



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Tuzla/İSTANBUL
2021/İŞGYO/003

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 07 Ekim 2021 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 17 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 21 Aralık 2021
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2021/İŞGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 6 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi, İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu, No: 42, Güvenlik Binaları, No: 42A, A Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 42B, B Blok, 1 adet bağımsız bölüm, No: 42C, C Blok, 1 adet bağımsız bölüm, No: 42D, D Blok, 2 adet bağımsız bölüm, Tuzla/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 44.395,35 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde yer alan toplam 6 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret-Turizm-Konut", Plan notları: "İnşaat Nizamı: Ayrık nizam, KAKS: 1,75, Yengök: 12 Kat"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: İş yeri

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
6 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	1.652.647.000,-TL	1.950.123.460,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	8
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	8
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	10
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	13
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ ŞÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ ŞÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI ŞÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9.	ĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	14
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	15
5.2.	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	17
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	17

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	26
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	27
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	27
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	28
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	31
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	31
7.4.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	39
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	39
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	39
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	40
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	40
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAGMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	40
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	40
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
8.9.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	40
9. BÖLÜM	SONUÇ	41
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 21.12.2021 tarihinde, 2021/İŞGYO/003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Alican KOÇALI – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 07 Ekim 2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış bir adet değerlendirme raporu mevcut olup rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Seveda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 – 11, Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (850) 724 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

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

İş bu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.S

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Tuzla
MAHALLESİ	: Merkez
PAFTA NO	: G22B17A1C
ADA NO	: 7301
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 44.395,35 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI									
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	A	1	Zemin+1+2+3	Ofis	20730 / 44395	262	25894	30.12.2015	23387
2	A	2	Zemin	Anaokulu	1014 / 44395	262	25895	30.12.2015	23387
3	B	1	Zemin+1+2+3	Ofis - Bilgi Teknolojileri	7950 / 44395	262	25896	30.12.2015	23387
4	C	1	Zemin+1+2+3	Ofis - Eğitim	8161 / 44395	262	25897	30.12.2015	23387
5	D	1	Zemin+1+2+3	Ofis	3399 / 44395	262	25898	30.12.2015	23387
6	D	2	Zemin+1+2+3	Konaklama	3141 / 44395	262	25899	30.12.2015	23387

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.09.2021 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (23.05.2012 tarih ve 6351 yevmiye no ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14.09.2015 tarih ve 16220 yevmiye no ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11.11.2015 tarih ve 19583 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 30.12.2015 tarihli. (30.12.2015 tarih ve 23387 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (28.03.2016 tarih ve 5860 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

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

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas 11.09.2015 tarih ve 15/442 no'lu mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 6 adet taşınmazın genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	1	Zemin+1+2+3	Ofis	86.561,18
2	A	2	Zemin	Anaokulu	5.003,23
3	B	1	Zemin+1+2+3	Ofis - Bilgi Teknolojileri	32.482,66
4	C	1	Zemin+1+2+3	Ofis - Eğitim	35.268,13
5	D	1	Zemin+1+2+3	Ofis	13.169,61
6	D	2	Zemin+1+2+3	Konaklama	12.168,35
TOPLAM					184.653,16

Mimari projeye göre blok ve kat bazında inşaat alanları ve kullanım fonksiyonları aşağıda yer alan tablolarda detaylı olarak belirtilmiştir.

BLOK ADI	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
A	4. Bodrum	14.233,64	Otopark ve teknik hacimler
	3. Bodrum	12.977,12	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	2. Bodrum	16.299,78	Teknik hacimler, depolar, mutfak ve ofis alanları
	1. Bodrum	14.906,34	Teknik hacimler, kafeterya ve ofis alanları
	Zemin	6.528,15	Anaokulu ve ofis alanları
	1. Normal	6.355,04	Ofis ve toplantı odaları
	2. Normal	6.466,59	Ofis ve toplantı odaları
	3. Normal	6.536,50	Ofis ve toplantı odaları
	Çatı	7.235,04	Teknik hacimler
TOPLAM		91.538,20	

BLOK ADI	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
B	4. Bodrum	3.536,22	Otopark ve teknik hacimler
	3. Bodrum	4.872,81	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	2. Bodrum	5.665,13	Teknik hacimler ve depolar
	1. Bodrum	5.372,71	Toplantı odaları, kafeterya ve ofis alanları
	Zemin	2.352,33	Ofis ve toplantı odaları
	1. Normal	2.625,59	Ofis ve toplantı odaları
	2. Normal	2.639,87	Ofis ve toplantı odaları
	3. Normal	2.622,23	Ofis ve toplantı odaları
	Çatı	2.787,06	Teknik hacimler
TOPLAM		32.473,95	

BLOK ADI	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
C	3. Bodrum	10.258,98	Otopark ve teknik hacimler
	2. Bodrum	7.528,94	Otopark, teknik, eğitim, dinlenme ve sosyal alanlar
	1. Bodrum	4.172,66	Kafeterya, kafe, çok amaçlı salon, toplantı odaları ve teknik hacimler
	Zemin	3.423,81	Eğitim odaları
	1. Normal	3.124,69	Eğitim odaları
	2. Normal	3.148,56	Ofis
	Çatı	3.573,64	Teknik hacimler
TOPLAM		35.258,28	

BLOK ADI	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
D	3. Bodrum	9.256,54	Otopark, teknik hacimler ve sığınak
	2. Bodrum	4.293,18	Lobi, sosyal alanlar, teknik hacimler ve depolar
	1. Bodrum	1.567,45	Ofis, dinlenme salonu ve konaklama odaları
	Zemin	2.038,07	Ofis ve konaklama odaları
	1. Normal	2.038,07	Ofis ve konaklama odaları
	2. Normal	2.038,07	Ofis ve konaklama odaları
	3. Normal	2.038,07	Ofis ve konaklama odaları
	Çatı	2.062,45	Teknik hacimler
TOPLAM		25.331,90	

BLOK ADI	ALAN (M ²)	ADET	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
Güvenlik Kulübeleri	3,84	7	26,88	1, 2, 3, 5, 6, 7 ve 8 no'lu no'lu kulübeler
	23,95	1	23,95	4 no'lu güvenlik kulübesi
TOPLAM		8	50,83	

Parsel bünyesindeki tüm blokların inşaat alanları dikkate alınarak hazırlanan toplam inşaat alanı aşağıda yer alan tabloda detaylı olarak belirtilmiştir.

