

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.10.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	27.10.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2023
RAPOR TARİHİ	28.12.2023
RAPOR NO	ISGY-2310034
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ (3328 ADA 9 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:22 ÜMRANİYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu belgesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2310034 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirmeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1910116	ISGY-2209103	ISGY-2304072
Rapor Tarihi	27.12.2019	28.12.2022	22.06.2023
Rapor Konusu	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)	210.047.000	1.735.642.000	2.260.285.000
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	453.815.000	1.767.010.000	2.301.540.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANİYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 3328
Parsel No : 9
Alanı : 4.797,45 m²
Vasfı : 25 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 2
Sayfa No : 109
Tapu Tarihi : 25.12.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.10.2023 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 12-07-2021 tarih ve 27004 yev. no ile

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

Taşınmazın mülkiyeti 17.07.2012 tarih 18741 yev. ile satış işlemi ile Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektronik Üretim A. Ş. den İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye satılmıştır. Satış yapıldığı zaman 3322 ada 1 parsel olan değerlendirme konusu taşınmaz 9.591,43 m² yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra 4.797,45 m² yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak 25.12.2012 tarih 34454 yev. no ile tescil edilmiştir.

Taşınmazın mahallesi Küçükbakkalköy iken, Finanskent Mahallesi olarak değiştirilmiştir. Ayrıca cilt ve sayfa numaraları da değişmiştir. 1 Cilt 53 sayfa iken 2 cilt 109 sayfa olarak değiştirilmiştir. Taşınmaz için cins tashihi yapılmıştır.

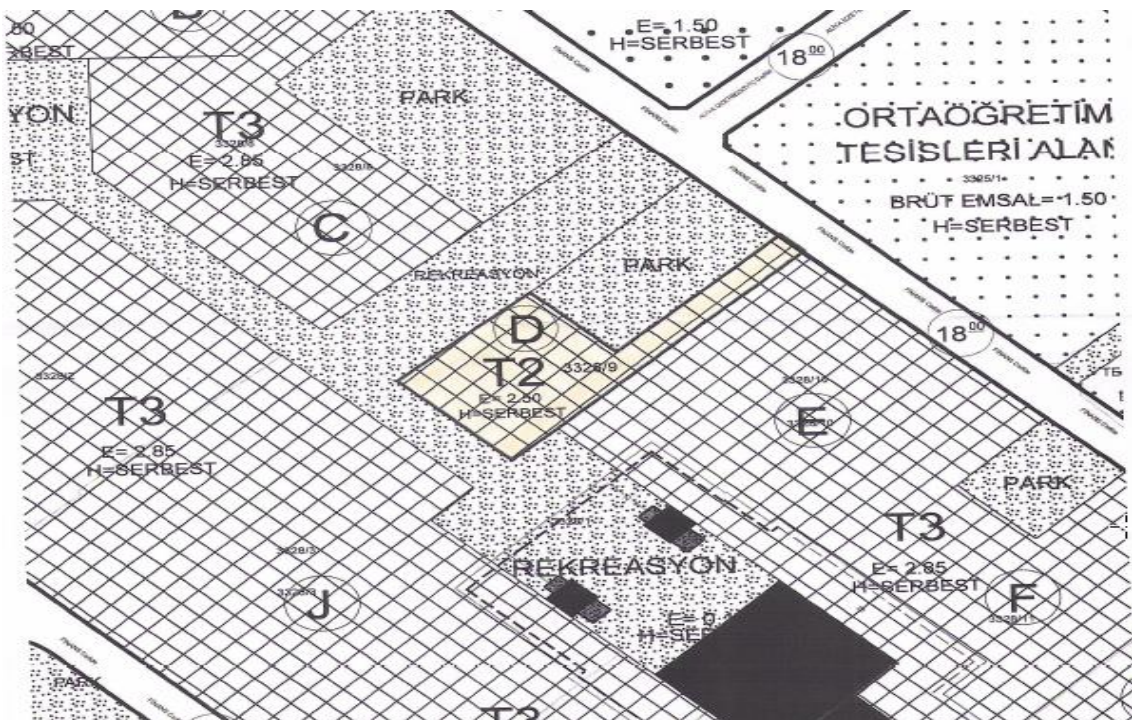
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 22.09.2023 tarihli ve 60269154-754-83738 numaralı yazılı imar durum belgesine istinaden konu taşınmaz,

3328 Ada, 9 Parsel sayılı gayrimenkul; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H:serbest, Kaks:2,50 yapılanma şartlarına sahip "T2 leijantlı Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır.

Planda parsel üzerinde "D" fonksiyonu bulunmaktadır. ("D" fonksiyonunun açılımı emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır)



Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreatyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

T2 Ticaret alanlarında, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

Parselin öncesi 3322 ada 1 parsel 9.591,43 m² yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra ifraz işlemi sonucunda 4.797,45 m² yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak değişmiştir. Emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

<u>Mevcut Ada ve Parse No</u>	<u>Mevcut Tapu Alanı</u>	<u>Emsal</u>	<u>Toplam Emsal İnşaat Alanı</u>	<u>Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi</u>
3322/1	9.591,43	2,50	23.978,58	D

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

3328 Ada, 9 Parsel üzerinde inşaatına devam edilen projede bulunan yapıya ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

30.06.2022 tarihli onaylı tadilat projesi incelenmiştir.

