%	-25%
Kattaki konum düzeltmesi	-10%	0%	-10%	-10%
Büyüklük düzeltmesi	5%	25%	5%	-20%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-35%	5%	-35%	-65%
Ayarlanmış değer (TL)	23.355	21.000	18.860	20.500
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 20.930			

Not1: Çarşı Blok'unda yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümler; küçük çapta bir alışveriş merkezi oluşturmuştur. Genel olarak tüm AVM kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, birden fazla mağaza kiralayan firmalara, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalara, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalara ve sektörel kiralamalara göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu nedenle AVM'ler kendi içlerinde birbirleri ile uyumlayan çok farklı bir kiralama stratejisi ile kiralanmaktadır. Çarşı Blok'un bünyesinde bulunan bağımsız bölümler için "Kiralık Dükkanlar" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu Çarşı bloğu 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise Çarşı Blok içerisinde bulundukları konum bakımından 2 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Kiralık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m²)	Zemin kata indirgemiş alanı 247	Zemin kata indirgemiş alanı 167	50	1.000	250
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	190	150	140	55	140
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	- % 50	- % 20	- % 20	- % 10	- % 20
Kattaki konum için ayarlama	- % 10	- % 10	- % 10	% 0	- % 10
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyüklik için ayarlama	% 10	% 5	- % 10	% 25	% 10
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam şerefiye farkı	- % 60	- % 35	- % 50	% 5	- % 30
Ayarlanmış değer (TL)	76	98	70	58	98
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 80				

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil sözleşmeye esas toplam satılabilir alanları üzerinden ortalama m² birim pazar değerleri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	BB NO	KAT	M2	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Çarşı	1	1. bodrum	100	19.800	1.980.000
Çarşı	2	1. bodrum	135	20.926	2.825.000
Çarşı	3	1. bodrum	108	25.704	2.776.000
Çarşı	4	1. bodrum	42	32.571	1.368.000
Çarşı	5	1. bodrum	30	35.567	1.067.000
Çarşı	6	1. bodrum	82	28.817	2.363.000
Çarşı	7	1. bodrum	76	21.671	1.647.000
Çarşı	8	1. bodrum	102	19.794	2.019.000

Çarşı	9	1. bodrum	138	19.420	2.680.000
Çarşı	10	1. bodrum	68	20.176	1.372.000
Çarşı	11	1. bodrum	36	17.528	631.000
Çarşı	12	1. bodrum	91	15.286	1.391.000
Çarşı	13	1. bodrum	46	19.043	876.000
Çarşı	14	1. bodrum	87	15.287	1.330.000
Çarşı	15	1. bodrum	75	17.160	1.287.000
Çarşı	16	1. bodrum	75	20.173	1.513.000
Çarşı	17	1. bodrum	74	20.176	1.493.000
Çarşı	18	1. bodrum	38	25.053	952.000
Çarşı	19	1. bodrum	42	23.548	989.000
Çarşı	20	1. bodrum	42	22.048	926.000
Çarşı	21	zemin	75	21.920	1.644.000
Çarşı	22	zemin	33	22.303	736.000
Çarşı	23	zemin	62	21.919	1.359.000
Çarşı	24	zemin	29	23.793	690.000
Çarşı	25	zemin	62	23.435	1.453.000
Çarşı	26	zemin	31	23.806	738.000
Çarşı	27	zemin	66	23.424	1.546.000
Çarşı	28	zemin	87	22.805	1.984.000
Çarşı	29	zemin	51	19.784	1.009.000
Çarşı	30	zemin	50	17.540	877.000
Çarşı	31	zemin	92	22.054	2.029.000
Çarşı	32	zemin	92	27.065	2.490.000
Çarşı	33	zemin	49	32.327	1.584.000
Çarşı	34	zemin	58	32.707	1.897.000
Çarşı	35	zemin	90	27.822	2.504.000
Çarşı	36	zemin	90	22.056	1.985.000
Çarşı	37	zemin	56	17.161	961.000
Çarşı	38	zemin	42	23.810	1.000.000
Çarşı	39	zemin	41	22.049	904.000
Çarşı	40	zemin	83	22.301	1.851.000
Çarşı	41	zemin	88	23.057	2.029.000
Çarşı	42	zemin	110	21.055	2.316.000
Çarşı	43	zemin	149	31.456	4.687.000
Çarşı	44	zemin	135	20.674	2.791.000
Çarşı	45	zemin	110	22.555	2.481.000
Çarşı	46	zemin	110	24.055	2.646.000
Çarşı	47	zemin	130	18.669	2.427.000
Çarşı	48	zemin	80	22.050	1.764.000
Kule 2	55	Zemin Kat	1.212,30	16.195	19.633.000
Kule 2	60	1	1.361,12	16.671	22.691.000
Kule 2	165	2	1.129,00	17.385	19.628.000
Kule 2	166	3	1.008,28	17.862	18.010.000