BLOK ADI	İNŞAAT ALANI (M ²)
A	91.538,20
B	32.473,95
C	35.258,28
D	25.331,90
Güvenlik Kulübeleri	50,83
TOPLAM	184.653,16

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Tuzla Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 06.09.2021 tarih ve E-18916419-310.05.01-78197 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret-Turizm-Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 1,75
- **Yençok:** 12 Kat



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

4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Tuzla Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihi itibari ile temin edilen değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; parsel bünyesinde yer alan bloklara ait son tarihli yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	28.09.2015	573/15	Tadilat	91.538,20	4-B
B	28.09.2015	574/15	Tadilat	32.473,95	5-B
C	28.09.2015	575/15	Tadilat	35.258,28	4-B
D	28.09.2015	576/15	Tadilat	25.331,90	4-B
Güvenlik Binaları	28.09.2015	577/15	Tadilat	50,83	3-A

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	29.12.2015	318/15	91.538,20	4-B
B	16.02.2016	66/16	32.473,95	5-B
C	2.03.2016	76/16	35.258,28	4-B
D	2.03.2016	77/16	25.331,90	4-B

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde inşa edilen proje ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.



Arşiv dosyasında mahkeme yazışmaları bulunmakta olup konu ile alakalı İş GYO hukuk birimi yapılan görüşmelerde şirket bünyesinde konu ile alakalı evrak bulunmadığı öğrenilmiştir. Hukuk birimi yetkililerinden şifahen alınan bilgilere göre İstanbul Anadolu 12. İş Mahkemesi'nin 2013/297E. no'lu ve İstanbul Anadolu 9. İş Mahkemesi'nin 2019/470E. no'lu kararlarının içeriği aşağıdaki şekildedir;

Davacının 03.07.2012 tarihinde uğradığı iş kazası (iş makinasına çıkmak isterken ayağı takılıp düşmüş ve sol ayak bileği kırılmış) nedeni ile 2.000 TL maddi 5.000 TL manevi tazminat talebi ile Türkiye İş Bankası ve Kanbur İnşaat aleyhine açtığı davadır. Türkiye İş Bankası tarafından dava İş GYO A.Ş.'ye ihbar edilmiştir. Davanın ihbarı ve davanın esası hakkında beyanda bulunulmuş ve davanın husumet yönünden reddi talep edilmiştir. Dosyanın adli tap kurumu başkanlığına gönderilerek, davacının geçirdiği iş kazası nedeni ile maluliyet oranının tespiti sonucu düzenlenecek rapor mahkemeye gönderilmiştir. Adli Tıp 3. İhtisas Kurulu Raporuna Karşı Beyanlarımız sunulmuştur. Adli tıp kurumu raporu gelmiştir. Adli Tıp Raporu'na karşı beyan ve ibrazlar sunulmuştur. Dosyanın adli tıp kurumunda olduğu görüldü, dosya ATK'dan döndükten sonra dosyanın bilirkişiye gönderilmesine karar verildi. 28.06.2018 tarihli duruşmada, ATK raporu ibrazının reddine, 26.11.2010 tarihli kira sözleşmesinin celbi için davalı ve ihbar olunana müzekkere yazılmasına ve cevaplan dönüşü dosyanın 3 kişilik bilirkişi heyetine bırakılmasına, masrafın davacı tarafından karşılanmasına, söz konusu inşaat ruhsatına dair mahkemeye açıklayıcı beyanda bulunarak 2 hafta süre verilmesine, verildiği takdirde ilgili belediyeye yazı yazılmasına karar verilmiştir. Mahkemenin istediği kira ve hafriyat sözleşmeleri 01.08.2018 tarihinde yazı ile gönderilmiştir. 12.12.2018 tarihli bilirkişi raporuna göre Kanbur İnşaat %35, İş GYO A.Ş. %15, davacı %50 kusurlu bulunmuştur. 21.12.2018 tarihinde bilirkişi raporuna karşı beyan ve itirazlarımızın sunulması için dilekçe verilmiştir. 14.05.2019 tarihli duruşmada tarafların itirazları doğrultusunda 3 kişilik bilirkişiden rapor alınmasına karar verilmiştir. 02.07.2019 tarihli Bilirkişi Raporunda İş GYO A.Ş. asıl işveren sıfatıyla %20, alt işveren sıfatıyla Kanbur İnşaat %50, Davacı %30 kusurlu bulunmuştur. 28.08.2019 tarihinde tebliğ olan İst. Anadolu 9. İş Mah. 2019/470E. no ile tarafımıza 6.000,00 TL'lik tazminat davası açmış ve İstanbul Anadolu 12. İş Mahkemesi'nin 2013/297E. no'lu dosyası ile birleştirilmesini istemiştir. 10.09.2019 tarihinde husumet itirazımız ile cevap dilekçemiz sunulmuştur. 27.11.2019 tarihli duruşmada İst. Anadolu 9. İş Mah. 2019/470E. no'lu Tazminat Davasının bu dosya ile birleştirilmesine, yürütülmesine, istinaf yolu açık olarak karar verilmiştir. 26.11.2019 tarihli duruşmada kusur raporuna karşı beyanda bulunulmasına, dosyanın hesap bilirkişisine tevdiine ve 30 gün içinde rapor verilmesine karar verilmiştir. 04.12.2019 tarihinde 02.07.2019 tarihli bilirkişi heyet raporuna karşı asıl ya da alt işveren sıfatımızın olmadığı beyan ve ibrazımız sunulmuştur. 29.06.2020'de dosyanın bilirkişi incelemesinden dönüşünün beklenilmesine karar verilmiş, 13.07.2020 tarihli aleyhimize bilirkişi raporu tebliğ olmuştur. 24.07.2020'de bilirkişi raporunu beyan ve itirazımız mahkemesine sunulmuştur. 30.11.2020 duruşmasında İst. And. 6. İş Mah. 2020/711E. tespit davasını bekletici mesele yapılmasına karar verilmiştir. 19.04.2021'de İst. And. 29. İş Mah. 2020/654E. no.lu dosyanın sonucunun beklenilmesine karar verilmiş, duruşması 15.12.2021 tarihine bırakılmıştır. İstanbul Anadolu 29. İş Mah. 2020/654 E. Tespit (Sosyal Güvenlik Hukuku ile İlgili Tespit) Davası Davacının 03.07.2012 tarihinde inşaat sahasında meydana gelen iş kazası sonucu sol ayak bileği kırılmış, İst. 12. İş Mah. 2013/297E. sayılı dosyada % 13,1 oranında meslekte kazanma gücünden kaybetmiş sayılacağı maluliyet oranı tespiti ve gelir bağlanması tespiti için Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, Kanbur İnşaat Taahhüt San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ye izafen İstanbul Anadolu (3). İcra İflas Dairesi Müdürlüğü İflas Dosya No: 2014/67E. ve tarafımıza 02.12.2020 tarihinde açtığı davadır. Dava dilekçesi ve tensip zaptı 08.02.2021 tarihinde tebliğ olmuştur. 05.03.2021'de husumet yokluğu nedeni ile usul ve esastan reddi için cevap dilekçemiz mahkemesine sunulmuştur. 05.10.2021 duruşmasında, davanın kabulüne, 03.07.2012 tarihinde maruz kaldığı iş kazasına bağlı olarak % 13,1 oranında meslekte kazanma gücünden kaybetmiş olduğunun tespitine, istinaf yolu açık olarak karar verilmiştir. Gerekçeli karar beklenmektedir.

15. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2017/515 Esas sayılı kararına göre ise;

Alacak davası KORAY İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ile Davalı, M.G. İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. arasında Ticari Nitelikteki Hizmet Sözleşmesinden Kaynaklanan alacak davası, İş GYO dışındaki iki firma arasında yürütülmektedir.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan otopark bedeli şerhlerinin, yönetim planı beyanının, kat mülkiyeti beyanının ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Ticaret-Turizm-Konut Alanı**"dır. Taşınmazların konumlu olduğu D-100 Karayolu üzerinde genellikle Ticaret Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

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



4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup, taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu A Blok için; C enerji performansında S3474924A7681 numaralı ve 15.04.2015 tarihli, B Blok için; C enerji performansında S34523A8E4300 numaralı ve 25.04.2015 tarihli, C Blok için; C enerji performansında S34E883C6CA58 numaralı ve 15.04.2015 tarihli, D Blok için; C enerji performansında S344381599CB2 numaralı ve 25.04.2015 tarihli enerji verimlilik belgesi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

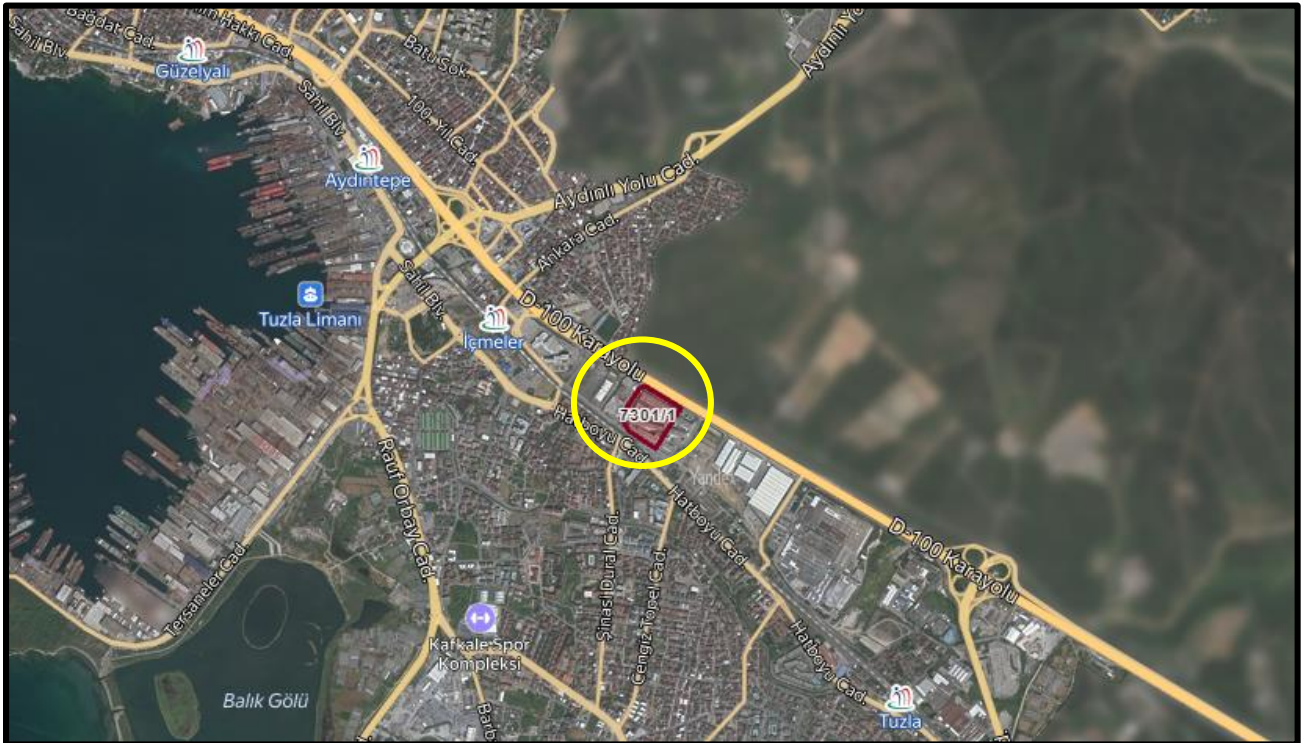
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu üzerinde yer alan Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nin tamamını oluşturan 6 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım; D-100 Karayolu üzerinden sağlanmakta olup Tuzla-Gebze istikametinde ilerlenirken sağ kolda yer almaktadırlar. Taşınmazlar ayrıca; Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Belediyesi, İçmeler Marmaray İstasyonu ve Tuzla Tersanesi'ne yakın konumdadırlar.

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

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



5.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
KAT ADEDİ	A Blok: 9 (4 bodrum + zemin + 3 normal + çatı) B Blok: 9 (4 bodrum + zemin + 3 normal + çatı) C Blok: 7 (3 bodrum + zemin + 2 normal + çatı) D Blok: 8 (3 bodrum + zemin + 3 normal + çatı)
BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	A Blok: 91.538,20 m ² B Blok: 32.473,95 m ² C Blok: 35.258,28 m ² D Blok: 25.331,90 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Adresli yangın ihbar sistemi, duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark mevcuttur.

5.2.2. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi; 7301 adada kayıtlı 44.395,35 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 4 adet bloktan oluşmaktadır.
- Rapora konu 6 adet bağımsız bölüm projenin tamamını oluşturmaktadır.
- Projede yer alan tüm blokların niteliği, bağımsız bölüm dağılımı ve toplam brüt inşaat alanı bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	BLOK NİTELİK	BAĞ. BÖL. NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI (M ²)
A	Ofis	1	86.561,18
	Anaokulu	2	5.003,23
B	Ofis - Bilgi Teknolojileri	1	32.482,66
C	Ofis - Eğitim	1	35.268,13
D	Ofis	1	13.169,61
	Konaklama	2	12.168,35
TOPLAM			184.653,16

- Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Proje içerisinde blok yerleşimi dışında kalan alanda, yeşil ve sert peyzaj alanları ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır.
- Blokların ortak alanlarında zeminler mermer veya halı kaplı, toplantı, ofis ve konaklama alanlarında ise halı kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asma tavanlıdır.
- Blok dış cepheleri cam giydirmedir.
- Projenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.