24.07.2023 tarihli 23/98050 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
3328	9	-	29.05.2015	2015/3945	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	76	4A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	10.11.2015	15/24084	YENİLEME	OFİS VE İŞYERİ	76	4A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	4.05.2016	16/7916	YENİLEME	OFİS VE İŞYERİ	76	4A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	17.03.2021	21/2083	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	76	4A	7	18	25	-	24.153,33	47.001,90	71.155,23
3328	9	-	22.08.2022	21/2083	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	86	4A	7	18	25	-	24.223,98	50.281,52	74.505,50
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
3328	9	-	22.08.2022	21/2083	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	86	4A	7	18	25	-	24.223,98	50.281,52	74.505,50

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatıngenel olarak tamamlandığı, iskan belgesinin alındığı ve cins değişikliğinin yapıldığı görülmüştür.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

3328 ada 9 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış, iskan belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmıştır. İş bu rapor proje kapsamında hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan blokların 22.08.2022 tarihli, Y2434A9753F36 belge numaralı, C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmakta olup ilgili belge ekte yer almaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Çırağan Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. - Bulgurlu Mahallesi Alemdağ Caddesi No:96 Daire:6 Üsküdar/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi 4.797,45 m² alana sahip 3328 ada 9 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına göre tek bloktan oluşmaktadır. İncelen mimari projesine göre 24 adet dükkan ve 62 adet ofis niteliğinde birimler olarak projelendirilen ticari blokta, toplam 86 adet işyeri nitelikli bağımsız birimler bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Site Mahallesi İstanbul Finans Merkezi Alanı bölgesi içerisinde yer almaktadır. İFM bölgesi içerisinde T.C. Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları, SPK ve BDDK gibi kamu kurumları ve özel sektör mülkiyetindeki arsalarda geliştirilmekte olan projeler yer almaktadır.

Tahincioğlu, İFM içinde 85 bin metrekarelik inşaat alanına sahip, zemin+17 kattan oluşan bir proje geliştirmiştir.

İFM'nin altyapısını üstlenen Ağaoğlu, bu kapsamda yaklaşık 350 bin metrekare satılabilir alanı olan proje geliştirmiştir.

Ziraat Bankası'nın İFM projesi 400 bin metrekarelik kapalı alana sahip. 46 ve 40 katlı iki kuleden oluşacak proje geliştirmiştir.

Halk GYO, 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi ve 8'er katlı 3 ticari bina şeklinde proje geliştirmiştir.

Vakıf GYO, ofis ve ticari alanların yer alacağı projesinde inşaatı başlamıştır.

Yeditepe Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından The İstanbul projesini geliştirmiştir.

Yine bölgede Duru GYO-Enisler ortaklığı, 7 bin metrekarelik parseli sahiptir.

İFM'de kongre ve kültür sarayı, kütüphane, cami, sağlık merkezi, okul, kreş gibi tesisler de yapılacaktır.

Yakın çevresi'nde Soyak Yenişehir konut projeleri, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri, Kent Plus projesi, Uphill Court projesi, My world projesi, Sinpaş Palas, Varyap Meridian projeleri bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ataşehir yönünden Anadolu otoyolu köprülÜ kavşağına doğru ilerlerken O-4 yoluna sapmadan sol cephede İstanbul Finans Merkezi girişinden sapılarak yada Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi üzerinden Ataşehir yönüne doğru devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 15 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12 km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7 km mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu İş GYO A.Ş. İFM Projesi; 4.797,45 m² alan üzerine kurulmuş olan tek blok halinde 24 adet dükkan 62 adet ofis ünitelerinden oluşmaktadır.

İş GYO dan edinilen bilgiye göre; proje bünyesinde yer alan dükkan (ticaret) bölümlerinin satılabilir alanı dükkan bölümlerinin 3.029,20 m², ofis bölümlerinin satılabilir alanı 29.332,07 m², toplam satılabilir alan 32.361,27 m² dir. Toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 74.505,50 m² dir.

Dükkan ve ofis birimlerinin iç mekanı natamam durumda olup Shell&Core olarak pazarlanacağı bilgisi edinilmiştir. Bina dış cephesi tamamlanmış olup cam giydirme cephedir. İskan belgesi alınmış olup, cins değişikliği yapılmıştır.

Blok Adı	Kat No	İnşaat alanı (m²)
-	7. Bodrum	4.750,01
-	6. Bodrum	4.750,01
-	5. Bodrum	4.750,01
-	4. Bodrum	4.750,01
-	3. Bodrum	4.750,01
-	2. Bodrum	4.750,01
-	1. Bodrum	4.750,01
-	Zemin	4.556,07
-	1. Normal	3.549,36
-	2. Normal	2.731,80
-	3. Normal	2.731,80
-	4. Normal	2.731,80
-	5. Normal	1.832,63
-	6. Normal	1.832,63
-	7. Normal	1.832,63
-	8. Normal	1.832,63
-	9. Normal	1.832,63
-	10. Normal	1.832,63
-	11. Normal	1.832,63
-	12. Normal	1.832,63
-	13. Normal	1.832,63
-	14. Normal	1.832,63
-	15. Normal	1.832,63
-	16. Normal	1.832,63
-	17. Normal	1.832,63
-	Çatı Mekanik K.	1.130,41
TOPLAM		74.505,50

İş GYO dan edinilen bilgiye göre bağımsız birimlerin tipleri, brüt ve satılabilir alanları aşağıdaki tabloda belirtmiştir. Ofis katların satılabilir alanları kat bazlı olarak beyan edilmiştir.