Kule 2	167	4	1.033,00	17.862	18.451.000
Kule 2	168	5	1.033,00	17.862	18.451.000
Kule 2	169	6	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 2	170	7	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 2	171	8	1.003,60	18.100	18.165.000
Kule 2	172	9	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 2	173	10	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 2	174	11	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 2	175	12	1.033,40	18.338	18.950.000
Kule 2	176	13	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 2	177	14	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 2	178	15	996,00	18.338	18.265.000
Kule 2	179	16	1033	18.576	19.189.000
Kule 2	180	17	1033	18.576	19.189.000
Kule 2	181	18	1033	18.576	19.189.000
Kule 2	182	19	1033	18.576	19.189.000
Kule 2	183	20	1033	18.814	19.435.000
Kule 2	184	21	1.033,00	18.814	19.435.000
Kule 2	185	22	1.033,00	18.814	19.435.000
Kule 2	186	23	1.000,00	19.052	19.052.000
Kule 2	187	24	938,00	19.052	17.871.000
Kule 2	188	25	889,00	19.053	16.938.000
Kule 2	189	26	889,00	19.053	16.938.000
Kule 3	56	Zemin Kat	1386	16.195	22.446.000
Kule 3	61	1	1564	16.671	26.073.000
Kule 3	190	2	1075	17.385	18.689.000
Kule 3	191	3	1.008,28	17.862	18.010.000
Kule 3	192	4	1.033,00	17.862	18.451.000
Kule 3	193	5	1.033,00	17.862	18.451.000
Kule 3	194	6	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 3	195	7	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 3	196	8	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 3	197	9	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 3	198	10	1.033,00	18.100	18.697.000
Kule 3	199	11	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 3	200	12	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 3	201	13	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 3	202	14	1.033,00	18.338	18.943.000
Kule 3	203	15	996,00	18.338	18.265.000
Kule 3	204	16	996,00	18.576	18.502.000
Kule 3	205	17	1.033,00	18.576	19.189.000
Kule 3	206	18	1.033,00	18.576	19.189.000
Kule 3	207	19	1.033,00	18.576	19.189.000
Kule 3	208	20	1.033,00	18.814	19.435.000

Kule 3	209	21	1.033,00	18.814	19.435.000
Kule 3	210	22	1.033,00	18.814	19.435.000
Kule 3	211	23	1.000,00	19.052	19.052.000
Kule 3	212	24	938,00	19.052	17.871.000
Kule 3	213	25	889,00	19.053	16.938.000
Kule 3	214	26	889,00	19.053	16.938.000
TOPLAM					1.106.403.000

Özet olarak

BLOK ADI	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Çarşı Blok	81.867.000
Kule-2	509.721.000
Kule-3	514.815.000
TOPLAM	1.106.403.000

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan 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.

7.7.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi

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

Ofisler için; Yapıkredi Plazadaki emsaller için geri dönüş süresi ortalama 365 ay (~ 30 yıl), Apa Giz Plazadaki emsaller için geri dönüş süresi ortalama 220 ay (~ 18 yıl), Ferko Signature Plazadaki emsaller için geri dönüş süresi ortalama 240 ay (20 yıl), Nidakule Levent Plazadaki emsaller için geri dönüş süresi ortalama 200 ay (~ 17 yıl), olarak hesaplanmıştır. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(30 + 18 + 20 + 17) / 4 = \sim 21$ yıl hesaplanmıştır.