5.2.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu 6 adet bağımsız bölümün toplam brüt genel kullanım alanı **184.653,16 m²**'dir.
- Bağımsız bölümlerin kullanım alanları raporun "4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ" bölümünde yer almaktadır.
- B Blok 1 no'lu bağımsız bölümün 12.043,17 m²'lik kısmı Softtech Yazılım firmasına kiralanmış olup diğer kısımlar Türkiye İş Bankası tarafından kullanılmaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelerde binaların mevcut kullanım şekillerinin şu şekilde olduğu;
 - **A Blok** zemin katın Bilfen Koleji tarafından anaokulu ve Türkiye İş Bankası tarafından ofis, 1., 2. ve 3. normal katların ise Türkiye İş Bankası tarafından ofis olarak kullanıldığı,
 - **B Blok** 1. bodrum katın İşnet, zemin ve 1. normal katın Softtech Yazılım tarafından ofis, 2. ve 3. normal katların ise Türkiye İş Bankası tarafından ofis olarak kullanıldığı,
 - **C Blok** zemin ve 1. normal katların Türkiye İş Bankası tarafından eğitim sınıfları, 2. normal katın ise Türkiye İş Bankası tarafından ofis olarak kullanıldığı,
 - **D Blok** 2. bodrum katın ana giriş, 1. bodrum katın yönetici odaları ve ofis, zemin, 1. ve 2. normal katların Türkiye İş Bankası tarafından ofis ve konukevi, 3. normal katın ise İşnet tarafından ofis ve konukevi olarak kullanıldığı,bilgisi alınmıştır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, ofis, anaokulu ve konaklama niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

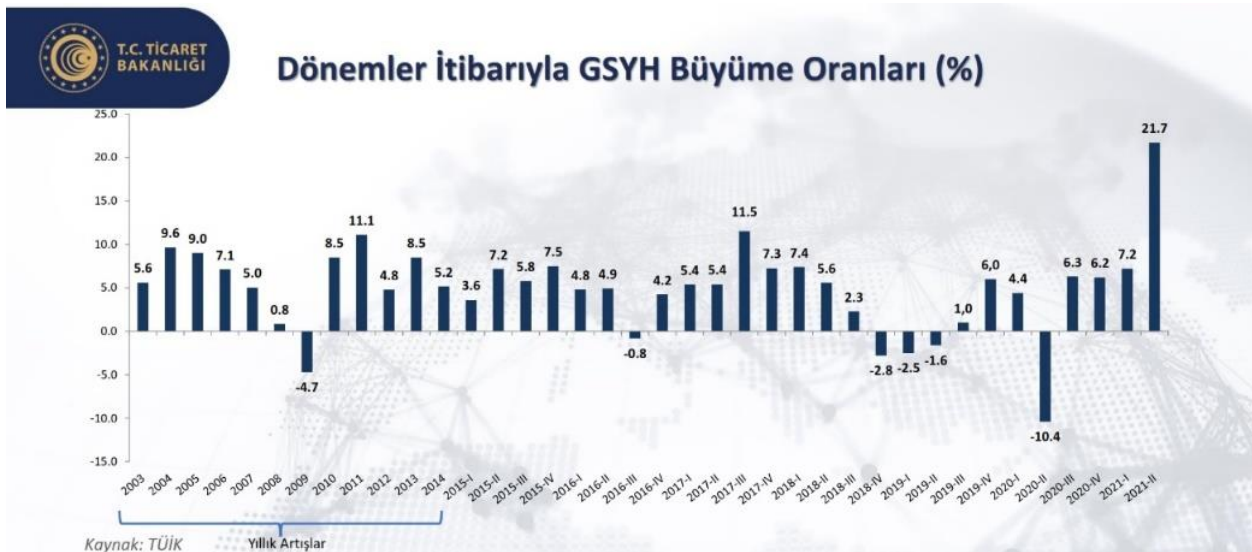
2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirimde gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 – 3. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür. 2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.

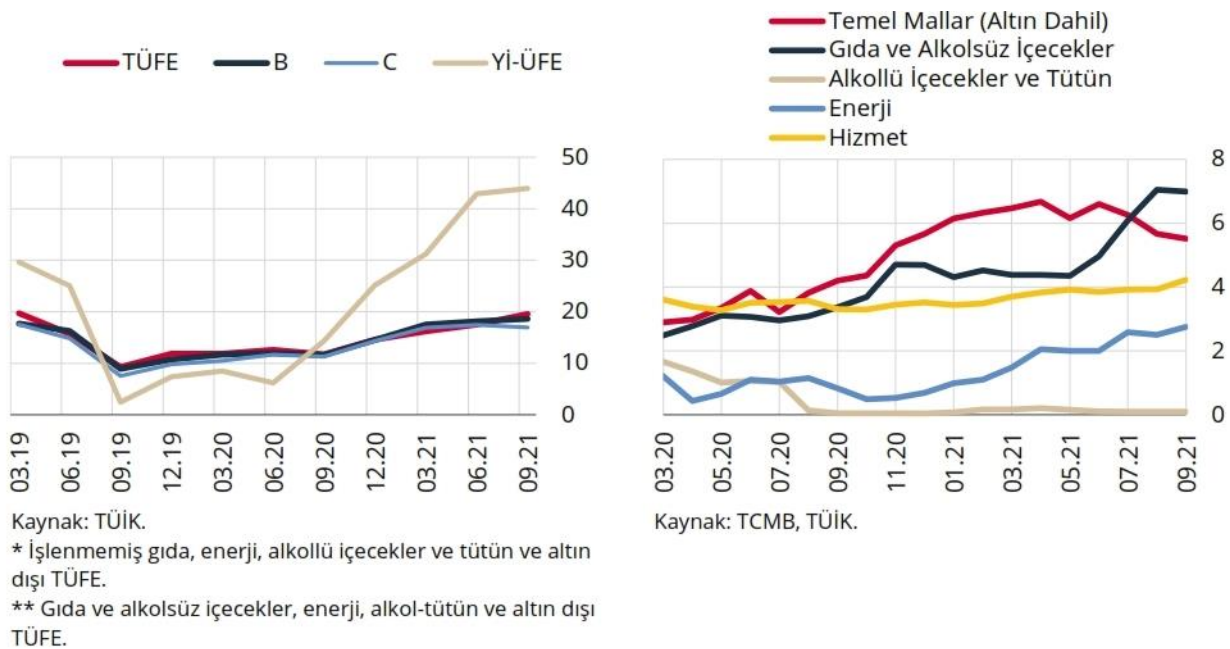


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ekim 2021 – Son Güncelleme Tarihi: 08.11.2021