Bağımsız Birim No	Kat No	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Satılabilir/ Kiralananabilir Alan (m ²)
1	ZEMİN KAT	TİCARET	223,90 m ²	223,90 m ²
2	ZEMİN KAT	TİCARET	511,30 m ²	511,30 m ²
3	ZEMİN KAT	TİCARET	155,00 m ²	155,00 m ²
4	ZEMİN KAT	TİCARET	53,10 m ²	53,10 m ²
5	ZEMİN KAT	TİCARET	46,80 m ²	46,80 m ²
6	ZEMİN KAT	TİCARET	53,10 m ²	53,10 m ²
7	ZEMİN KAT	TİCARET	51,80 m ²	51,80 m ²
8	ZEMİN KAT	TİCARET	45,00 m ²	45,00 m ²
9	ZEMİN KAT	TİCARET	169,80 m ²	169,80 m ²
10	ZEMİN KAT	TİCARET	145,10 m ²	145,10 m ²
11	ZEMİN KAT	TİCARET	87,30 m ²	87,30 m ²
12	ZEMİN KAT	TİCARET	121,40 m ²	121,40 m ²
13	1.KAT	TİCARET	83,80 m ²	83,80 m ²
14	1.KAT	TİCARET	98,40 m ²	98,40 m ²
15	1.KAT	TİCARET	82,90 m ²	82,90 m ²
16	1.KAT	TİCARET	44,80 m ²	44,80 m ²
17	1.KAT	TİCARET	115,70 m ²	115,70 m ²
18	1.KAT	TİCARET	98,40 m ²	98,40 m ²
19	1.KAT	TİCARET	96,30 m ²	96,30 m ²
20	1.KAT	TİCARET	102,70 m ²	102,70 m ²
21	1.KAT	TİCARET	293,90 m ²	293,90 m ²
22	1.KAT	TİCARET	163,20 m ²	163,20 m ²
23	1.KAT	TİCARET	133,60 m ²	133,60 m ²
24	1.KAT	TİCARET	51,90 m ²	51,90 m ²
25	2.KAT	OFİS	400,60 m ²	2.330,24 m ²
26	2.KAT	OFİS	314,70 m ²	
27	2.KAT	OFİS	278,10 m ²	
28	2.KAT	OFİS	406,80 m ²	
29	3.KAT	OFİS	400,60 m ²	2.311,76 m ²
30	3.KAT	OFİS	228,16 m ²	
31	3.KAT	OFİS	278,10 m ²	
32	3.KAT	OFİS	406,80 m ²	
33	4.KAT	OFİS	285,19 m ²	1.756,51 m ²
34	4.KAT	OFİS	338,73 m ²	
35	4.KAT	OFİS	201,86 m ²	
36	4.KAT	OFİS	235,40 m ²	
37	5.KAT	OFİS	332,30 m ²	1.814,15 m ²
38	5.KAT	OFİS	364,63 m ²	
39	5.KAT	OFİS	364,63 m ²	
40	5.KAT	OFİS	332,38 m ²	

41	6.KAT	OFİS	322,41 m ²	1.814,15 m ²
42	6.KAT	OFİS	374,71 m ²	
43	6.KAT	OFİS	374,71 m ²	
44	6.KAT	OFİS	322,30 m ²	
45	7.KAT	OFİS	332,49 m ²	1.814,15 m ²
46	7.KAT	OFİS	364,63 m ²	
47	7.KAT	OFİS	364,63 m ²	
48	7.KAT	OFİS	332,38 m ²	
49	8.KAT	OFİS	322,41 m ²	1.814,15 m ²
50	8.KAT	OFİS	374,71 m ²	
51	8.KAT	OFİS	374,71 m ²	
52	8.KAT	OFİS	322,30 m ²	
53	9.KAT	OFİS	332,49 m ²	1.814,15 m ²
54	9.KAT	OFİS	364,63 m ²	
55	9.KAT	OFİS	364,63 m ²	
56	9.KAT	OFİS	332,38 m ²	
57	10.KAT	OFİS	322,41 m ²	1.814,15 m ²
58	10.KAT	OFİS	374,71 m ²	
59	10.KAT	OFİS	374,71 m ²	
60	10.KAT	OFİS	322,30 m ²	
61	11.KAT	OFİS	332,49 m ²	1.814,15 m ²
62	11.KAT	OFİS	364,63 m ²	
63	11.KAT	OFİS	364,63 m ²	
64	11.KAT	OFİS	332,38 m ²	
65	12.KAT	OFİS	322,41 m ²	1.814,15 m ²
66	12.KAT	OFİS	374,71 m ²	
67	12.KAT	OFİS	374,71 m ²	
68	12.KAT	OFİS	322,30 m ²	
69	13.KAT	OFİS	332,49 m ²	1.814,15 m ²
70	13.KAT	OFİS	364,63 m ²	
71	13.KAT	OFİS	364,63 m ²	
72	13.KAT	OFİS	332,38 m ²	
73	14.KAT	OFİS	322,41 m ²	1.814,15 m ²
74	14.KAT	OFİS	374,71 m ²	
75	14.KAT	OFİS	374,71 m ²	
76	14.KAT	OFİS	322,30 m ²	
77	15.KAT	OFİS	332,49 m ²	1.814,15 m ²
78	15.KAT	OFİS	364,63 m ²	
79	15.KAT	OFİS	364,63 m ²	
80	15.KAT	OFİS	332,38 m ²	
81	16.KAT	OFİS	322,41 m ²	1.814,15 m ²
82	16.KAT	OFİS	374,71 m ²	
83	16.KAT	OFİS	374,71 m ²	
84	16.KAT	OFİS	322,30 m ²	
85	17.KAT	OFİS	308,13 m ²	1.163,76 m ²
86	17.KAT	OFİS	382,24 m ²	
TOPLAM ALAN			24.223,98 m²	32.361,27 m²

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

Taşınmaz için yeniden ruhsat almasını gerektiren bir hususa rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füzeler Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 732.379 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatı %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

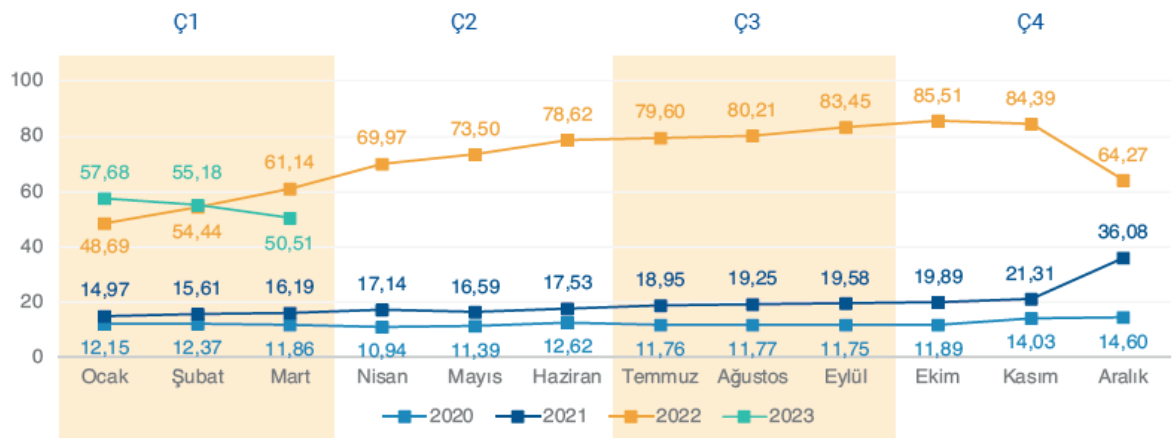
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

