

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİRA DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.12.2020
RAPOR TARİHİ	17.12.2020
RAPOR NO	ISGY-2009120
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	10 ADA,10 PARSEL B BLOK'TA YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	AYAZAĞA MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO: 33 SARIYER/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 14 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Kira Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-2009120 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGYO-1901074	ISGY-1910113	ISGY-2003049
Rapor Tarihi	31.01.2019	06.12.2019	23.03.2020
Rapor Konusu	10 ADA,10 PARSEL B BLOK (KİRA DEĞERİ TESPİTİ)	PETROL OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI (10 ADA,10 PARSEL)	PETROL OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI (10 ADA,10 PARSEL)
Raporu Hazırlayanlar	Onur Özgür Berrin K.Sever	Metin EVLEK Berrin K.Sever	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin K.Sever
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	82.248.600	94.031.500	
Takdir Edilen Toplam Nihai Aylık Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)			410.500

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10 ADA 10 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.09.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Takbis Belgesine Göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar müşterek olarak yer almaktadır.

* Yönetim Planı: 01.03.1988 Tarihlidir.

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

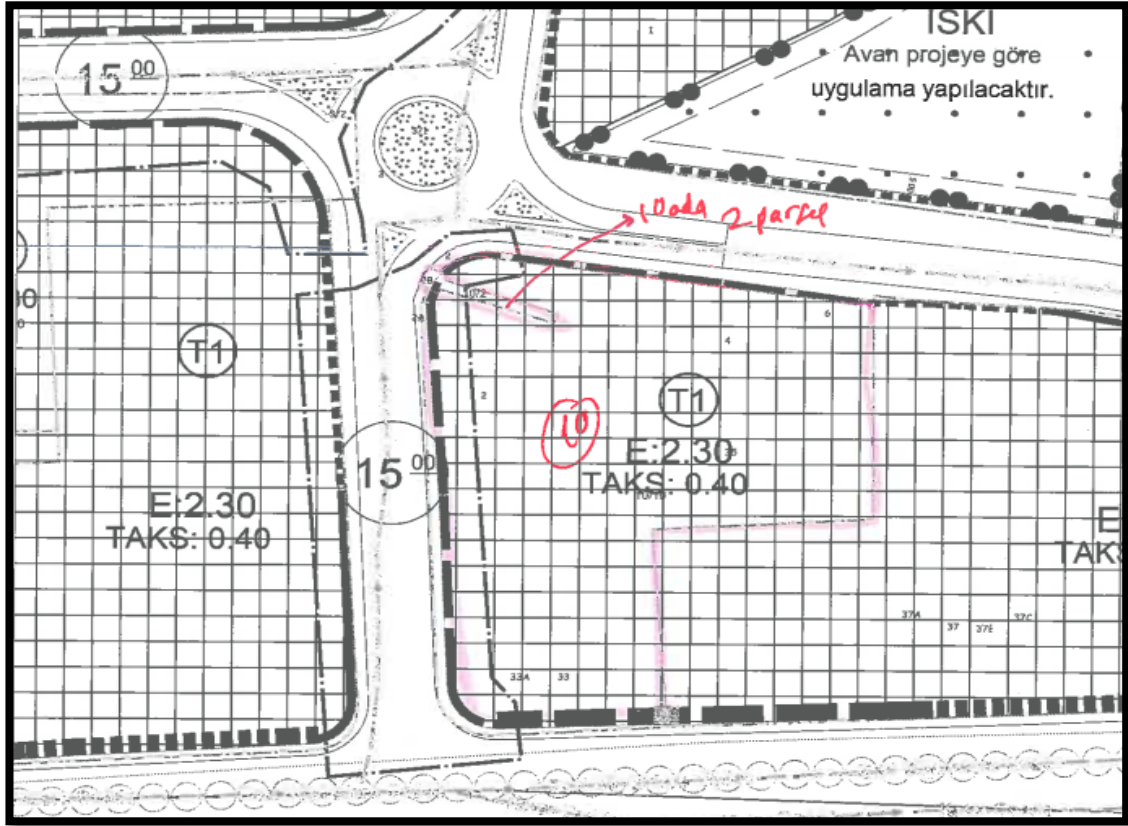
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 08.10.2020 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

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

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

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



PLAN NOTLARINA GÖRE TİCARET ALANLARINDA:

İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR, OTEL, MOTEL, VB. TURİZM TESİS ALANLARI, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYO-KÜLTÜREL VE YÖNETİMİLE İLGİLİ TESİSLER İLE LOKANTA, GAZİNO GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK İŞLEVLER YER ALABİLİR.

2.1- T1 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA

- KAKS DEĞERİ E:2.30
- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKS TAKS:0.40'TIR.

2.2- T2 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA

- KAKS DEĞERİ E:2.00
- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKS TAKS: 0.40'TIR.

2.3- T3 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA

0-900 M² ARASI PARSELLER İÇİN;

- KAKS DEĞERİ E:0.75
- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.30

901-1500 M² ARASI PARSELLER İÇİN;

- KAKS DEĞERİ E:1.50
- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.40

1501M² VE ÜZERİ PARSELLER İÇİN;

- KAKS DEĞERİ E:2.30
- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.40

- T3 SİMGELİ ALANLARDA PARSEL BİRLEŞMELERİYLE OLUŞAN PARSELLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEMEZ.
- T3 ALANLARINDA 1500M²DEN BÜYÜK PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAN ALANIN %20'Sİ "KREŞ, ÇOCUK OYUN ALANI, YEŞİL ALAN, SAĞLIK TESİSİ, OTOPARK, YOL" OLARAK KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEK ŞARTIYLA EMSALİ BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN KULLANILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA KONUT VE REZİDANS BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

Taşınmazların bulunduğu bina için imar barışından yararlanılarak bünyesindeki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için yine çatı katındaki büyüme için imar barışından faydalanılarak 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binanın normal katlarının her birinde ofis bölümlerinde yükseltilmiş döşeme kullanıldığı görülmüştür. Islak hacimler ve asansör kovanında zemin kaplamaları mermerdir. Ofis iç bölümlerde ihtiyaca göre kullanım bölümleri oluşturulmuştur. Bu bölümler oluşturulurken seperatörler kullanılmıştır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. Zemin katta giriş güvenlik ve Banka şube lokali, 1. Bodrum katta; konferans salonu ve yemekhane, 2. Bodrum katta teknik ofis katı, 3. Bodrum katta ise teknik hacimler bulunmaktadır. Bu katlarda da kullanım amacına uygun malzemeler uygulanmıştır. 3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu, 3 adet (Multi 3 Wilcoce marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası), 2 adet skoç tipi kazan (dogalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brülörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müşteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

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

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzeygüney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalımanlı dereleridir. Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır. Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 347.214 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

1 BEYBİ GİZ PLAZA				
	Beybi Giz Plaza, iki bloktan oluşmaktadır. A bloğu üç kapalı otopark, resepsiyon ve 31 kattan oluşmaktadır. B Bloкта, otopark katı bulunmaktadır. Yapım yılı 1996 tir.			
	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lux Properties Levent Maslak Zorlu Center 0 212 345 01 91	10 ve üzeri	250m²	12.000 TL	48 TL/m²
Netmark İnşaat Gayrimenkul Danışmanlığı 0 532 308 04 68	8. kat	250m²	11.500 TL	46 TL/m²
Ortalama				47,00 TL/m²
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lux Properties Levent Maslak Zorlu Center 0 212 345 01 91	15 bölümlü 7. kat	500m²	7.550.000 TL	15.100 TL/m²
Garage Real Estate 0 532 610 49 59	10 bölümlü 15. kat	1.000m²	18.750.000 TL	18.750 TL/m²
Lux Properties Levent Maslak Zorlu Center 0 212 345 01 91	3 bölümlü 12. kat	250m²	3.750.000 TL	15.000 TL/m²
Ortalama				17.171,43 TL/m²

2 VEKO GİZ PLAZA



Veko Giz Plaza, iki bloktan oluşmaktadır. A Bloкта 22 ofis katı, giriş çarşı katı, alt çarşı katı, 2 bodrum ve 1 üst tesisat katı olmak üzere toplam 27 kat, B Bloкта, 5 otopark katı bulunmaktadır. Kat alanı brüt 900 m²'dir. Her katta 4 olmak üzere toplam 88 ofis bulunmaktadır. Yapım yılı 2005 tir.

	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lux Properties Levent Maslak Zorlu Center 0 212 345 01 91	1. kat	450m ²	24.000 TL	53 TL/m ²
İzzet Emlak 0 532 246 47 77	14.kat	225m ²	12.000 TL	53 TL/m ²
Ortalama				53,33 TL/m ²
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Deluxe City Life 0 533 744 54 53	4+1 6. kat	450m ²	5.600.000 TL	12.444 TL/m ²
Smart Proje 0 532 171 51 51	3+1 22. kat	450m ²	7.500.000 TL	16.667 TL/m ²
Ortalama				14.555,56 TL/m ²

3 42 MASLAK



235 bin metrekare inşaat alanlı 42 Maslak projesi 42'şer katlı iki kuleden oluşmakta olup 442 rezidans, 14 penthouse, 10 katlı bir iş oteli, 44 bin metrekarelik ofis katı, kulüpler ve sosyal alanlar birbirine geçişli olarak tasarlanmıştır. Yapım yılı 2015 tir.

	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	8. kat	121m ²	7.000 TL	58 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	9. kat	144m ²	12.000 TL	83 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	21. kat	275m ²	18.000 TL	65 TL/m ²
Ortalama				68,52 TL/m²
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	1+0 8. kat	83m ²	1.400.000 TL	16.867 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	1+0 11. kat	144m ²	2.500.000 TL	17.361 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	1+1 9. kat	121m ²	1.900.000 TL	15.702 TL/m ²
Ortalama				16.666,67 TL/m²

4 POLARIS PLAZA



Polaris Plaza, 4 katı garaj, 27 katı ofis olmak üzere 31 katlı olup 110 mt. yükseklikte ve betonarmedir. 250 m², 500 m² ve 1000 m² kullanım alanlı ofis katları bulunmaktadır. Yapım yılı 1999 dur.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lux Properties Levent Maslak Zorlu Center 0 212 345 01 91	13. kat	250m ²	9.000 TL	36 TL/m ²
Vip Gayrimenkul Maslak İstinye Etiler Levent 0 532 436 05 04	7. kat	250m ²	8.500 TL	34 TL/m ²
Ortalama				36,00 TL/m ²
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW FORES 0 533 469 51 52	5+1 6. kat	250m ²	2.750.000 TL	11.000 TL/m ²
Ortalama				11.000,00 TL/m ²