6.1.2. ENFLASYON

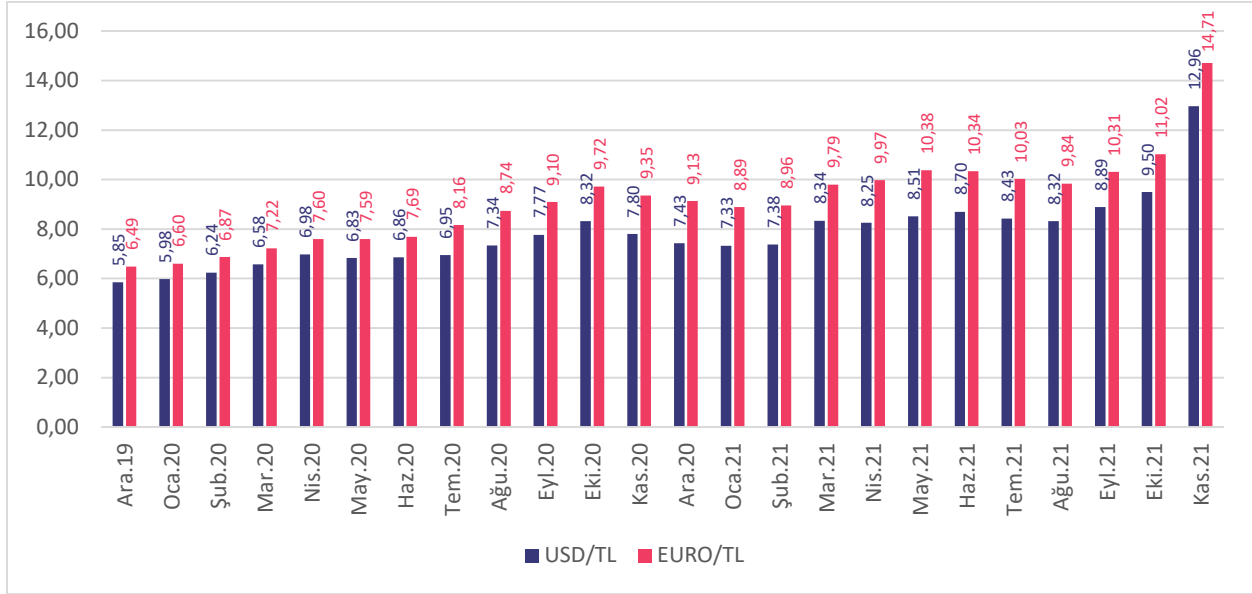
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 28 Ekim 2021 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2021 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üst sınırının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. Yurt içinde iktisadi faaliyet üçüncü çeyrekte hem açılma hem de dış talebin etkisiyle güçlü bir görünüm sergilemiş; ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetleri, tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar da enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, yayılım endeksi fiyat artışlarında genele yayılan bir görünüme işaret etmiştir. Yönetilen/yönlendirilen fiyat ayarlamalarının (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu, çiğ süt) tüketici enflasyonuna etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. Vergi ayarlamaları (alkollü içecekler ve tütünde Yİ-ÜFE artışının yansıtılmaması, otomobillerde matrah düzenlemesi) ve eşel mobil uygulamasından gelen destek ise enflasyonist etkiyi dengelemiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 4,65 olmuştur. Üretici fiyatlarındaki artışlarda dış fiyat baskıları, enerji fiyat gelişmeleri ve süregelen arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskıların etkisi sürmüştür.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 17,53 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 19,58'e yükselmesinde gıda ve enerji öne çıkan gruplar olmuştur. Bu dönemde gıda grubunun yıllık enflasyona katkısı 2,03 puan artışla 6,99 puana ulaşırken, enerji grubunun katkısı 0,75 puan yükselişle 2,75 puan olmuştur. Üçüncü çeyrekte açılma süreciyle beraber hizmet enflasyonunun katkısı 0,38 puan artışla 4,23 puana ulaşmıştır. Bu dönemde, temel mal grubu ile alkol-tütün ve altın gruplarının katkısı ise tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 TL ile kapatan Amerikan Doları 2021 Kasım ayını 12,96 TL seviyesinde, 2020 yılının 4. çeyreğini 9,13 TL ile kapatan Euro ise; 2021 Kasım ayını 14,71 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %7 artış ile 113,4 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 azalış ile 79,60 değerine gelmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. çeyrek dönem itibariyle %5,5 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 olmuştur. GSYH ise, %40,8 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL olmuştur.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

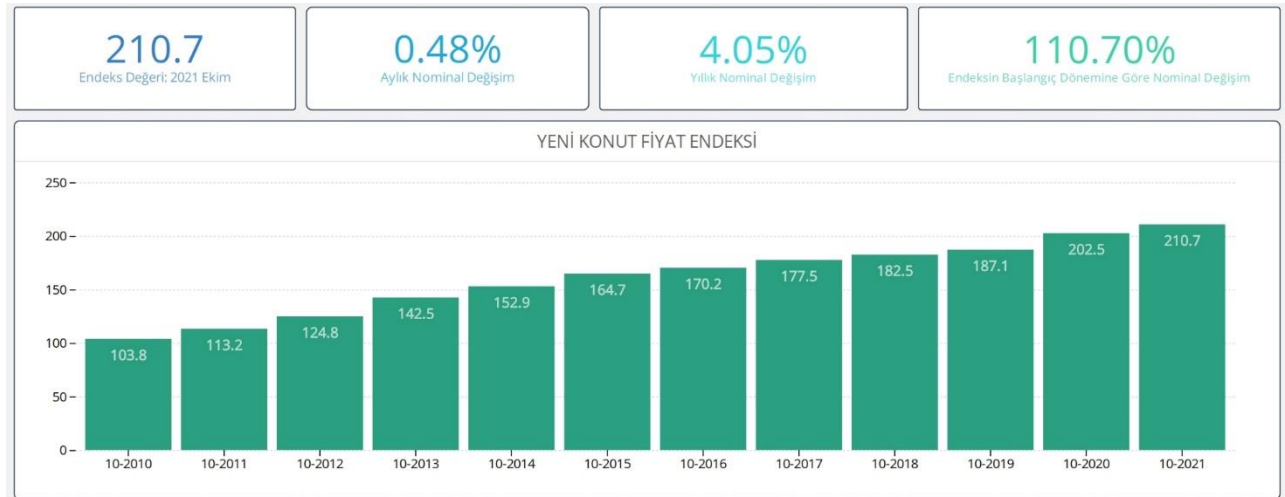
İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