Dükkanlar için; 2 no'lu emsal için geri dönüş süresi 240 ay (20 yıl), 4 no'lu emsal için geri dönüş süresi 364 ay (~ 30 yıl), 6 no'lu emsal için geri dönüş süresi 260 ay (~ 22 yıl) olarak hesaplanmıştır. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(20 + 30 + 22) / 3 = 24$ yıl hesaplanmıştır.

7.7.2.Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 21 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Ofisler için kapital oranı $(1/21 \text{ yıl} =)$ yaklaşık % 4,76 hesaplanmıştır. Dükkanlar için ise geri dönüş süresinin 24 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Dükkanlar için kapital oranı ise $(1/24 \text{ yıl} =)$ yaklaşık % 4,17 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölümlerin Bulunduğu Bloklar	Kiraya Esas Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Ortalama M ² Birim Kira Değeri (*) (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
Çarşı Blok	3.638,00	85,98	312.780
Kule-2 ve 3 Bloklar	56.289,98	78,67	4.428.250
TOPLAM			4.741.030

Not: Aylık m² birim kira değerleri; ortalama değerleri yansıtmakta olup, bağımsız bölüm bazında ayrıntılı tablolar şirket çalışma kağıtlarımızda bulunmaktadır.

Taşınmazların yıllık net kira getirileri ise;

Bağımsız Bölümlerin Bulunduğu Bloklar	Yuvarlatılmış Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)
Çarşı Blok	312.780	3.753.360
Kule-2 ve 3 Bloklar	4.428.250	53.139.000

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denliğinden hareketle taşınmazların pazar değerleri;

Bağımsız Bölümlerin Bulunduğu Bloklar	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon oranı	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)
Çarşı Blok	3.753.360	4,17	90.008.000
Kule-2 ve 3 Bloklar	53.139.000	4,76	1.116.365.000
GENEL TOPLAM			1.206.373.000

İş GYO A.Ş.'nin talebi ile bilgi amaçlı olarak kule 2 ve 3 bünyesinde yer alan İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş., Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi, İşnet Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim A.Ş., Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş., Softtech Yazılım Teknolojileri Araştırma Gel. Ve Paz. Tic. A.Ş.'lerinin kiracı olarak kullandıkları alanların pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	BB NO	KAT	KİRAÇI FİRMA ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
Kule 2	55	Zemin Kat	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A. Ş.	166,30	2.693.000
Kule 2			T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	435,00	7.045.000
Kule 2	165	2	İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	292,00	5.077.000
Kule 2			Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	127,00	2.208.000
Kule 2	167	4	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	730,00	13.040.000
Kule 2	171	8	Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	517,00	9.358.000
Kule 2	175	12	İşnet Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim A.Ş.	374,20	6.862.000
Kule 2			İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	659,20	12.088.000
Kule 2	176	13	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.033,00	18.943.000
Kule 2	177	14	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.033,00	18.943.000
Kule 2	179	16	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	19.189.000
Kule 2	180	17	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	19.189.000
Kule 2	181	18	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	19.189.000
Kule 2	182	19	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	19.189.000
Kule 2	183	20	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	19.435.000
Kule 3	56	Zemin Kat	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A. Ş.	1.386,00	22.446.000
Kule 3	200	12	Softtech Yazılım Teknolojileri Araştırma Gel. Ve Paz. Tic. A.Ş.	1.033,00	18.943.000

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekilleri olan "mağaza / ofis" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ****8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer	1.106.403.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan değer	1.206.373.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	1.106.403.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu 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.

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 **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **1.106.403.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca 1420 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipoteklerin, GYO portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredilerin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmazlar ofis / işyeri niteliğindedirler.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, kattaki konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Toplam Pazar Değeri	1.106.403.000	186.823.000

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 5,9222 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazların KDV dâhil toplam kira değeri 1.305.555.540,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2019

(Ekspertiz tarihi: 17 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Belediye yazışmaları
- Bankadan temin edilen ipotek yazısı örneği
- Enerji kimlik belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri
- Tapu suretleri (ekli klasör)
- Takyidat belgeleri (ekli klasör)