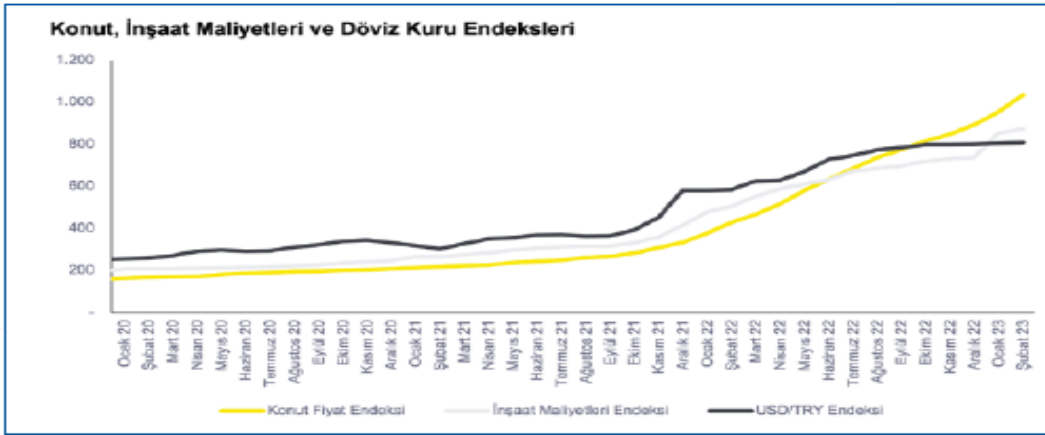
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır.

Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki

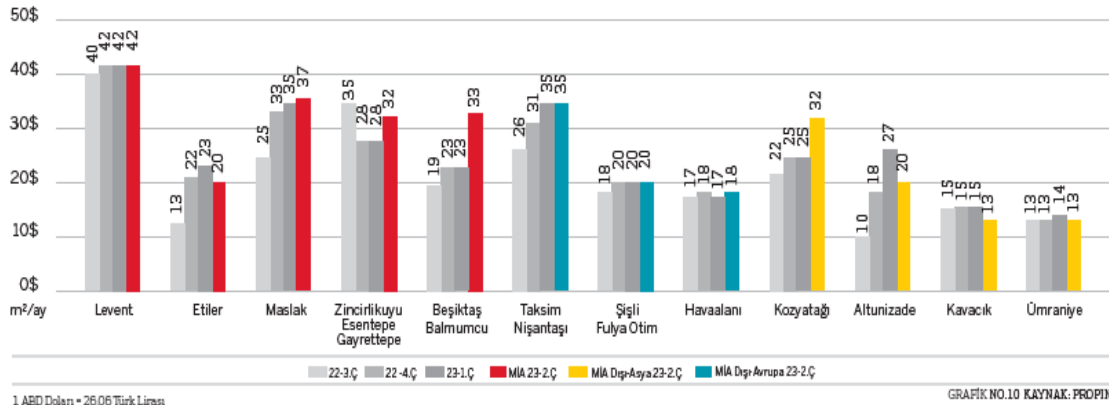
işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralara üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralara üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puanı olarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z. Kuyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Mağla-Tekirköy bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-Bethel bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumda olup, D-100 ve TEM otoyoluna yakın mesafede yer almaktadır.
- * Nitelikli projelerin yer aldığı bölgede ve ticari plan içerisinde yer almakatdır.
- * İskan belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İFM içerisinde altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, buna bağlı olarak alım/satımdaki rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki değeri tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti ve Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Reha Medin Emlak

Tel 0 507 739 31 61

Barbaros Mahallesinde konumlu 712 m² kullanım alanına sahip emsal: 1,50, Hmax:21,50m. yapılaşma şartları bulunan ticari+konut lejantına sahip arsa 110.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	712 .-M ²	110.000.000 .-TL	154.494 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

2 Arena Gayrimenkul

Tel 0 535 663 42 81

Örnek Mahallesinde konumlu 2242 ada 1 parsel, 174 m² kullanım alanına sahip Kaks:2,10 Hmax:12,50m. yapılaşma şartları bulunan konut lejantına sahip arsa 9.350.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	174 .-M ²	9.350.000 .-TL	53.736 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Remax Öncü

Tel 0 532 629 53 79

Küçükbakkalköy Mahallesinde konumlu 502 m² kullanım alanına sahip Kaks:1,80 Hmax:15m. yapılaşma şartları bulunan ticaret + konut lejantına sahip arsa 36.200.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	502 .-M ²	36.200.000 .-TL	72.112 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Keller Williams Fores

Tel 0 553 660 27 31

Küçükbakkalköy Mahallesinde konumlu 250 m² kullanım alanına sahip Kaks:1,80 Hmax:serbest, ticari+konut lejantına sahip arsa 17.450.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	17.450.000 .-TL	69.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Hakan Ürün

Tel 0 531 573 37 03

Küçükbakkalköy Mahallesinde konumlu 259 m² kullanım alanına sahip Kaks:1,80, Hmax:12,50m. yapılaşma şartları bulunan ticari+konut lejantına sahip arsa 16.700.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	259 .-M ²	16.700.000 .-TL	64.479 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Turklink Teknoloji Mülk Yönetimi