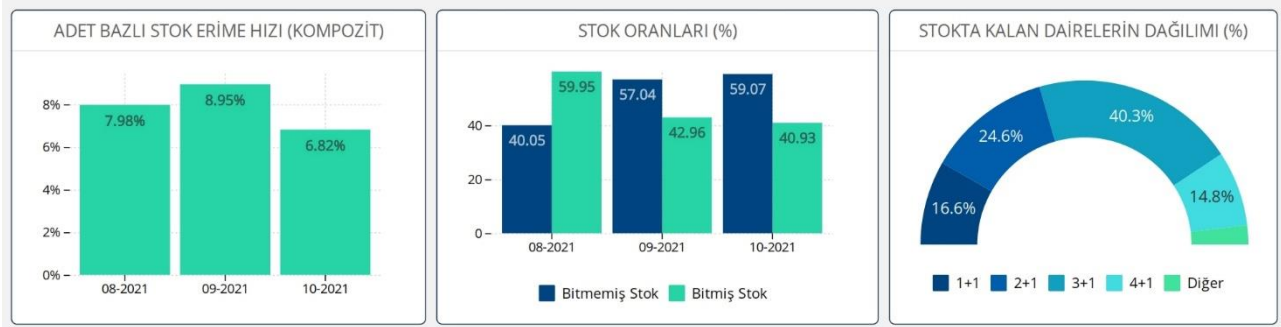
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre 0,48 %, geçen yılın aynı dönemine göre 4,05 % ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 110,70 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



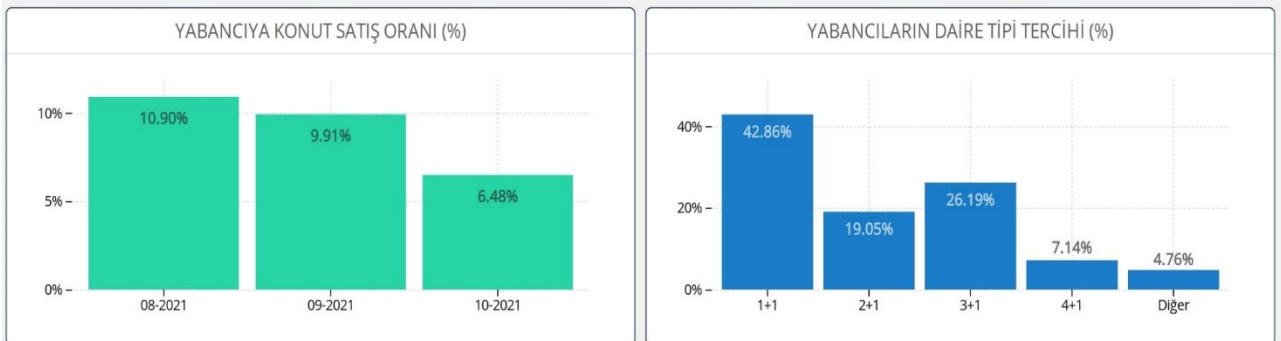
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 0,05% oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde 0,93%, 3+1 konut tipinde 0,29% ve 4+1 konut tipinde 0,52% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



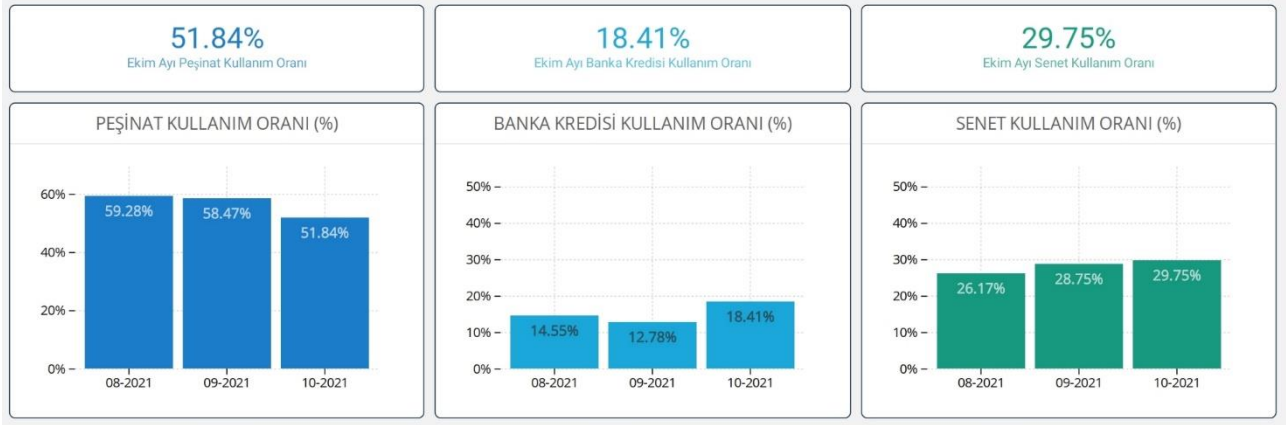
Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 6,82% oranında erime gözlenmiştir. Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 40,93%'ü bitmiş konut stoklarından, 59,07%'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 6,48%'lik (son 6 aylık ortalama 7,04%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Ekim ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 42,86%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı 51,84%, banka kredisi kullanım oranı 18,41% ve senet kullanım oranı 29,75% olarak gerçekleşmiştir.



6.1.7. İSTANBUL OFİS PAZARI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A SINIFI OFİSLERİN BOŞLUK ORANLARI			
Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2020 4. Çeyrek	30,8	22,2	21,7
2021 1. Çeyrek	30,7	22,0	20,8
2021 2. Çeyrek	30,3	21,8	20,4
2021 3. Çeyrek	29,5	21,9	19,9

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan B sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B SINIFI OFİSLERİN BOŞLUK ORANLARI			
Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2020 4. Çeyrek	17,3	25,2	16,7
2021 1. Çeyrek	19,2	28,4	15,8
2021 2. Çeyrek	18,7	28,5	14,6
2021 3. Çeyrek	17,8	28,5	12,0

MİA (Merkezi İş Alanı) dışı Asya içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Kozyatağı bölgesindeki boşluk oranı % 21,8 ve Ümraniye bölgesindeki boşluk oranı; % 23,5'dir. MİA (Merkezi İş Alanı) dışı Asya içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Kozyatağı bölgesindeki boşluk oranı % 15,2 ve Ümraniye bölgesindeki boşluk oranı; % 11,9'dur.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A SINIFI OFİSLERİN KİRA ORTALAMALARI			
Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2020 4. Çeyrek	15,6	10,5	11,5
2021 1. Çeyrek	15,2	10,1	11,2
2021 2. Çeyrek	15,4	10,0	11,0
2021 3. Çeyrek	15,3	10,3	10,8