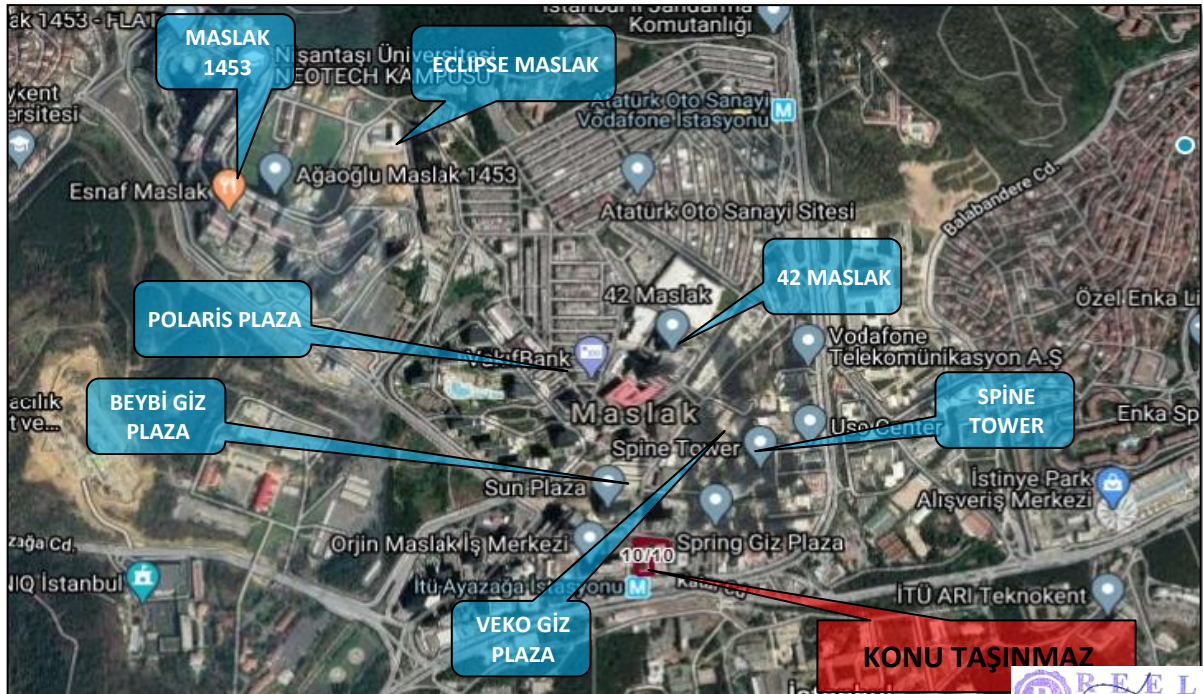
5 MASLAK 1453



Proje, ofis ve konut blokları, AVM, kafe ve restoranlar, sinema, tiyatro, spor ve merkezleri gibi donatıları içeren kompleks bir yapıda inşa edilmiştir.

	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Netmark İnşaat Gayrimenkul Danışmanlığı 0 532 308 04 68	5. kat	150m ²	6.500 TL	43 TL/m ²
Remax Pro 0 542 827 47 79	9. kat	1.412m ²	88.000 TL	62 TL/m ²
Ortalama				60,50 TL/m ²
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Expert Office 0 532 207 77 50	2+1 7. kat	145m ²	1.670.000 TL	11.517 TL/m ²
Remax ABC 1 0 539 290 23 03	1+0 7. kat	176m ²	1.750.000 TL	9.943 TL/m ²
KW Platin 0 536 976 81 16	2+1 3. kat	209m ²	2.350.000 TL	11.244 TL/m ²
Ortalama				10.886,79 TL/m ²

Emsal Krokisi



Kiralık- Satılık Emsaller

1 Lux Properties

Tel 0 212 345 01 92

Beybi Giz Plaza'da 250 m2 ofis plaza katı 12. kattadır. 3.750.000.-TL bedel ile satışa sunulmuş olup, 12.500.-TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	250	.-M ²	12.500	.-TL	50	.-TL/M ²
SATILIK	250	.-M ²	3.750.000	.-TL	15.000	.-TL/M ²

2 Teamwork Pro Real Estate

Tel 0 212 803 03 42

Maslak 42'de 9.katta yer alan 121 m2 olarak pazarlanan 1+1 ofis için 1.900.000.-TL istenmektedir. Taşınmazın 7.000-8.000.-TL aralığında kira getirisi olacağı belirtilmiştir.

KİRALIK	121	.-M ²	7.500	.-TL	62	.-TL/M ²
SATILIK	121	.-M ²	1.900.000	.-TL	15.702	.-TL/M ²

3 Teamwork Pro Real Estate

Tel 0 212 803 03 42

Veko Giz Plaza'da 6. katta yer alan 450 m2 olarak pazarlanan yarım kat ofis için 5.550.000.-TL istenmektedir. Taşınmazın 22.000.-TL/ay kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	450	.-M ²	22.000	.-TL	49	.-TL/M ²
SATILIK	450	.-M ²	5.550.000	.-TL	12.333	.-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BEYBİ GİZ PLAZA	VEKO GİZ PLAZA	42 MASLAK
KİRA FİYATI		11.500	24.000	12.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	782,46	250	450	144
BİRİM M² DEĞERİ	(9 nl b.bl.)	46	53	83
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%
KAT	7.Kat	8.kat	3.kat	9.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
FONKSİYON		OFİS	OFİS	OFİS
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER		1996	2005	2015
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-15%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	-15%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	44	38	45	48

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE 14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
Alanı (m²)	Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (.- TL)	Yıllık Kira Değeri (.- TL)
10.432,63	43,42	453.000,00	5.436.000,00

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BEYBİ GİZ PLAZA	VEKO GİZ PLAZA	42 MASLAK
KİRA FİYATI		7.550.000	5.600.000	1.400.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	782,46	500	450	83
BİRİM M² DEĞERİ	(9 nl b.bl.)	15.100	12.444	16.867
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%
KAT	7.Kat	7.Kat	6.kat	8.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON		OFİS	OFİS	OFİS
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER		1996	2005	2015
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-13%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.550	15.855	10.827	10.964

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,50 (yaklaşık 266 ay) kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerleri takdir edilmiştir. Bu değere ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak EK listede belirtilmiş olan kira değerlerine ulaşılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,00-%4,76 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,50 (yaklaşık 266 ay) kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	250	12.500	150.000	3.750.000	4,00%
Emsal 2	121	7.500	90.000	1.900.000	4,74%
Emsal 3	450	22.000	264.000	5.550.000	4,76%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bağımsız bölümlere ait değerler emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiş olup münferit değerler EK tablolarda belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazın bu yöntemle göre aylık toplam kira değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen aylık kira değerleri EK-4 deki listede belirtilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMINA TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (.- TL)	Yıllık Kira Değeri (.- TL)
10.432,63	46,87	488.944	5.867.325

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	453.000 TL
---	-------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	488.944 TL
---	-------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Bağımsız bölüm değerleri EK'lerde belirtilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

6.5.6.1 Pazar Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 14 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Ofis nitelikli taşınmazların ortalama 36.-TL/m² ila 68.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

Ofis katlarının birden fazla kiracıya verilmesi durumunda, ilgili katlar için takdir edilen m² birim kira değerlerinin kiraya konu alanın değişmesine bağlı olarak;

- Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin birden fazla bağımsız bölümün birlikte kiralınması durumunda, birlikte kiraya verilen bağımsız bölümlerin toplam kira değeri üzerinden iskonto uygulanabileceği düşünülmektedir.

- Bağımsız bölümlerin tamamının tek bir kiracıya kiraya verilmesi halinde ise toplam kira değeri üzerinden %15 iskonto yapılabileceği düşünülmektedir.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	10.432,63	453.000	5.436.000

İş GYO' nun talebi ile bilgi amaçlı olarak zemin katta yer alan banka şubesinin kullandığı alanın mevcut duruma göre kira değeri analizi de yapılmıştır. Buna göre:

Değerlemeye konu binanın zemin katında yer almakta olan İş Bankası Şubesi, bina girişine göre sol ve arka cephede yer almakta olup, L formundadır. Zemin katında yer almakta olan şube mimari projesinde 1 numaralı bağımsız bölüm, 2 numaralı bağımsız bölümün arka cephede yer alan bir kısmı ve ortak alanlar niteliğinde olan wc hacimleri ile ofis bölümlerini iç hacme dahil edilerek kullanılmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere ve İş GYO'dan alınan bilgilere göre banka şubesinin zemin kat kullanım alanı mevcut durumda yaklaşık brüt 492 m² alana sahiptir. Şubeye ait 2. bodrum katta 4 adet depo hacmi bulunmakta olup, toplam yaklaşık brüt 170,50 m² alana sahiptir. Toplam banka şubesinin kullandığı alan 662,50 m²'dir. Kısmen ortak alana ve kısmen 2 numaralı bağımsız bölüme tekabül eden kısımlarının bulunması nedeniyle İş Bankası Şubesinin zemin katı için **~45.-TL/m²/Ay**, 2. Bodrum katında yer almakta olan depo bölümleri için **18.-TL/m²/Ay** olmak üzere aylık toplam **25.200.-TL/Ay** değer takdir edilmiştir.

	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
Zemin Kat (Şube)	492,00	22.140	265.680
2. Bodrum Kat (Depolar)	170,50	3.069	36.828
YUVARLATILMIŞ TOPLAM (TL)	662,50	25.200	303.000

	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)
İŞ BANKASI A.Ş.	25.200 TL	303.000 TL
DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	427.800 TL	5.133.000 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM (TL)	453.000 TL	5.436.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 14 Adet bağımsız bölümün;

17.12.2020 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

453.000 .-TL

(Dört Yüz Elli Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

534.540 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

10 ADA 10 PARSELDE YER ALAN B BLOK (14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) (1/1 HİSSE)			
Toplam Kiralanan Alan (M2)	Ortalama Kira Birim M2 Değeri (TL/M2)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)
10.432,63	43,42	453.000,00	5.436.000,00

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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