Tel 0 501 190 19 99

Küçükbakkalköy Mahallesinde konumlu 490 m² kullanım alanına sahip Kaks:1,80 yapılaşma şartları bulunan ticari+konut lejantına sahip arsa 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	490 .-M ²	40.000.000 .-TL	81.633 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Century21 İmza

Tel 0 552 920 36 20

Kayışdağı Mahallesinde konumlu 1359 m² kullanım alanına sahip Kaks:2,07 Hmax:18.50 m. yapılaşma şartları bulunan ticari+konut lejantına sahip arsa 235.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1359 .-M ²	235.000.000 .-TL	172.921 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

8 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer niteliktedir. Satış üzerinden yaklaşık 12 yıl geçmiş olup satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar, devredilen taşınmaz mülkiyet hakları gibi unsurlar hakkında bilgi alınmamış olup finansman olarak peşin satış olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.

SATILMIŞ	13483 .-M ²	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

9 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır. Emsal taşınmaz imar koşulları gereğince şerefiyesi daha yüksektir. Ancak yaklaşık 15 yıl önce satılmış olması sebebi ile m2 birim değeri daha düşüktür. Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar, devredilen taşınmaz mülkiyet hakları gibi unsurlar hakkında bilgi alınmamış olup finansman olarak peşin satış olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.

SATILMIŞ	57462 .-M ²	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

10 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.Emsal taşınmaz imar koşulları gereğince şerefiyesi daha yüksektir. Ancak yaklaşık 15 yıl önce satılmış olması sebebi ile m2 birim değeri daha düşüktür.

SATILMIŞ	54384 .-M ²	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

Arsa Emsal Krokisi



Ofis Emsalleri

Ofis Emsal Krokisi



* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Ataşehir Kent Gayrimenkul 0 533 546 27 69	1+1 21. kat	93m²	8.500.000 TL	91.398 TL/m²
Remax Pusula 0 532 321 11 43	1+0 5. kat	70m²	4.950.000 TL	70.714 TL/m²
Serpil Akyol Lüks Konut Uzmanı 0 544 744 11 72	1+0 7. kat	82m²	5.950.000 TL	72.561 TL/m²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 532 356 28 29	1+0 Giriş Kat B Blok	87m²	16.500.000 TL	189.655 TL/m²
Ortalama				108.132,53 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Nova Gayrimenkul 0 (532) 630 37 30	1+1 30+üzeri kat Dekorlu	190m²	67.000 TL	353 TL/m²
Mungan Gayrimenkul 0 (532) 789 85 16	1+0 8. kat Dekorlu	69m²	22.000 TL	319 TL/m²
ABC Ataşehir Business 0 (532) 604 63 93	1+0 18. kat Dekorlu	146m²	50.000 TL	342 TL/m²
Ortalama				343,21 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Goal 0 (530) 388 53 83	3+1 2.kat	150m²	14.000.000 TL	93.333 TL/m²
Remax City 0 (532) 100 80 84	1+1 6.kat	78m²	7.200.000 TL	92.308 TL/m²
Glaza Gayrimenkul 0 (505) 921 87 34	4+1 4. kat	210m²	22.500.000 TL	107.143 TL/m²
Ortalama				99.771,69 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Inter World 0 (545) 389 88 99	1+1 19. kat Dekorlu	750m²	400.000 TL	533 TL/m²
Kule Yatırım 0 (532) 153 45 87	1+0 8. kat Natamam	116m²	45.000 TL	388 TL/m²
Country Gayrimenkul 0 (532) 594 24 20	1+0 15. kat Dekorlu	196m²	90.000 TL	459 TL/m²
Ortalama				503,77 TL/m²

* **AĞAOĞLU MY NEWWORK**



Ataşehir'de konumlu Ağaoğlu İnşaat tarafından geliştirilen 21 katlı tek blok 221 ofis 25 adet dükkandan oluşan yeni projedir. Kullanım alanları brüt 106-172 m² arasında değişmektedir. Birden fazla ofislerin birleştirilme durumu bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hüryap Ataşehir 0 216 456 97 97	1. kat	107m ²	9.000.000 TL	84.112 TL/m ²
Ortalama				84.112 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Joker 0 (545) 769 34 41	Tam Kat 6. kat Dekorlu	1.350m ²	1.400.000 TL	1.037 TL/m ²
Ortalama				1.037,04 TL/m ²

* **UPHILL COURT-TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticaret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 12 yıllıktır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Emlak 0 (555) 551 94 10	2+1 2. kat	120m ²	8.550.000 TL	71.250 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	2+1 20+. kat	120m ²	8.400.000 TL	70.000 TL/m ²
Ortalama				70.625,00 TL/m ²

* **DELUXIA PALACE**



Batı Ataşehirde yer alan, Deluxia Palace; 23.200 m2 arsa alanı üzerinde, 482 adet konuttan oluşmaktadır. Teknik Yapı projesi olup 2. el satışlarda ofis kullanımlı olarak pazarlanan taşınmazlar bulunmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Suit Emlak 0 (531) 086 50 46	1+0 16. kat	38m²	3.500.000 TL	92.105 TL/m²
Homeline Gayrimenkul 0 (533) 725 12 86	2+1 5. kat	58m²	5.250.000 TL	90.517 TL/m²
MCI Gayrimenkul 0 (533) 252 95 52	1+1 6. kat	58m²	5.100.000 TL	87.931 TL/m²
Ortalama				89.935,06 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Homeline Gayrimenkul 0 (533) 725 12 86	1+1 7. kat Dekorlu	58m²	23.000 TL	397 TL/m²
Ataşehir Kent Gayrimenkul 0 (533) 546 27 69	2+1 7. kat Dekorlu	100m²	35.000 TL	350 TL/m²
Ataşehir Kent Gayrimenkul 0 (533) 546 27 69	3+1 8. kat Dekorlu	130m²	49.500 TL	381 TL/m²
Ortalama				373,26 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**

Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 blok tan oluşmaktadır. C bloğunda home ofisler, A ve B bloğunda ise ofis ve rezidanslar yer almaktadır. Yaklaşık 4 yıllıktır.

SATILIK EMSALLER

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Metropolist Gayrimenkul 0 (536) 494 26 91	15 Bölüm 4. kat	1.500m ²	142.000.000 TL	94.667 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 (536) 494 26 92	1 Bölüm 15. kat	500m ²	58.000.000 TL	116.000 TL/m ²
Güler Çalık GYD 0 (532) 507 42 37	1 Bölüm 15. kat	89m ²	7.600.000 TL	85.393 TL/m ²
Ortalama				99.377,69 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yerino Invest 0 (538) 579 50 12	1+1 9. kat Dekorlu	82m ²	35.000 TL	427 TL/m ²
Mungan Gayrimenkul 0 (532) 789 85 16	2+1 11. kat Dekorlu	100m ²	41.000 TL	410 TL/m ²
Hüryap Ataşehir 0 216 456 97 97	6+0 1. kat Dekorlu	450m ²	250.000 TL	556 TL/m ²
Ortalama				515,82 TL/m²

* **NİDAKULE ATAŞEHİR**



Nidakule Ataşehir projesi Kuzey ve Güney olarak adlandırılmış iki adet bloktan oluşmaktadır. Projede asma katlı dubleks ofislerin alanları 331 metrekare ile 526 metrekare, normal ofislerin alanları ise 134 metrekare ile 735 metrekare arasında değişiyor.

İKİNCİ EL OFİS SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0 530 824 00 11	4+1 2. kat	191m ²	24.500.000 TL	128.272 TL/m ²
Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı 0 530 824 00 12	3+1 7. kat	193m ²	22.750.000 TL	117.876 TL/m ²
Ortalama				123.046,88 TL/m²

Dükkan Emsalleri



1 Beyaz Group İnşaat A.Ş.

Tel 0507 245 01 45

Sarphan Finanspark projesinde E blok zemin katta konumlu çarşı cepheli 90 m² depolu dükkan 16.900.000 TL bedel ile satılıktır. Zemin kat alanı 45 m², alt kat depo alanı 45 m² dir.

SATILIK	90 .-M ²	16.900.000 .-TL	187.778 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

2 Beyaz Group İnşaat A.Ş.

Tel 0507 245 01 45

Sarphan Finanspark projesinde E blok zemin katta konumlu çarşı cepheli 350 m² depolu dükkan 55.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	350 .-M ²	55.000.000 .-TL	157.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Platin Ataşehir

Tel 0 533 573 53 73

Sinpaş Finansşehir Projesinde giriş katta yer alan 145 m² alana sahip asma katlı depolu dükkan 23.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefîyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	145 .-M ²	23.000.000 .-TL	158.621 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Finansşehir Expert 2.Elde Yetkili

Tel 0 553 707 96 93

Sinpaş Finansşehir Palas etabında giriş katta yer alan 172 m² alana sahip asma katlı depolu dükkan 25.500.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	172 .-M ²	25.500.000 .-TL	148.256 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Vakıfbank

Nidakule Ataşehir Kuzey projesinde Vakıfbank mülkünde zemin katta konumlu 3 adet depolu dükkan 85.000.000 TL bedel ile satılıktır. Dükkanlar depo, giriş ve asma kat olmak üzere 3 katlıdır. Toplam alanı 1056 m² dir.

SATILIK	1056 .-M ²	85.000.000 .-TL	80.492 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Ataşehir World

Tel 0535 819 77 11

Nidakule Ataşehir Kuzey projesinde zemin katta konumlu depo, giriş ve asma kat olmak üzere 3 katlı, 419 m² alanlı beyan edilen depolu dükkan 49.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	419 .-M ²	49.000.000 .-TL	116.945 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 Ataşehir Konut ve Ticari Gayrimenkul Uzmanı

Tel 0530 824 00 11

Varyap Meridian projesinde zemin katta konumlu 105 m² alanlı beyan edilen dükkan 15.000.000 TL bedel ile satılıktır. Aylık 60.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	105 .-M ²	15.000.000 .-TL	142.857 .-TL/M ²
KİRALIK	105 .-M ²	60.000 .-TL	571 .-TL/M ²

8 Rehe Medin Ataşehir

Tel 0541 745 45 45

Metropol İstanbul projesi karşısında yeni inşa edilmiş münferit binada zemin katta konumlu 60 m² alanlı beyan edilen dükkan 10.550.000 TL bedel ile satılıktır. Aylık 30.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	60 .-M ²	10.550.000 .-TL	175.833 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	30.000 .-TL	500 .-TL/M ²

9 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0532 341 58 78

Sarphan Finans projesinde zemin katta konumlu depo, giriş olmak üzere 2 katlı, 175 m² alanlı beyan edilen depolu dükkan kdv hariç 70.000 TL bedel ile kiralıktır. Giriş kat:50 m², alt kat:125 m² dir.

KİRALIK	175 .-M ²	70.000 .-TL	400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

10 Goldsa Gayrimenkul

Tel 0532 668 58 67

Sarphan Finans projesinde zemin katta konumlu depo, giriş, asma olmak üzere 3 katlı, 175 m² alanlı beyan edilen depolu dükkan kdv hariç 78.000 TL bedel ile kiralıktır. Giriş kat:45 m², asma kat:45 m², depo:40 m² dir.

KİRALIK	130 .-M ²	78.000 .-TL	600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

11 Keller Williams Karma Gayrimenkul

Tel 0532 356 28 29

Sarphan Finans projesinde zemin katta konumlu 87 m² alanlı beyan edilen dükkan kdv hariç 70.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	87 .-M ²	70.000 .-TL	805 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

Bina/Plaza Emsalleri



1 Doğu Grup Yapı Emlak

Tel 0 (532) 613 80 80

Taşınmazlar ile aynı bölgede 15.000 m² alana sahip plaza 775.000.000 TL bedel ile satılıktır. 12 katlı olup yaklaşık 10 yıllıktır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.

SATILIK	15000 .-M ²	775.000.000 .-TL	51.667 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 ECK Gayrimenkul

Tel 0 (532) 477 75 52

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Halk Caddesi üzerinde 4.000 m² alana sahip plaza 235.000.000 TL bedel ile satılıktır. 9 katlı olup yaklaşık 15 yıllıktır. Kapalı otoparkı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyeliştir. Hastane kiracılı olup aylık KDV Dahil 1.100.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	4000 .-M ²	235.000.000 .-TL	58.750 .-TL/M ²
KİRALIK	4000 .-M ²	1.100.000 .-TL	275 .-TL/M ²

3 Remax Sonuç

Tel 0 (532) 705 31 14

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Halk Caddesi'ne dördüncü bina olarak sokak üzerinde konumlu 1.494 m² alana sahip plaza 110.000.000 TL bedel ile satılıktır. 5 katlı olup yaklaşık 12 yıllıktır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyeliştir.

SATILIK	1494 .-M ²	110.000.000 .-TL	73.628 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 Remax Beta

Tel 0 (532) 705 31 14

Taşınmazlar ile aynı bölgede sokak üzerinde konumlu 1.804 m² alana sahip plaza 85.000.000 TL bedel ile satılıktır. 7 katlı olup yaklaşık 25 yıllıktır. 373 m² arsa üzerinde kurulmuş olup taban oturumu 214 m² dir. Açık otopark alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyeliştir.

SATILIK	1804 .-M ²	85.000.000 .-TL	47.118 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Remax Armoni

Tel 0 (532) 461 99 71

Taşınmazlar ile aynı bölgede sokak üzerinde plaza bölgesinde konumlu 2.219 m² alana sahip plaza 175.000.000 TL bedel ile satılıktır. 5 katlı olup yaklaşık 20 yıllıktır. Arsanın sokağa cephesi 36 m dir. Açık otopark alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyeliştir.

SATILIK	2219 .-M ²	175.000.000 .-TL	78.864 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Hakan Ürün, Ticaret, Sanayi

Tel 0 (531) 573 37 03

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Acıbadem Hastanesi'ne komşu 560 m² alana sahip plaza 41.000.000 TL bedel ile satılıktır. 4 katlı olup yaklaşık 8 yıllıktır. Açık ve 5 araçlık kapalı garajı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyedir.

SATILIK	560 .-M ²	41.000.000 .-TL	73.214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Feeder Vessel

Tel 0 (533) 142 86 86

Taşınmazlar ile aynı bölgede Şerifali Mahallesi'nde anayol üzerinde konumlu 4668 m² arsa üzerinde 2070 m² alana sahip plaza 300.000.000 TL bedel ile satılıktır. 7 katlı olup yaklaşık 15 yıllıktır. Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. Kurumsal firmaya kullanıcılı olup üretim ve yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.

SATILIK	2070 .-M ²	300.000.000 .-TL	144.928 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

7 City Endüstriyel

Tel 0 (532) 397 20 51

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Millet Caddesi üzerinde 4.000 m² alana sahip plaza 650.000 TL bedel ile kiralıktır. 7 katlı olup yaklaşık 8 yıllıktır. Kapalı otoparkı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyedir.

KİRALIK	4120 .-M ²	650.000 .-TL	158 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

8 RE/MAX ABC 2

Tel 0 (532) 242 54 19

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Millet Caddesi üzerinde 15.705 m² alana sahip plaza 8.000.000 TL bedel ile kiralıktır. 10 katlı olup yaklaşık 4 yıllıktır. Kapalı otoparkı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyedir.

KİRALIK	15705 .-M ²	8.000.000 .-TL	509 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

9 MEGA TEAM

Tel 0 (544) 597 44 59

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Vedat Günyol Caddesi üzerinde 6.000 m² alana sahip plaza 1.300.000 TL bedel ile kiralıktır. 12 katlı olup yaklaşık 15 yıllıktır. Kapalı otoparkı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyedir.

KİRALIK	6000 .-M ²	1.300.000 .-TL	217 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

10 Remax City

Tel 0 (532) 252 44 44

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Vedat Günyol Caddesi üzerinde 2.600 m² alana sahip plaza 700.000 TL bedel ile kiralıktır. 8 katlı olup yaklaşık 10 yıllıktır. Açık otoparkı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.

KİRALIK	2600 .-M ²	700.000 .-TL	269 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

11 KW Cadde

Tel 0 (531) 896 50 90

Taşınmazlar ile aynı bölgede Ataşehir ilçesi Millet Caddesi üzerinde 582 m² alana sahip plaza 320.000 TL bedel ile kiralıktır. 3 katlı olup yaklaşık 20 yıllıktır. Açık otoparkı bulunmaktadır. Konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.

KİRALIK	582 .-M ²	320.000 .-TL	550 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

12 MEDYADAN

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, İstanbul Finans Merkezi'nde sahip olduğu 52 katlı binanın 25.718 m²'lik bölümünü Vakıfbank'a satmıştır. 12.04.2022 tarihinde KAP'ta yayınlanan bildirimde göre satış 930.000.000.-TL+KDV bedel ile gerçekleşmiştir.

SATILMIŞ	25718 .-M ²	930.000.000 .-TL	36.161 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		110.000.000 SATILIK BENZER 0%	9.350.000 SATILIK BENZER 0%	36.200.000 SATILIK BENZER 0%	17.450.000 SATILIK BENZER 0%	16.700.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	4.797,45 m ²	712 154.494 ÇOK KÜÇÜK -30%	174 53.736 ÇOK KÜÇÜK -40%	502 72.112 ÇOK KÜÇÜK -30%	250 69.800 ÇOK KÜÇÜK -40%	259 64.479 ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:2,5	KAKS:1,50 hmax:21,50 KÖTÜ 20%	KAKS:2,10 hmax:12,50 ORTA KÖTÜ 10%	KAKS:1,80 KÖTÜ 15%	KAKS:1,80 KÖTÜ 15%	KAKS:1,80 hmax:12,50 KÖTÜ 15%
FONKSİYON FONKSİYONUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Ticaret	Ticaret+Konut KÖTÜ 20%	Konut KÖTÜ 20%	Ticaret+Konut KÖTÜ 20%	Ticaret+Konut KÖTÜ 20%	Ticaret+Konut KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE İÇERİSİNDE	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	40%	55%	45%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	119.600	216.292	75.230	111.773	101.210	93.494

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
3328	9	4797,45	119.600	573.775.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)				573.775.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (BİNA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 12
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		775.000.000 - BENZER 0%	235.000.000 BENZER 0%	110.000.000 BENZER 0%	85.000.000 BENZER 0%	930.000.000 Nis.22 KÖTÜ 50%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	74505,5	15.000 51.667 ÇOK KÜÇÜK -30%	4.000 58.750 ÇOK KÜÇÜK -40%	1.494 73.628 ÇOK KÜÇÜK -40%	1.804 47.118 ÇOK KÜÇÜK -40%	25.718 36.161 KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE MANZAKAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEDE KONUMLU	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-20%	-20%	-15%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	47.890	46.500	47.000	58.902	40.050	47.010

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Kapalı Kullanım Alanı (m ²)	Paçal Birim m ² Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
3328	9	74505,50	47.890	3.568.068.395 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)				3.568.000.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA (BİNA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		1.100.000 - BENZER 0%	8.000.000 - BENZER 0%	1.300.000 - BENZER 0%	700.000 - BENZER 0%	320.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	32.361,27	4.000 275 ORTA KÜÇÜK -10%	15.705 509 ORTA KÜÇÜK -5%	6.000 217 ORTA KÜÇÜK -10%	2.600 269 KÜÇÜK -20%	582 550 ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPIM YILI YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEDE KONUMLU	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		100%	90%	115%	95%	82%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	700	550	968	466	525	1.001

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Satılabilir/Kiral anabilir Alanı (m ²)	Kira Birim m ² Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
3328	9	32361,27	700	22.652.889 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)				22.653.000 TL

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda olan benzer nitelikte olan arsa, ofis, dükkan, plaza emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir. Ofis ve dükkan emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile emsaller konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa birim m² değerlerinin ise istenen değerler üzerinden 60.000.-TL/m² ile 130.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. İstenen değerler üzerinden pazarlık paylarının bulunduğu düşünülmektedir.

Yukarıda karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsasına en yakın olan beş adet emsalden yararlanılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevkii konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3328 da 9 parselin arsa birim m² değeri olarak 119.600.-TL/m² takdir edilmiştir.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz için bina/plaza için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmaza en yakın özellikte olduğu beş adet emsal tabloda kullanılmıştır. Taşınmazın tamamlanması durumundaki değer için 47.890.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 119.600.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Aşağıdaki hesaplamalarda proje için öngörülen toplam maliyet ve mevcut inşa seviyesine göre gerçekleşmiş olan toplam maliyet değerleri gösterilmiştir.

Bu hesaplamalar sırasında proje için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınmıştır. Projenin görselleri incelenmiş, oluşan maliyetler irdelenmiş ve bu verilere de bağlı olarak projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüştür.

2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 13.800.-TL/m²'dir.

2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 4.086,96.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Rapor konusu projenin lüks standartlarda inşa edilen bir proje olması, İş GYO A.Ş.' den edinilen maliyet bilgileri, inşaat maliyetlerine ilişkin sektörden elde edilebilen veriler ve projenin genel özellikleri dikkate alındığında birim m² bazında inşaat maliyetinin ilan edilen birim m² maliyetlerinden daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna istinaden aşağıdaki tabloda birim m² inşaat maliyetinde 25.000.-TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır. Proje için oluşacak yüklenici kârının öngörülen birim m² maliyetlerine dâhil olduğu varsayılmıştır.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %10 u olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (3328 Ada 9 Parseldeki Projenin)			
Yapı Birim Maliyeti (TL)	x	İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
25.000,00	x	74.505,50	= 1.862.637.500
Çevre düzeni, peyzaj (%5)			= 93.131.875
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)			= 1.955.769.375
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)			= 97.788.469
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)			= 2.053.557.844
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)			= 195.576.938
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))			= 2.249.134.781

Taşınmazın Değeri		
3328 ada 9 parsel Arsa Değeri	=	573.775.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	2.053.557.844 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	=	195.576.938
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%20)	=	525.466.569 TL
Taşınmazın Toplam Değeri	=	3.348.376.350 TL
Taşınmazın Toplam Yuvarlatılmış Değeri	=	3.348.380.000 TL

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	3.348.380.000
--	----------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3328 ada 9 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

PARSELİN ARSA DEĞERİ	573.775.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.568.000.000 TL

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.348.380.000 TL
---	-------------------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Taşınmazın tamamlanmış olması, bölgede plaza/bina emsallerine ulaşılmış olması nedeni ile tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Emsaller dikkate alındığında kiralanabilir alan üzerinden aylık kira birim m² değerlerinin konum, cephe, büyüklük ve kullanım niteliği gibi özelliklere bağlı olarak 650-750.- TL/m² aralığında öngörülmüştür.

	Satılabilir/Kiralanabilir Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	32.361,27	22.653.000	271.836.000

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 3328 ada 9 parselin "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

28.12.2023 tarihli toplam değeri için

3.568.000.000 .-TL

(Üç Milyar Beş Yüz Altmış Sekiz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.281.600.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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