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 4. çeyrek ile 2021 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan B sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B SINIFI OFİSLERİN KİRA ORTALAMALARI			
Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2020 4. Çeyrek	7,2	7,2	7,6
2021 1. Çeyrek	6,8	7,5	7,3
2021 2. Çeyrek	6,8	7,6	7,0
2021 3. Çeyrek	6,7	7,1	7,0

MİA (Merkezi İş Alanı) dışı Asya içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Kozyatağı bölgesindeki kira ortalaması 11,9-USD/m²/Ay (~ 101,-TL/m²/Ay) ve Ümraniye bölgesindeki kira ortalaması ise 8,7-USD/m²/Ay (~ 74,-TL/m²/Ay)'dır. MİA (Merkezi İş Alanı) dışı Asya içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2021 yılı 3. çeyrek döneminde; Kozyatağı bölgesindeki kira ortalaması 8,2-USD/m²/Ay (~ 69,-TL/m²/Ay) ve Ümraniye bölgesindeki kira ortalaması ise 4,6-USD/m²/Ay (~ 39,-TL/m²/Ay)'dır.

Not: Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 3. Çeyrek Raporu'na göre; 1,-USD = 8,45 TL'dir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. TUZLA İLÇESİ

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir.

Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik, doğuda Gebze ilçesi bulunmaktadır. Güneyinde Marmara Denizi bulunmakta olup yaklaşık 13 km kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği merkezde 25 – 30 m'dir.

Tuzla, Marmara iklimi etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15°C'dir.

Türkiye'nin en büyük tersanesi Tuzla'da bulunmaktadır. Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Tuzla Piyade Okulu ve Deniz Harp Okulu ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde Tuzla Anadolu Lisesi, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi, Süleyman Şah Üniversitesi, Koç Özel Lisesi ve Sabancı Koleji bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 273.608 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Ulaşım rahatlığı,
- D-100 Karayolu'na cepheli olması,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Otopark ve her türlü altyapının eksiksiz olması,
- Genç binada yer alması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Kent merkezine uzak konumda olması,
- Değeri ve büyüklüğü itibarıyla dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer alması,
- Yaşanan pandemi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

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 gerçekleşmiştir. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazlarla benzer özelliğe sahip taşınmazların da görüldüğü üzere istenen kira bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölge genelinde bir önceki yıla göre enflasyon oranı civarında bir artış gözlemlenmemiştir. Rapor konusu taşınmazların, raporun; "6.3. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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



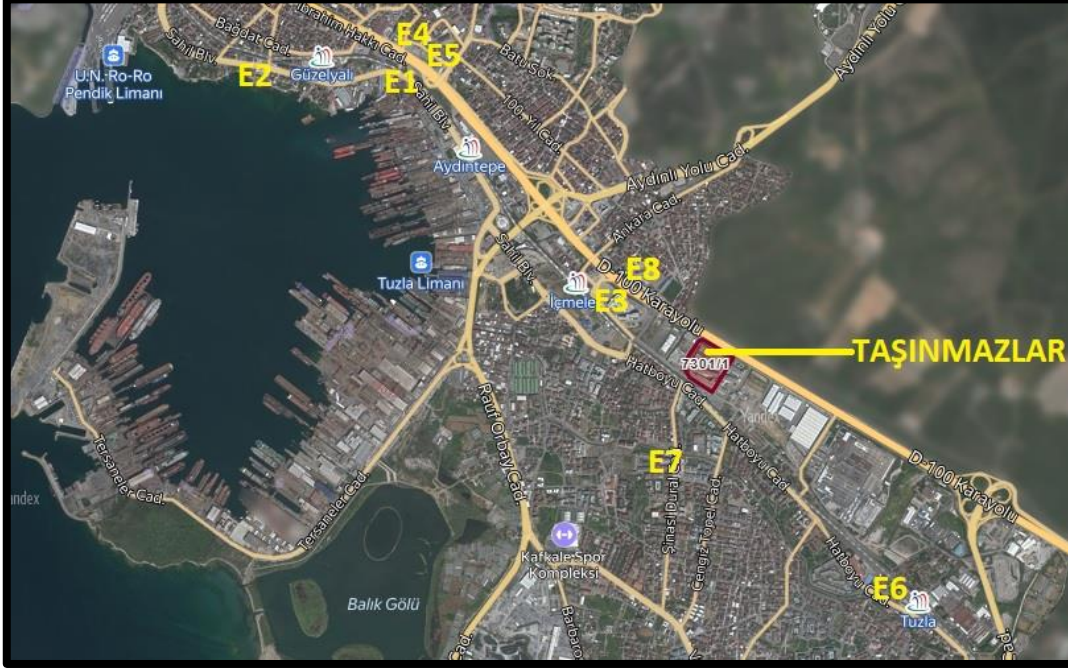
7.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık iş yerlerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede Sahil Bulvarı üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 6.100 m² alanlı ticari bina 42.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.965 TL)
İlgili Tel: 0216 582 01 10
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede Sahil Bulvarı üzerinde yer alan, 6 yıllık, 1.538 m² alanlı ticari bina 18.850.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~12.255 TL)
İlgili Tel: 0533 613 42 95
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 250 m² alanlı ofis 2.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 9.400 TL)
İlgili Tel: 0216 392 95 55
- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, 3 yıllık Varyap Plaza bünyesinde yer alan, 150 m² alanlı ofis 1.650.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 11.000 TL)
İlgili Tel: 0530 663 34 64
- 5) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, 3 yıllık Varyap Plaza bünyesinde yer alan, 880 m² alanlı ofis 9.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 11.080 TL)
İlgili Tel: 0532 163 89 81
- 6) Taşınmazlarla aynı bölgede Hatboyu Caddesi üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 100 m² alanlı ofis 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 10.000 TL)
İlgili Tel: 0216 395 56 98
- 7) Taşınmazlarla aynı bölgede Şinasi Dural Caddesi üzerinde, 2 yıllık Tuzla Ticaret Merkezi bünyesinde yer alan, 73 m² alanlı ofis 665.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 9.110 TL)
İlgili Tel: 0216 446 02 19
- 8) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 500 m² alanlı ofis 6.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 12.000 TL)
İlgili Tel: 0216 234 34 00

