

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	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	07.12.2021
RAPOR TARİHİ	10.12.2021
RAPOR NO	ISGY-2110104
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	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) 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 değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-2110104 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL 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	ISGY-2003049	ISGY-2009120	ISGY-2010040
Rapor Tarihi	23.03.2020	17.12.2020	21.12.2020
Rapor Konusu	PETROL OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI (10 ADA,10 PARSEL)	(10 ADA,10 PARSELDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	(10 ADA,10 PARSELDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin K.Sever	Metin EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Metin EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)			130.385.000
Takdir Edilen Toplam Nihai Aylık Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)	410.500	453.000	

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 07.09.2021 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

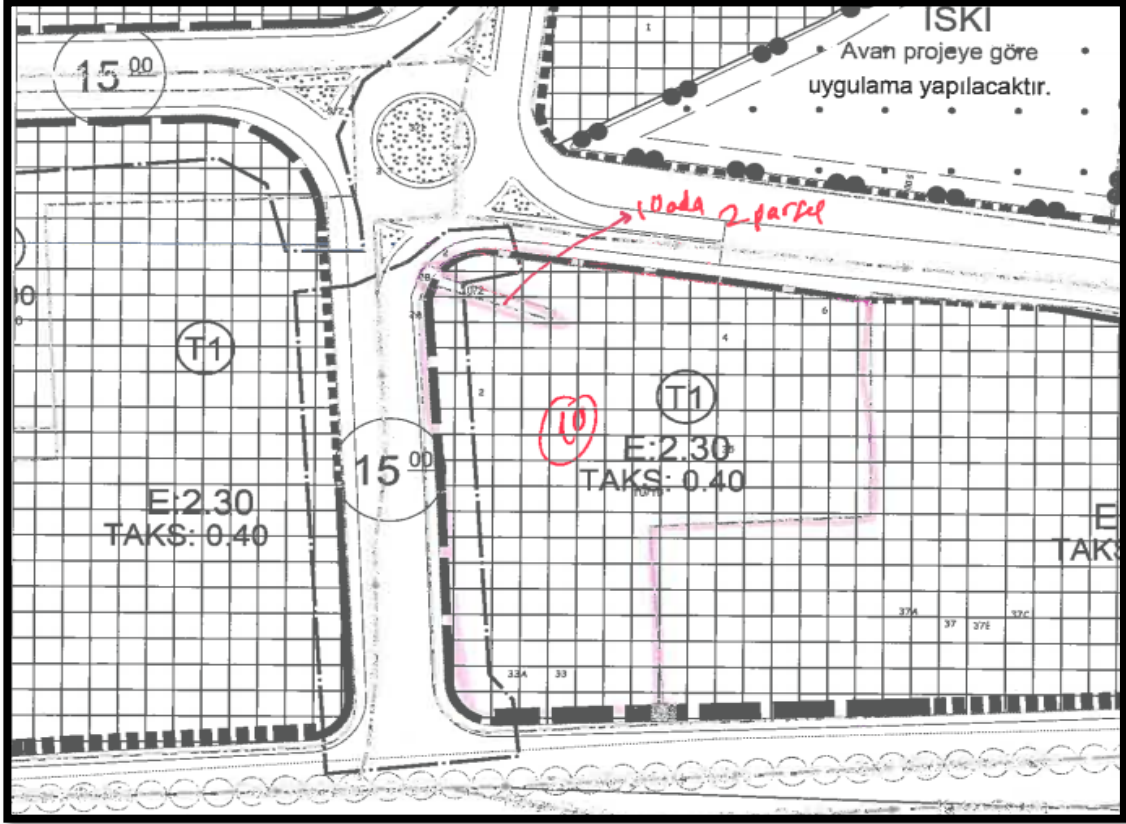
Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 17.09.2021 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

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.

Aynı zamanda yazılı imar durumu belgesinde "3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin (b) bendinin ek paragrafına göre Yençok: Serbest olarak belirlenemeyeceği, Geçici 20 Maddesine göre bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olup adı geçen parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılmıya kadar imar uygulaması yapılamamaktadır." ibaresi yer almaktadır.

Ayrıca 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 Notlarına Göre Ticaret Alanlarında:

İş Merkezleri, Ofis-Büro, Alış-Veriş Merkezi, Yönetim Binaları, Banka Ve Finans Kurumları Gibi Ticari Fonksiyonlar, Otel, Motel, Vb. Turizm Tesis Alanları, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyo-Kültürel Ve Yönetimle İlgili Tesisler İle Lokanta, Gazino Gibi Eğlenceye Yönelik İşlevler Yer Alabilir.

2.1- T1 Sembolü İle Gösterilen Ticaret Alanlarında

- Kaks Değeri E:2.30
- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak Kaydıyla Maks Taks:0.40'tır.

2.2- T2 Sembolü İle Gösterilen Ticaret Alanlarında

- Kaks Değeri E:2.00
- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak Kaydıyla Maks Taks: 0.40'tır.

2.3- T3 Sembolü İle Gösterilen Ticaret Alanlarında

0-900 M² Arası Parseller İçin;

- Kaks Değeri E:0.75
- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak Kaydıyla Taks:0.30

901-1500 M² Arası Parseller İçin;

- Kaks Değeri E:1.50
- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak Kaydıyla Taks:0.40

1501m² Ve Üzeri Parseller İçin;

- Kaks Değeri E:2.30
- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak Kaydıyla Taks:0.40

- T3 Simgeli Alanlarda Parsel Birleşmeleriyle Oluşan Parseller Sonradan Hiçbir Şekilde İfraz Edilemez.
- T3 Alanlarında 1500m²'Den Büyük Parsellerde Uygulama Yapılan Alanın %20'si "Kreş, Çocuk Oyun Alanı, Yeşil Alan, Sağlık Tesisi, Otopark, Yol" Olarak Kamuya Bedelsiz Terk Edilmek Şartıyla Emsali Brüt Parsel Üzerinden Kullanılacaktır.
- Ticaret Alanlarında Konut Ve Rezidans Birimleri Yer Alamaz.

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

Söz konusu parselin bulunduğu bölgede Yençok: Serbest olarak belirlenemeyeceği, Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

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 Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme 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

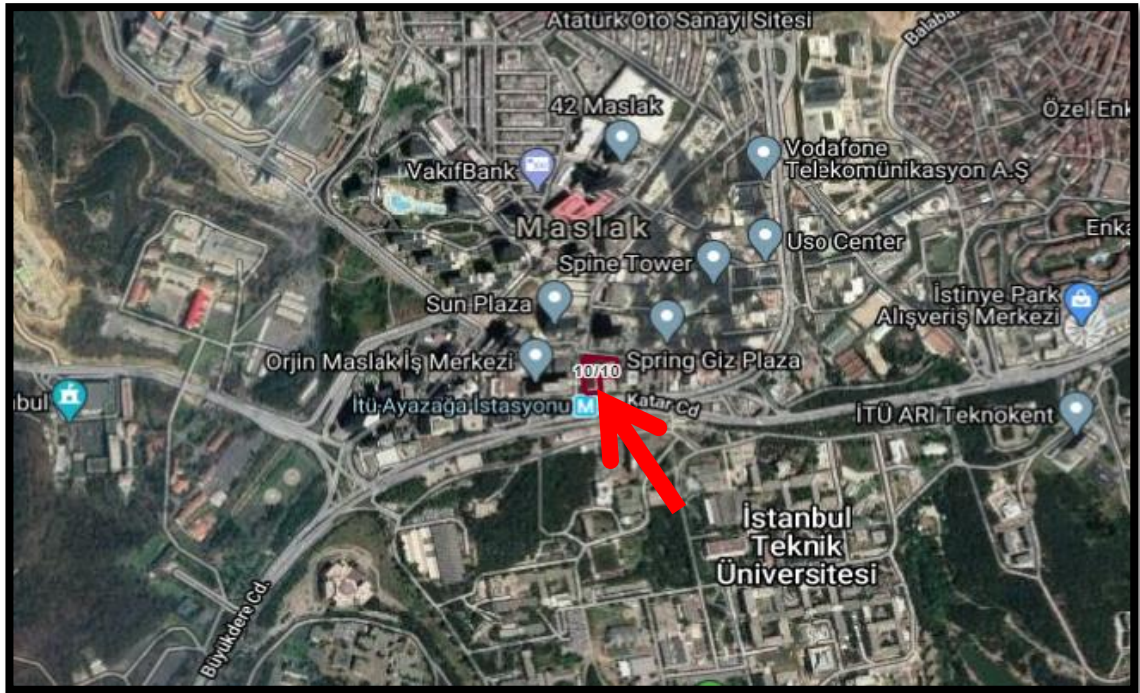
3.1 - Tanımı

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 ulaşılabilmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33-33A 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 alanı 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 662,50 m² alana sahiptir. Şubeye ait 2. bodrum katta 4 adet depo hacmi bulunmakta olup, toplam yaklaşık brüt 170,50 m² alana sahiptir. Zemin kat şube alanı ise 492 m²'dir.

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	:	Ayrık
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 Wilocoe marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası), 2 adet skoç tipi kazan (dogalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brulörü 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 alt yapısı bulunmaktadır. 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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 Çırçır, 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. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 335.298 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

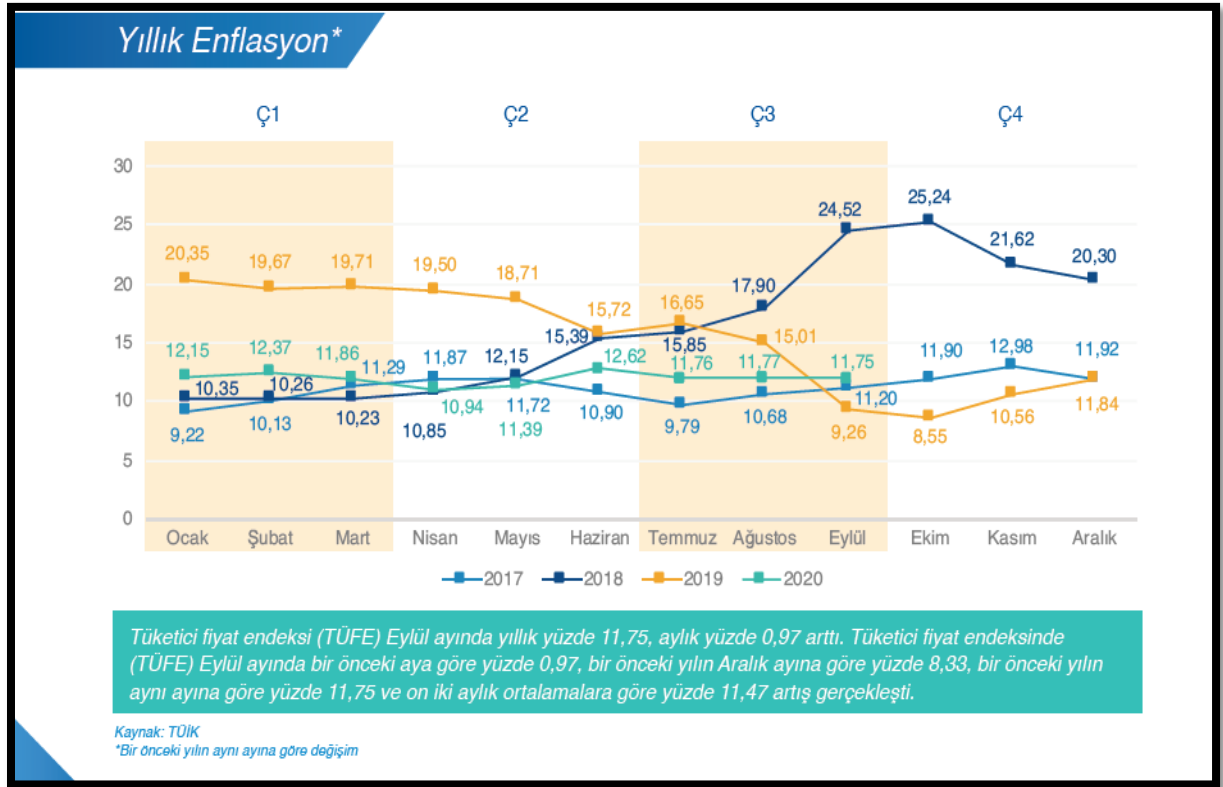
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
 *Nisantase-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tepiköy bölgelerini kapsamaktadır.
 **Göztepe-Yenibosna-Bakırköy-İtelli bölgelerini kapsamaktadır.
 ***Kadıköy-Maltepe-Kartal-Fenikş bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi 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.		
SATILIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Stirling ACKRoyd 0533 769 21 29	7 Bölümlü 15. kat	500m²	8.500.000 TL	17.000 TL/m²
Garage Real Estate 0 532 610 49 59	10 bölümlü 15. kat	1.000m²	20.000.000 TL	20.000 TL/m²
Ortalama				19.000,00 TL/m²
KİRALIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	10 ve üzeri	500m²	45.000 TL	90 TL/m²
Opus Project 0532 491 83 93	Plaza Katı 10 ve üzeri	900m²	60.000 TL	67 TL/m²
Garage Real Estate 0 532 610 49 59	10 bölümlü 15. kat	1.000m²	75.000 TL	75 TL/m²
Ortalama				75,00 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.

SATILIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Deluxe City Life 0 533 744 54 53	4+1 6. kat	450m ²	7.000.000 TL	15.556 TL/m ²
Smart Proje 0 532 171 51 51	3+1 22. kat	450m ²	8.000.000 TL	17.778 TL/m ²
Ortalama				16.666,67 TL/m ²

KİRALIK	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ABN Gayrimenkul 0532 478 02 13	10.kat	450m ²	27.000 TL	60 TL/m ²
Lux Properties Levent Maslak Zorlu Center 0 212 345 01 91	1.kat	450m ²	26.000 TL	58 TL/m ²
Ortalama				58,89 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.

SATILIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
United Brokers	1+1 8. kat	105m ²	3.250.000 TL	30.952 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	1+1 25. kat	111m ²	3.400.000 TL	30.631 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	1+1 9. kat	96m ²	2.250.000 TL	23.438 TL/m ²
Ortalama				28.525,64 TL/m ²

KİRALIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Arthur Miller 0542 770 46 24	Plaza katı	340m ²	25.000 TL	74 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	Rezidans 9. kat	144m ²	12.000 TL	83 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	Rezidans 21. kat	275m ²	18.000 TL	65 TL/m ²
TeamWork Pro Real Estate Consulting 0 212 803 03 42	1+1 25. kat	111m ²	11.500 TL	104 TL/m ²
Ortalama				72,46 TL/m ²

4 POLARİS 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.

SATILIK	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	Plaza Katı 3.Kat	500m ²	9.000.000 TL	18.000 TL/m ²
Ortalama				18.000,00 TL/m ²

KİRALIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sinerji Gayrimenkul 0533 636 52 08	13. kat	265m ²	14.000 TL	53 TL/m ²
Ortalama				52,83 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.

SATILIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC Ağaoğlu	3+1 25. kat	186m ²	3.900.000 TL	20.968 TL/m ²
Proje Maslak 0541 344 12 11	1+1 2. kat	88m ²	1.650.000 TL	18.750 TL/m ²
Residence Index 0532 307 15 02	2+1 6. kat	130m ²	2.900.000 TL	22.308 TL/m ²
Ortalama				20.915,84 TL/m²

KİRALIK	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Maslak 0541 344 12 11	6. kat Home Ofis	150m ²	14.000 TL	93 TL/m ²
Özgür Çoban Gayrimenkul 0549 634 03 34	Bahçe Kat Home Ofis	140m ²	13.000 TL	93 TL/m ²
Residence Index 0532 307 15 02	2+1 6. kat	130m ²	10.000 TL	77 TL/m ²
Ortalama				93,10 TL/m²

6 SPİNE TOWER

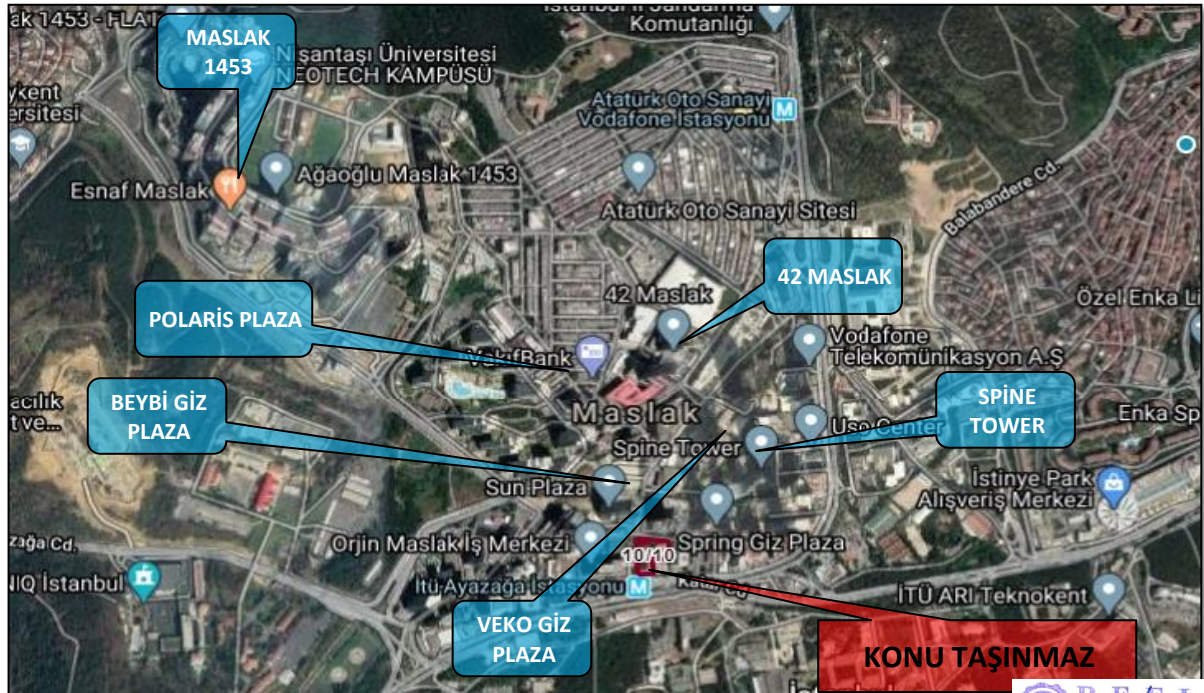


56 katlı proje rezidans ve ofis kullanımlarından oluşmaktadır. 2013 yılında inşa edilmiştir. Değerleme konusu plazaya göre yapı yaşı açısından daha şerefliyedir.

SATILIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansion TR 0532 712 68 71	2+1 30 üzeri	144m ²	4.500.000 TL	31.250 TL/m ²
First Plan Gayrimenkul 0532 686 76 76	2+1 27. kat	140m ²	3.700.000 TL	26.429 TL/m ²
Ortalama				28.873,24 TL/m ²

KİRALIK	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Proje 0533 261 15 34	30 üzeri boğaz manzaralı	380m ²	50.000 TL	132 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0532 453 49 21	30 üzeri 2+1	144m ²	20.000 TL	139 TL/m ²
Ortalama				133,59 TL/m ²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BEYBİ GİZ PLAZA	VEKO GİZ PLAZA	42 MASLAK	POLARİS PLAZA	SPİNE TOWER
SATIŞ FİYATI		60.000	27.000	25.000	14.000	50.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	782,46 (9 nl b.bl.)	900	450	340	265	380
BİRİM M ² DEĞERİ		67	60	74	53	132
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ	BÜRO	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	7.Kat	10	10	3	13	30+ üzeri
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%	İYİ -20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -22%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	1996	2005	2015	1999	2013
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -9%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-16%	-13%	-21%	-68%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	54,56	73	51	64	42	43

Yukarıda yer alan kiralık karşılaştırma tablosunda, değerlemesi yapılan ofislerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 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 (m ²)	Ortalama m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (.- TL)	Yıllık Kira Değeri (.- TL)
10.432,63	53,79	561.200,00	6.734.400,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BEYBL GİZ PLAZA	VEKO GİZ PLAZA	42 MASLAK	POLARİS PLAZA	SPİNE TOWER
SATIŞ FİYATI		8.500.000	7.000.000	2.250.000	9.000.000	3.700.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	782,46 (9 nl b.bl.)	500	450	96	500	140
BİRİM M ² DEĞERİ		17.000	15.556	23.438	18.000	26.429
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ	BÜRO	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	7.Kat	15	6	9	3	27
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -7%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	1996	2005	2015	1999	2013
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -8%	BENZER 0%	ORTA İYİ -7%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-8%	-10%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-16%	-14%	-32%	-1%	-38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.661	14.365	13.456	16.055	17.910	16.518

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 % 4,10 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 % 4,10 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1000	75.000	900.000	20.000.000	4,50%
Emsal 3	111	11.500	138.000	3.400.000	4,06%
Emsal 5	130	10.000	120.000	2.900.000	4,14%

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	53,43	557.429	6.689.150

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	561.200 TL
---	-------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	557.429 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 ulaşırlırken 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 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.

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 kiralanması 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	561.200	6.734.400

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 **~53.-TL/m²/Ay**, 2. Bodrum katında yer almakta olan depo bölümleri için **20.-TL/m²/Ay** olmak üzere aylık toplam **29.500.-TL/Ay** değer takdir edilmiştir.

	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
Zemin Kat (Şube)	492,00	26.076	312.912
2. Bodrum Kat (Depolar)	170,50	3.410	40.920
YUVARLATILMIŞ TOPLAM (TL)	662,50	29.500	354.000

	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)
İŞ BANKASI A.Ş.	29.500 TL	354.000 TL
DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	531.700 TL	6.380.400 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM (TL)	561.200 TL	6.734.400 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-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." 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;

10.12.2021 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

561.200 .-TL

(Beş Yüz Altmış Bir Bin İki Yüz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

662.216 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

10 ADA 10 PARSELDE YER ALAN B BLOK (14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) (1/1 HİSSE)			
Toplam Kiralabilir Alan (M2)	Ortalama Kira Birim M2 Değeri (TL/M2)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)
10.432,63	53,79	561.200,00	6.734.400,00

Değerleme Uzmanı

REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Değerleme Uzmanı

REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sorumlu Değerleme Uzmanı

REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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.