7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık ofis ve iş yeri emsalleri; değerlemeye konu 6 adet bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 6 adet bağımsız bölümün projenin tamamını oluşturuyor olması ve ortak kullanımda olmaları göz önünde bulundurularak bağımsız bölümler arasında ayrıca bir şerefiyelendirme çalışması yapılmamıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	6.965	10%	15%	15%	-10%	-5%	8.705
Emsal 2	12.255	5%	0%	5%	-20%	-15%	9.190
Emsal 3	9.400	5%	10%	15%	-30%	-10%	8.460
Emsal 4	11.000	5%	10%	5%	-30%	-10%	8.800
Emsal 5	11.080	10%	5%	0%	-20%	-10%	9.420
Emsal 6	10.000	10%	10%	10%	-30%	-10%	9.000
Emsal 7	9.110	5%	20%	15%	-30%	-10%	9.110
Emsal 8	12.000	5%	5%	0%	-25%	-10%	9.000
Ortalama							8.950

7.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için bağımsız bölüm bazında ve mevcut kullanımına göre takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞERLER					
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Nitelikleri	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümlerin Satışa Esas Toplam Brüt Alanı (M ²)	M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	Ofis	1	86.561,18	8.950	774.723.000
	Anaokulu	2	5.003,23	8.950	44.779.000
B	Ofis – Bilgi Teknolojileri	1	32.482,66	8.950	290.720.000
C	Ofis - Eğitim	1	35.268,13	8.950	315.650.000
D	Ofis	1	13.169,61	8.950	117.868.000
	Konaklama	2	12.168,35	8.950	108.907.000
TOPLAM		6	184.653,16	TOPLAM	1.652.647.000

7.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık iş yerlerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede Hatboyu Caddesi üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 1.050 m² alanlı ticari bina aylık 60.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 57,15 TL)
İlgili Tel: 0216 493 37 34
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 840 m² alanlı ticari bina aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 41,65 TL)
İlgili Tel: 0216 371 75 81
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde yer alan, yaklaşık 10 yıllık, 5.700 m² alanlı ticari bina aylık 185.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 32,45 TL)
İlgili Tel: 0216 355 70 65



- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede Hatboyu Caddesi üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 6.130 m² alanlı ticari bina aylık 300.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 48,95 TL)
İlgili Tel: 0216 392 95 55
- 5) Taşınmazlarla aynı bölgede Hatboyu Caddesi üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 915 m² alanlı ofis aylık 37.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 41,-TL)
İlgili Tel: 0216 392 95 55
- 6) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, 3 yıllık Varyap Plaza bünyesinde yer alan, 450 m² alanlı ofis aylık 23.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 51,10 TL)
İlgili Tel: 0216 360 70 80
- 7) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, 3 yıllık Varyap Plaza bünyesinde yer alan, 95 m² alanlı ofis aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 78,95 TL)
İlgili Tel: 0532 211 23 04
- 8) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, 3 yıllık Varyap Plaza bünyesinde yer alan, 672 m² alanlı ofis aylık 32.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 47,60 TL)
İlgili Tel: 0216 494 22 88
- 9) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, yeni inşa edilmiş, 73 m² alanlı ofis aylık 4.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 61,65 TL)
İlgili Tel: 0216 572 46 46
- 10) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde, yeni inşa edilmiş, 89 m² alanlı ofis aylık 4.750,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 53,35 TL)
İlgili Tel: 0216 572 46 46
- 11) Taşınmazlarla aynı bölgede Şinasi Dural Caddesi üzerinde, 2 yıllık Tuzla Ticaret Merkezi bünyesinde yer alan, 118 m² alanlı ofis aylık 5.900,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 50 TL)
İlgili Tel: 0553 944 13 99
- 12) Taşınmazlarla aynı bölgede D-100 Karayolu üzerinde yer alan, yeni inşa edilmiş, 8.000 m² (plazanın zemin hariç 15 normal katı), ofis alanı aylık 240.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 30 TL)
İlgili Tel: 0216 234 34 00

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.2.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.2.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ VE DİĞER VARSAYIMLAR

Kiralık ofis ve iş yeri emsalleri; değerlemeye konu 6 adet bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 6 adet bağımsız bölümün projenin tamamını oluşturuyor olması ve ortak kullanımda olmaları göz önünde bulundurularak bağımsız bölümler arasında ayrıca bir şerefiyelendirme çalışması yapılmamıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	57,15	10%	10%	5%	-20%	-10%	54,30
Emsal 2	41,65	20%	15%	15%	-20%	-5%	52,05
Emsal 3	32,45	25%	25%	25%	-10%	-5%	51,90
Emsal 4	48,95	5%	10%	10%	-10%	-5%	53,85
Emsal 5	41,00	20%	15%	15%	-20%	-5%	51,25
Emsal 6	51,10	15%	5%	10%	-20%	-5%	53,65
Emsal 7	78,95	5%	5%	5%	-30%	-15%	55,25
Emsal 8	47,60	15%	10%	10%	-20%	-5%	52,35
Emsal 9	61,65	10%	5%	5%	-30%	-5%	52,40
Emsal 10	53,35	10%	15%	10%	-30%	-5%	53,35
Emsal 11	50,00	15%	15%	10%	-30%	-5%	52,50
Emsal 12	30,00	30%	30%	25%	-5%	-5%	52,50
Ortalama							52,90

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisi muafiyeti bulunmakta olup, değerlemede vergi öncesi nakit akış uygulanmıştır.

7.4.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Raporun "7.4.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki ofis projeleri incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 13 – 16 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu ofis dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 14,50 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 6,90** (100 / 14,50 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık m² birim pazar kira değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
Brüt Alan (M ²)	Kapitalizasyon Oranı (%)	M ² Birim Pazar Kira Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
184.653,16	6,90%	52,90	1.698.810.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"iş yeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazın kullanılan yöntemlere göre değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1.652.646.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.698.810.000

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri için ise **1.652.647.000,-TL (Birmilyaraltıyüzelliikimilyonaltıyüzkırkyedibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan otopark bedeli şerhlerinin, yönetim planı beyanının, kat mülkiyeti beyanının ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar iş yeri niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.9. SİĞORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in 4-B yapı sınıfı maliyetleri esas alınmıştır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları toplamı 184.653,16 m²'dir.

Sigortaya Esas Değer: 184.653,16 m² x 2.300,-TL/m² = **424.702.268,-TL**'dir.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan Türk Lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
6 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.652.647.000,-TL	1.950.123.460,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; % 18 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Aralık 2021

(Değerleme tarihi: 17 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Alican KOÇALI
SPK Lisans Belge No: 401880
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje Kapakları
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri