

KİRA DEĞERLEME RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ümraniye/İSTANBUL

Rapor No : 2024/1418

Rapor Tarihi : 27 Haziran 2024

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No : 03 Haziran 2024 -001
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi : 21 Haziran 2024
Rapor Tarihi : 27 Haziran 2024
Rapor No : 2024/1418

Değerleme Konusu : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi No:22
Gayrimenkulün Adresi : Ticari Bina,
Ümraniye/ İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi,
F22D23D4D pafta, 3328 ada içerisindeki "25 Katlı
Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı 4.797,45 m2
yüzölçümlü 9 no'lu parsel

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

Toplam Satılabilir Alan : 35.386,34 m² m² (Ofis ve ticari kısımları)

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazın toplam kira
değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM KİRA DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Toplam Aylık Kira Değeri	30.520.000,-TL	926.000,-USD
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	366.240.000,-TL	11.111.000,-USD
Ortalama aylık birim kira değeri	863 TL	26,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	42
9. BÖLÜM	SONUÇ	44

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

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

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

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

Pazar kira değeri:

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilerek ve basiretli bir şekilde, zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir kiralama işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.06.2024 tarihinde, 2024/1418 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Barış METEKOĞLU ile 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Mehmet AYIKDIR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.06.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 03.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

1.

Talep Tarihi	:	15 Kasım 2021
Ekspertiz Tarihi	:	20 Aralık 2021
Rapor Tarihi	:	24 Aralık 2021
Rapor No	:	2021/6600
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Projenin mevcut durumdaki Pazar değeri	:	474.465.000,-TL

2.

Talep Tarihi	:	02 Aralık 2020
Ekspertiz Tarihi	:	10 Aralık 2020
Rapor Tarihi	:	14 Aralık 2020
Rapor No	:	2020/7665
Raporu Hazırlayanlar	:	Taşkın PUYAN / İşletmeci / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Projenin mevcut durumdaki Pazar değeri	:	248.795.000,-TL

3. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / ANKARA
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAYI	: % 37,30
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

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

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ümraniye
MAHALLESİ	: Finans Kent
PAFTA NO	: F22d23d4d
ADA NO	: 3328
PARSEL NO	: 9
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 25 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 4.797,45 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 109
YEVMIYE NO	: 34454
TAPU TARİHİ	: 25.12.2012

(*) Taşınmaz için tapuda cins tashihi yapılmıştır.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 03.06.2024 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır.

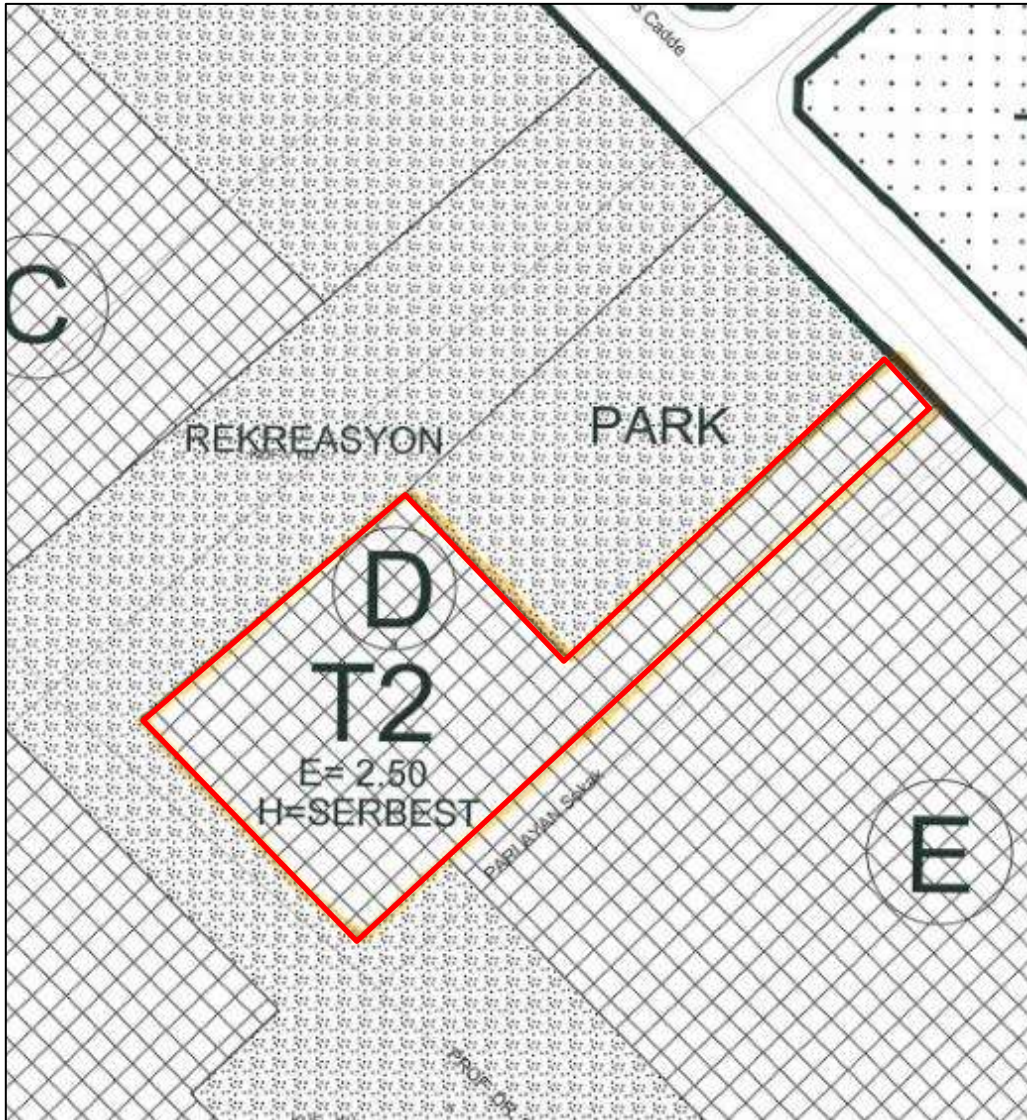
Serhler Bölümü:

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12.07.2021 tarih ve 27004 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.06.2023 tarihli yazısına göre rapor konusu taşınmaz; 19.06.2012 tasdik tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H: Serbest ve Emsal (E): 2,50 yapılaşma şartına sahip T2 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

GÜNCEL İMAR PLANI ÖRNEĞİ



4.1.4. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaz Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Proje bünyesinde yer alan bloğa ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
3328 / 9	---	29.05.2015 / 2015-3945	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	---	10.11.2015 / 15-24084	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	---	04.05.2016 / 16-7916	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	---	17.03.2021 / 21-2083	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	---	22.08.2022 / 22-4984	86	74.505,50	V-A
3328 / 9	---	02.04.2024 / 24-145859	86	74.505,50	V-A

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGEİSİ TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
3328 / 9	---	24.07.2023 / 23-98050	86	74.505,50	V-A
3328 / 9	---	21.05.2024 / 24-148211	86	74.505,50	V-A

Onaylı mimari projesine göre rapor konusu projenin katlara göre inşaat alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	İNŞAAT ALANI (m ²)
7. bodrum kat	4.750,01
6. bodrum kat	4.750,01
5. bodrum kat	4.750,01
4. bodrum kat	4.750,01
3. bodrum kat	4.750,01
2. bodrum kat	4.750,01
1. bodrum kat	4.750,01
Zemin kat	4.556,07
1. kat	3.549,36
2. kat	2.731,80
3. kat	2.731,80
4. kat	2.731,80
5. kat	1.832,63
6. kat	1.832,63
7. kat	1.832,63

8. kat	1.832,63
9. kat	1.832,63
10. kat	1.832,63
11. kat	1.832,63
12. kat	1.832,63
13. kat	1.832,63
14. kat	1.832,63
15. kat	1.832,63
16. kat	1.832,63
17. kat	1.832,63
Çatı makina katı	1.130,41
Toplam	74.505,5

Bağımsız bölüm bazında satılabilir alanları gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

KULLANIM	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT SATIŞ ALANI (m ²)
TİCARET	ZEMİN KAT	1	223,90
TİCARET	ZEMİN KAT	2	699,30
TİCARET	ZEMİN KAT	3	314,00
TİCARET	ZEMİN KAT	4	53,10
TİCARET	ZEMİN KAT	5	46,80
TİCARET	ZEMİN KAT	6	53,10
TİCARET	ZEMİN KAT	7	51,80
TİCARET	ZEMİN KAT	8	45,00
TİCARET	ZEMİN KAT	9	169,80
TİCARET	ZEMİN KAT	10	145,10
TİCARET	ZEMİN KAT	11	87,30
TİCARET	ZEMİN KAT	12	121,40
TİCARET	1.KAT	13	83,80
TİCARET	1.KAT	14	145,02
TİCARET	1.KAT	15	82,90
TİCARET	1.KAT	16	82,08
TİCARET	1.KAT	17	115,70
TİCARET	1.KAT	18	98,40
TİCARET	1.KAT	19	96,30
TİCARET	1.KAT	20	102,70
TİCARET	1.KAT	21	293,90
TİCARET	1.KAT	22	163,20
TİCARET	1.KAT	23	133,60
TİCARET	1.KAT	24	51,90
OFİS	2.KAT	25	715,79
OFİS	2.KAT	26	556,98
OFİS	2.KAT	27	491,73
OFİS	2.KAT	28	726,78
OFİS	3.KAT	29	753,63
OFİS	3.KAT	30	423,80
OFİS	3.KAT	31	517,72
OFİS	3.KAT	32	767,83

OFİS	4.KAT	33	490,76
OFİS	4.KAT	34	567,64
OFİS	4.KAT	35	436,56
OFİS	4.KAT	36	497,78
OFİS	5.KAT	37	471,61
OFİS	5.KAT	38	516,24
OFİS	5.KAT	39	516,19
OFİS	5.KAT	40	471,66
OFİS	6.KAT	41	450,69
OFİS	6.KAT	42	553,63
OFİS	6.KAT	43	523,43
OFİS	6.KAT	44	450,48
OFİS	7.KAT	45	495,44
OFİS	7.KAT	46	508,90
OFİS	7.KAT	47	508,87
OFİS	7.KAT	48	465,03
OFİS	8.KAT	49	450,69
OFİS	8.KAT	50	523,43
OFİS	8.KAT	51	553,63
OFİS	8.KAT	52	450,48
OFİS	9.KAT	53	465,24
OFİS	9.KAT	54	508,90
OFİS	9.KAT	55	508,87
OFİS	9.KAT	56	495,23
OFİS	10.KAT	57	450,69
OFİS	10.KAT	58	523,43
OFİS	10.KAT	59	553,63
OFİS	10.KAT	60	450,48
OFİS	11.KAT	61	465,24
OFİS	11.KAT	62	508,90
OFİS	11.KAT	63	508,87
OFİS	11.KAT	64	495,23
OFİS	12.KAT	65	450,69
OFİS	12.KAT	66	523,43
OFİS	12.KAT	67	553,63
OFİS	12.KAT	68	450,48
OFİS	13.KAT	69	465,24
OFİS	13.KAT	70	508,90
OFİS	13.KAT	71	508,87
OFİS	13.KAT	72	495,23
OFİS	14.KAT	73	450,69
OFİS	14.KAT	74	523,43
OFİS	14.KAT	75	553,63
OFİS	14.KAT	76	450,48
OFİS	15.KAT	77	465,24
OFİS	15.KAT	78	508,90
OFİS	15.KAT	79	508,87
OFİS	15.KAT	80	495,23
OFİS	16.KAT	81	450,69
OFİS	16.KAT	82	523,43

OFİS	16.KAT	83	553,63
OFİS	16.KAT	84	450,48
OFİS	17.KAT	85	559,42
OFİS	17.KAT	86	683,52
Genel toplam			35.386,34

Not: Bağımsız bölümler halihazırda mimari projelerinin haricinde eklentili brüt alanları ile kiraya sunulmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlanan kiralanabilir alanı ticari nitelikli bağımsız bölümler toplam brüt 3.460,10 m², ofis nitelikli bağımsız bölümler toplam brüt 31.926,24 m² olmak üzere toplam brüt **35.386,34 m²**'dir.

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

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

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

4.3.2 Belediye İncelemesi

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

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumu **"T2 Rumuzlu Ticaret Alanı"**dır. Bölgede genel olarak Ticaret Alanı lejantına sahip parseller üzerinde ticari amaçlı yapılar bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca 3328 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 3.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

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

Projenin yapı denetim işleri Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No: 96, Daire: 6 Üsküdar İstanbul adresinde konumlu olan Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup halihazırda yapı denetim ile ilişkisi kalmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazın konumlu olduğu bina için C enerji performansında Y243487FBB879 numaralı ve 22.08.2022 tarihli belge bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın LEED Gold sertifikası da bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

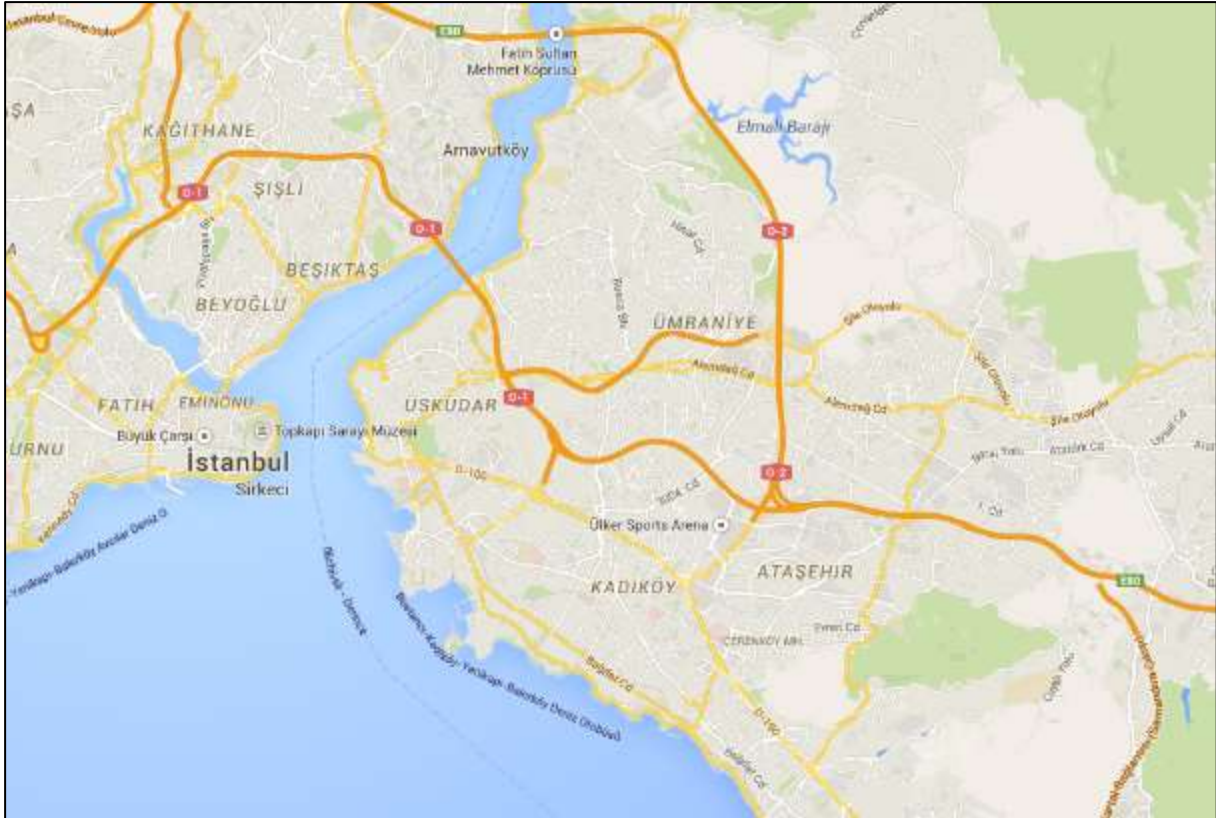
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Sokak üzerinde, 22 kapı numaralı yerde konumlu İş GYO Binasıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı İş GYO Binasına Trio Konutları'nın üzerinde konumlandığı Halk Caddesi'ni dik olarak kesen ve Trio Hillside Tesisleri'nin yanından uzanan İhlamur Sokak'ı takiben yaklaşık 1 km devam edildikten sonra kavşaktan düz devam edilerek ulaşılmaktadır.

Bölgede; Sarphan Finans Park Projesi, Uphill Court Projesi, Kent Plus Projesi, Ağaoğlu My World Projesi, Deluxia Projesi, Eyüpoğlu Kreşi, Varyap Meridian Projesi ve Fenerbahçe Spor Kulübü'ne ait spor kompleksi yer almaktadır.

Proje TEM Otoyolu bağlantısına 500 m, Ataşehir Belediyesi Ek Hizmet Binası'na yaklaşık 1 km, Trio Hillside Tesislerine 1,5 km, Ataşehir Merkeze 1,5 km, D100 (E-5) Karayolu'na 4 km, FSM Köprüsüne ise yaklaşık 15 km mesafede yer almaktadır.

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



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	Yeni Bina
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	74.505,5 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	AKSA marka, 3 adet 1.100 KVA, 2 adet 1.400 KVA kapasiteli
ENERJİ KİMLİK BELGESİ	Mevcut
PARATONER	Mevcut (Faraday Kafesi)
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	(Carrier Marka) 3 adet 1000 Kw ve 1 Adet 500kw Vidalı kompresörlü ve Low noise özellikli tip hava soğutmalı Chiller grubu. (Buderus Marka) 3 adet 600Kw kapasiteli sıcak su kazanı
KLİMA SANTRALLERİ	(Systemair Marka)21 adet Klima Santrali, 5 adet Hücreli Fan, 10 adet Kanal Tipi Fan,19 Adet Aksiyel Fan, 30 adet Jet Fan
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	13 tane Buga Otis Asansör / 4 Yürüyen Merdiven
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SICAK SU KAZANI	3 adet (Buderus Marka)
SU DEPOSU	Mevcut (Toplam 704 ton kapasiteli)
HİDROFOR	(Wilo Marka) 6 adet Hidrafor, 23 adet Sirkülasyon pompası, 18 Adet Terfi Pompası
GÜVENLİK	Kapalı devre CCTV sistemi (194 adet kamera ve 3 adet NVR), kartlı geçiş sistemi, 6 adet X-Ray cihazı(Bina Girişi), 1 adet X-Ray cihazı (Mal Kabul) ve 10 adet manyetik kapı
YANGIN TESİSATI	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi mevcut. Elektrik ve sistem odalarında pre-action ve FM 200 gazlı söndürme mevcut. (Patterson Marka) 2 Adet 750 GPM 160Mss yangın pompası
YANGIN SİSTEMİ	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri, yangın telefonları ve anons üniteleri
OTOMASYON SİSTEMİ	(Johnson Control Marka) Otomasyon Sistemi 25 adet DDC otomasyon panosu ve bunlara bağlı 40 adet kontrolör
ENERJİ SİSTEMİ	LEED Gold sertifikası mevcuttur
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- o Binanın bodrum katlarında aşağıdaki alanlar mevcuttur.
 - 7. bodrum katında; otopark, su depoları ve yangın su deposu, hidrofor odası depo alanları data odası.
 - 6. bodrum katında; otopark ve depo alanları,
 - 5. bodrum katında; otopark ve depo alanları, yükleme alanı, tarfo, alçak gerilim orta gerilim odaları, kazan dairesi,
 - 4. bodrum katında; otopark ve depo alanları, sığınak, perspnel yemek salonu teknik atölye mutfak nişi
 - 3. bodrum katında; otopark ve depo alanları, yönetim odası toplantı odaları personel girişi jeneratör odası.
 - 2. bodrum katında; otopark ve depo alanları, güvenlik odası otomasyon odası
 - 1. bodrum katında; otopark ve depo alanları,
- o Bina zemin üstü 18 kattan oluşmaktadır.
- o Zemin katında; 12 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm, ana giriş , lobi alanı
- o 1. Normal katında; lobi, teras, rekrasyon alanından girişler 12 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm
- o 2. Normal katında; 4 adet ofis amaçlı bağımsız bölüm, Fan odası
- o 3. Normal katında; 4 adet ofis amaçlı bağımsız bölüm, Fan odası kat bahçesi
- o 4 ve 16. Normal katların herbirinde 4 adet ofis amaçlı bağımsız bölüm
- o 17.normal katında 2 adet ofis amaçlı bağımsız bölüm ve teras bulunmaktadır.
- o Son Kat mekanik kat olarak kullanılmakta ve asansör odası bulunmaktadır.
- o Taşınmaz yüzölçümü 4.797,45 m² yüzölçümlü 3328 ada 9 parselde konumlu 7 bodrum zemin 17 normal kat olmak üzere 25 katlı 86 bağımsız bölümden oluşan ticari ve ofislerin yer aldığı plazadır.

5.2.2 Taşınmazın Genel Özellikleri

- o Proje bünyesindeki 3328 ada 9 parsel üzerinde 1 blokta toplam 86 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin tamamı ticari nitelikte olup 24 adedi ticari kalan 62 adedi ise ofis niteliğindedir.
- o 3328 ada 9 parsel üzerindeki projeye ait yapı belgelerine göre bloğun genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BELGE NİTELİK	BELGE TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
3328 / 9	RUHSAT	29.05.2015 / 2015-3945 (Yeni Yapı)	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	RUHSAT	10.11.2015 / 15-24084	76	71.155,23	V-A

3328 / 9	RUHSAT	04.05.2016 / 2016-7916 (Şantiye Şefi Değişikliği)	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	RUHSAT	17.03.2021 / 21-2083 (Şantiye Şefi Değişikliği)	76	71.155,23	V-A
3328 / 9	RUHSAT	22.08.2022 / 22-4984 (Tadilat)	86	74.505,50	V-A
3328 / 9	RUHSAT	22.04.2024 / 24-14589 (Tadilat)	86	74.505,50	V-A
3328 / 9	İSKAN	24.07.2023 / 23-98050 (Tadilat)	86	74.505,50	V-A
3328 / 9	İSKAN	21.05.2024 / 24-148211 (Tadilat)	86	74.505,50	V-A

- Bina; A sınıfı ofis binası standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Bürolarda, iç mekanlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir. Taşınmaz içinde yer alan bağımsız bölümler boş vaziyette natamam şekilde teslim edilecektir. Zeminler ve duvarlar ince sıvalı tavan tesisatı kullanıma hazır lakin boyanmamış şeklindedir. Ortak kullanım alanlarının imalatları tamamlanmış asansörler çalışır vaziyettedir. Tavanlarda havalandırma, spot ve flüoresan tipi aydınlatma, ses yayın sistemi, duman detektörleri ve sprinkler sistemi bulunmaktadır.

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

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

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

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

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

Taşınmaz için yapı izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

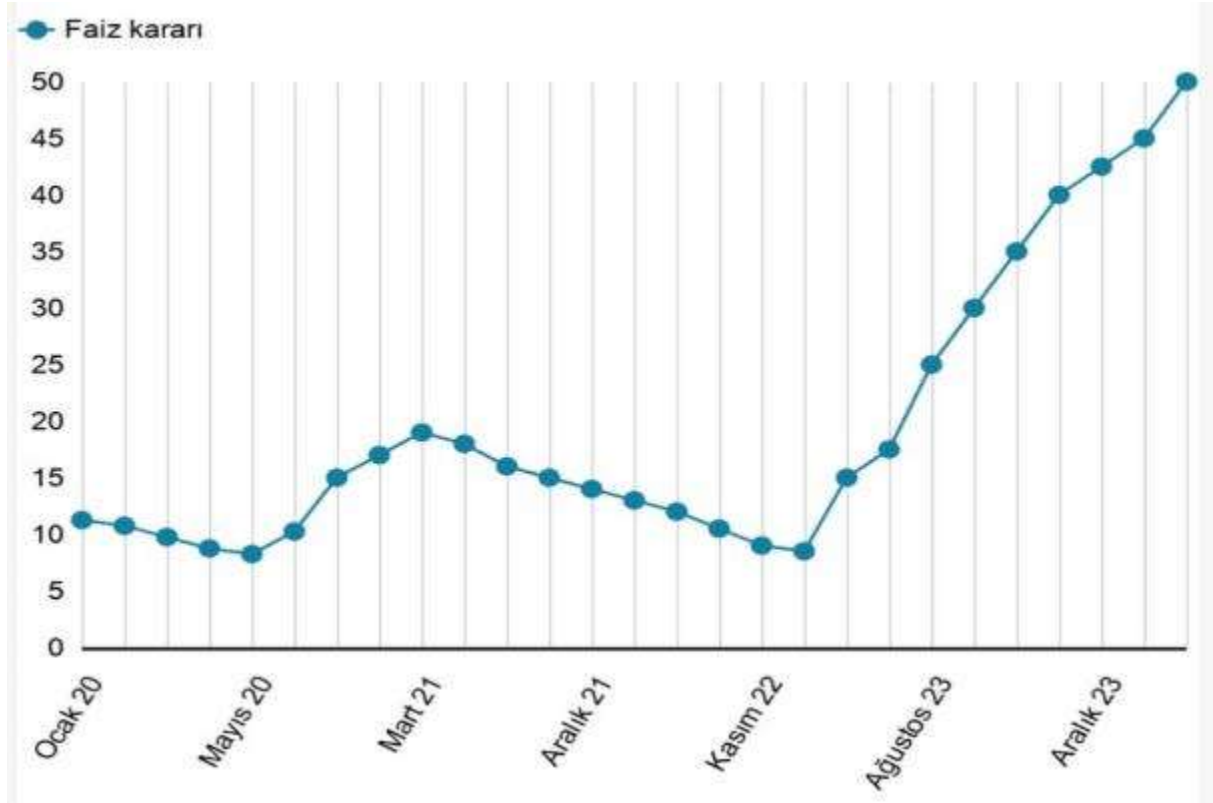
Değerleme tarihi itibarıyla binada zemin ve 1. Katta yer alan taşınmazlar iş yeri / dükkân niteliğinde olup henüz iç dekorasyonu yapılmamış ve kiralanmamış vaziyette boş durmakta, 2 ve 17 arası katlarda yer alan taşınmazlar ofis niteliğinde olup dekorasyonu yapılmamış ve boş şekilde (Shell & core) durmaktadır.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiştir.



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre % 4,5 artmıştır.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre % 75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL olmuştur.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat % 7,8, hizmetler % 6,4, diğer hizmet faaliyetleri % 4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 3,8, gayrimenkul faaliyetleri % 2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 1,2 ve sanayi % 0,8 arttı. Tarım sektörü ise % 0,2 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 4,0 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %50,10 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise % 104,07 ile eğitim olmuştur.

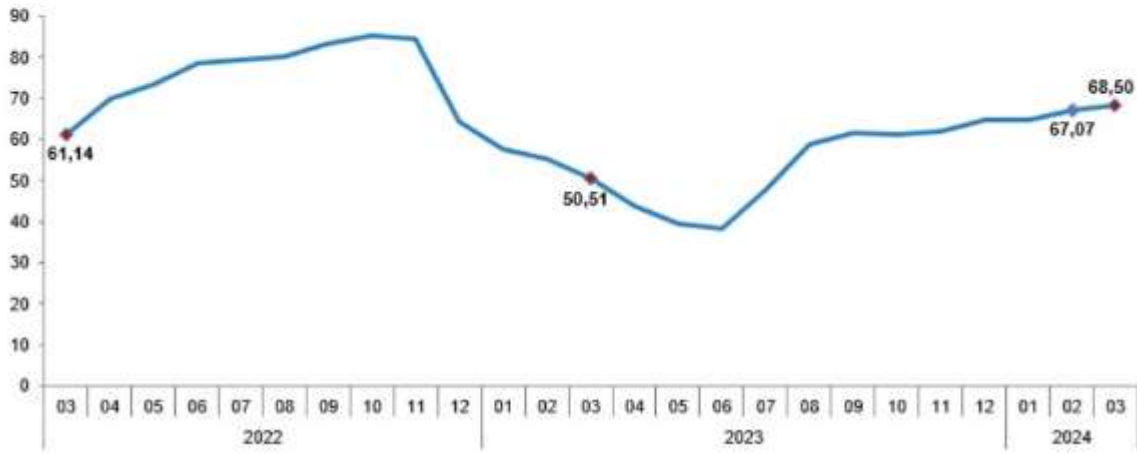
Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-0,02 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise % 13,08 ile eğitim olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu.

TÜFE değişim oranları (%), Mart 2024

	Mart 2024	Mart 2023	Mart 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,16	2,29	5,46
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	15,06	12,52	22,81
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	68,50	50,51	61,14
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	57,50	70,20	29,88

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mart 2024



Kaynak: TÜİK

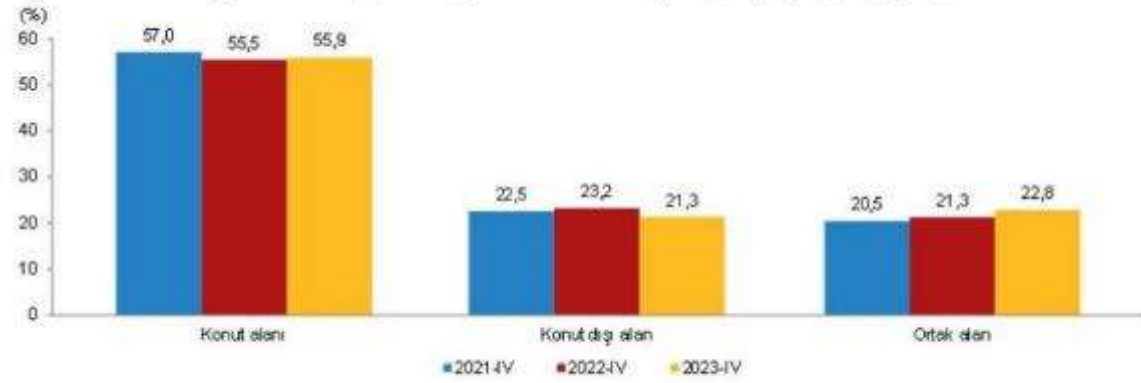
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat yatırımlarında 2021 yılının ikinci çeyrek döneminde sektöre moral olan artış, sonraki çeyreklerde yerini gerilemeye bırakmış ve sektörel yatırımlar geçen yılın sonunda %5,5 oranında daralmıştır. Yatırımlar 2022 yılında ilk 3 çeyrek dönemde sırasıyla %6,6, %9,9 ve %19,9 oranlarında küçülmüştür. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat yüzde 8 büyümüştür. 2023 yılını ise toplam % 10,8 ile tamamlamıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,9, daire sayısı %16,0 ve yüzölçümü %8,8 artmıştır.

Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m² iken; bunun 33,7 milyon m²'si konut, 12,8 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, IV. Çeyrek, 2021-2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

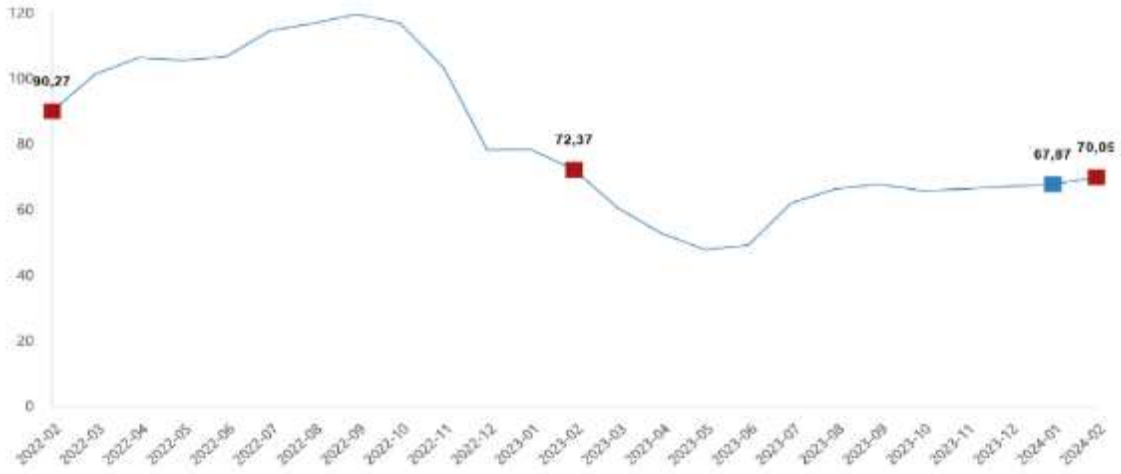
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 535	44,1	726 649	30,9	151 476 324	34,5
	I	33 555	136,9	174 579	116,8	34 289 623	95,3
	II	30 530	55,6	157 670	14,4	31 774 138	15,6
	III	30 425	20,2	149 855	6,2	33 331 148	19,6
	IV	44 025	18,7	244 545	25,0	52 081 415	31,2
2022		127 885	-7,7	697 596	-4,0	145 923 449	-3,7
	I	26 139	-22,1	130 400	-25,3	27 506 415	-19,8
	II	29 083	-4,7	144 521	-8,3	30 806 048	-3,0
	III	28 322	-6,9	145 840	-2,7	32 188 352	-3,4
	IV	44 341	0,7	276 835	13,2	55 422 634	6,4
2023		138 270	8,1	843 077	20,9	165 826 402	13,6
	I	23 889	-8,6	131 543	0,9	26 951 574	-2,0
	II	31 093	6,9	192 652	33,3	39 236 670	27,4
	III	35 464	25,2	197 624	35,5	39 356 502	22,3
	IV	47 824	7,9	321 258	16,0	60 281 655	8,8

Kaynak: TUIK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %3,41 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,46 arttı, işçilik endeksi %1,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,82 arttı, işçilik endeksi %108,98 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,28 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,38 arttı, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,10 arttı, işçilik endeksi %108,35 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2024



6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

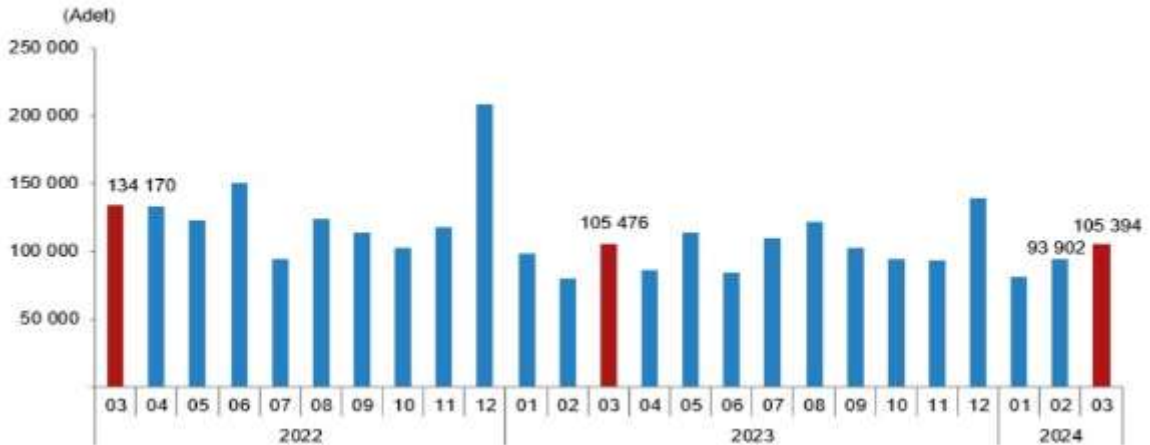
Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalarak 105 bin 394 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 40 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 523 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 413 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 42 konut ile Bayburt ve 55 konut ile Hakkari olmuştur.

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 olmuştur.

Mart ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 105'i; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 6 bin 569'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Mart 2024

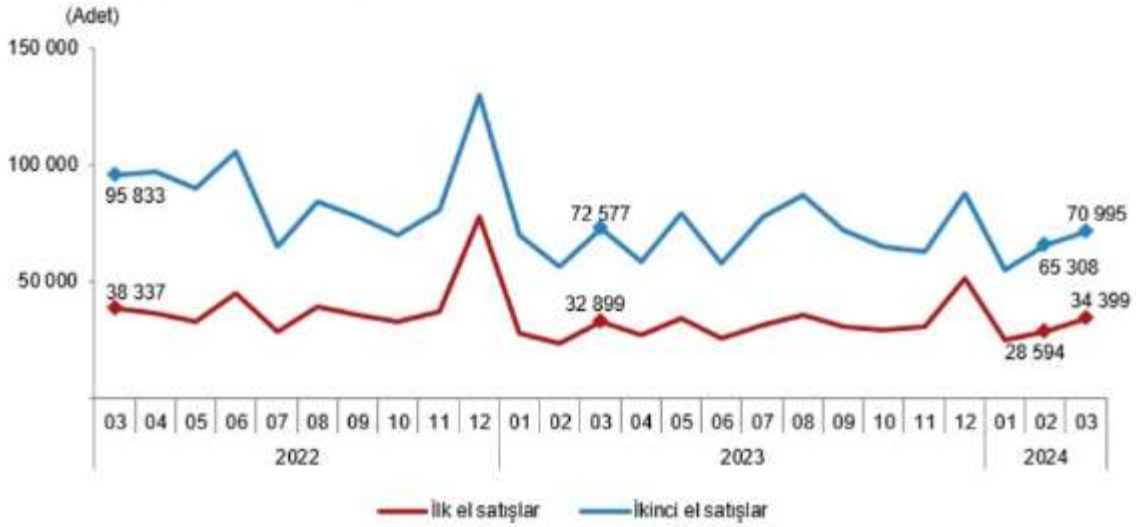


Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 92 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,3 artışla 251 bin 982 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 artarak 34 bin 399 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 88 bin 256 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2024



Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,9 azalarak bin 778 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 1.126 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 58,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,1 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,
- o Yüksek faiz oranları.

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2024 yılının ilk yarısında artan faiz oranları ve seçici kredi politikalarıyla gayrimenkule yönelik krediye ulaşım imkanları azalsa da yüksek kur ve enflasyon beklentileri nedeniyle düşük talep – yüksek fiyat seyri devam etmektedir.

6.2 İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

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

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis

piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal – Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

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

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

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

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

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

C Sınıfı Ofis Binaları

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

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

2024 Yılı ilk çeyreği İstanbul Ofis Piyasası Analizi

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

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022'ye kıyasla % 40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, % 68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekaşe bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,3; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,2 olarak belirlendi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 26,4 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 10,6 ABD Doları /m² /ay 'dır.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %8,9; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 13,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,2; kira ortalaması 18,7 ABD Doları /m² /ay olmuştur.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2024 birinci çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı; MİA stok payı 2024 yılının birinci çeyrek döneminde %27 olarak belirlenmiş, MİA Dışı-Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Basın Ekspres) 2024 yılının birinci çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %17 olmuştur. MİA Dışı-Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye) ise stok payı 2024 birinci çeyrekte %21 seviyesindedir.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 26,4 ABD Doları /m² / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 10,6 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 13,1 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 10,8 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,7 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarında 8,2 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedilmiştir. Kozyatağı bölgesinde ortalama kira değerleri 24,-USD mertebelerindedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.655.924 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çekmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kağıt ürünleri ve alkollü içecekler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Bölgenin önemli ve sembol yapılarından birinde yer alması,
- o İFM projesi içerisinde yer almaları
- o Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Otoparkın bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde faizlerin yüksek seyretmesinden dolayı gayrimenkul fiyatlarında bir daralma yaratması.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının arttığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki döviz dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. Bu nedenle 2024 yılının 1. yarısı içerisinde gayrimenkul satış hızları azalmıştır. Ancak artan döviz kurları ise gayrimenkul yatırımları üzerinde maliyeti arttırıcı etki yaratmıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi beklense de 2024 yılının başından beri özellikle merkezi konumdaki ticari gayrimenkullerde bir düşüş gözlenmemiştir. Bunun yanın sıra rapora konu taşınmaz İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer almasından dolayı ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Rapor konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk olması nedeniyle enflasyonun etkisiyle artan fiyatların ve özellikle İFM'ye olan talebin de etkisi değeri üzerindeki olumlu etkisi bulunmaktadır. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, talebin dengeli gittiği gözlenmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

Sarphan Finans Merkezi projesi bünyesindeki kiralık ticari üniteler

1. Ofis bloğunun 4. ormal katında konumlu olan brüt 325 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin aylık kira değeri 150.000,-TL'dir. (m2 birim kira değeri 460,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (530) 777 70 07
2. Ofis bloğunun 3. normal katında konumlu olan brüt 650 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin aylık kira değeri 300.000,-TL'dir. (m2 birim kira değeri 460,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (530) 777 70 07

Not: Emsallerin birim kira değerlerinin ortalaması 460,-TL mertebesindedir.

Varyap Meridian projesi bünyesindeki kiralık ticari üniteler

1. Varyap Meridian projesinde 16.katta konumlu brüt kullanım alanı 161 m2 olarak beyan edilen 2+1 tipi ofis 70.000,-TL bedelle kiralıktı.(m2 birim kira değeri 435,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (507) 245 01 45
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Varyap Meridian projesinde 2.katta konumlu brüt kullanım alanı 270 m2 olarak beyan edilen 4+1 tipi ofis 190.000,-TL bedelle kiralıktı. (m2 birim kira değeri 705,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (533) 343 65 65
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Varyap Meridian projesinde 30+ katta konumlu brüt kullanım alanı 220 m2 olarak beyan edilen 2+1 tipi ofis 250.000,-TL bedelle kiralıktı. (m2 birim kira değeri 1.135,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 153 45 87

Not: Emsallerin birim kira değerlerinin ortalaması 760,-TL mertebesindedir.

Metropol İstanbul projesi bünyesindeki kiralık ticari üniteler

1. Metropol İstanbul projesinde 4.katta konumlu brüt kullanım alanı 200 m2 olarak beyan edilen ofis 140.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 700,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (534) 979 82 50
2. Metropol İstanbul projesinde 30. katta konumlu brüt kullanım alanı 219 m2 olarak beyan edilen ofis 170.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 775,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (539) 486 15 11

3. Metropol İstanbul projesinde 30. katta konumlu brüt kullanım alanı 240 m2 olarak beyan edilen ofis 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 625,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (533) 541 04 28
4. Metropol İstanbul projesinde 4. katta konumlu brüt kullanım alanı 430 m2 olarak beyan edilen ofis 299.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 695,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (534) 979 82 50
5. Metropol İstanbul projesinde 2. katta konumlu brüt kullanım alanı 670 m2 olarak beyan edilen ofis 490.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 730,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (533) 208 58 51

Not: Emsallerin birim kira değerlerinin ortalaması 705,-TL mertebesindedir.

Nida Kule projesi bünyesindeki kiralık ticari üniteler

1. Nida Kule projesinde giriş katta konumlu brüt kullanım alanı 780 m2 olarak beyan edilen dekorasyonu yapılmış ofis 902.500,-TL bedelle kiralıktır.
(m2 birim kira değeri 1.160,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (546) 220 80 25
2. Nida Kule projesinde giriş katta konumlu brüt kullanım alanı 575 m2 olarak beyan edilen dekorasyonu yapılmış ofis 680.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m2 birim kira değeri 1.185,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (546) 220 80 25
3. Nida Kule projesinde giriş katta konumlu brüt kullanım alanı 525 m2 olarak beyan edilen dekorasyonu yapılmış ofis 550.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m2 birim kira değeri 1.050,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (542) 513 91 00
4. Nida Kule projesinde giriş katta konumlu brüt kullanım alanı 205 m2 olarak beyan edilen dekorasyonu yapılmış ofis 280.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m2 birim kira değeri 1.365,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (546) 220 80 25

Not: Emsallerin birim kira değerlerinin ortalaması 1.190,-TL mertebesindedir.

My Newwork projesi bünyesindeki kiralık ticari üniteler

1. Projenin 10. katta konumlu brüt kullanım alanı 1.468 m2 olarak beyan edilen ofis katı 1.410.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 960,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (532) 242 54 19
2. Projenin 6.katta konumlu brüt kullanım alanı 1.350 m2 olarak beyan edilen dekorasyonu yapılmış ofis katı 1.600.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m2 birim değeri 1.185,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (545) 769 34 41

Not: 2 no'lu emsal dekorasyonlu olup dekorasyonsuz ofise göre %10'luk bir iskonto yapılmıştır. Bu durumda emsallerin birim kira değerlerinin ortalaması 1.015,-TL mertebesindedir.

Diğer Projeler bünyesindeki kiralık ticari üniteler

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Finans Merkezi içerisinde yer alan projesinde 10.katta konumlu brüt kullanım alanı 1.400 m2 olarak beyan edilen ofis katı 1.300.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 930,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (545) 681 33 24

Bölgedeki kiralık dükkanlar

Sarphan Finans Merkezi projesi bünyesindeki kiralık dükkanlar

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sarphan Finans Merkezi projesinde zemin katında 45 m2 asma katında 45 m2 ve bodrum katında 40 m2 olmak üzere toplam 130 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan 79.000,-TL bedelle kiralıktı. Asma katı 1/2 bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş kullanım alanı 75 m2 dir. (zemin katına indirgenmiş birim m2 değeri 1.055,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 668 58 67
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sarphan Finans Merkezi projesinde zemin katında 408 m2 bodrum katında 170 m2 ve bahçe kullanım alanı 76 m2 olmak üzere toplam 654 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan 250.000,-TL bedelle kiralıktı. Bahçe kullanımı 1/5 bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş kullanım alanı 457 m2'dir. (zemin katına indirgenmiş birim m2 değeri 545,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (530) 824 00 11

3. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sarphan Finans Merkezi projesinde zemin katında 82 m2 bodrum katında 41 m2 ve teras kullanım alanı 38 m2 olmak üzere toplam 161 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan 85.000,-TL bedelle kiralıktır. Teras kullanımı 1/5 bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş kullanım alanı 98 m2'dir. (zemin katına indirgenmiş birim m2 değeri 870,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 015 26 82
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sarphan Finans Merkezi projesinde konumlu brüt kullanım alanı 277 m2 olarak beyan edilen dükkan 200.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 720,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 246 64 68
5. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sarphan Finans Merkezi projesinde konumlu brüt kullanım alanı 120 m2 olarak beyan edilen dükkan 195.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 1.625,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 356 28 29

NİTELİĞİ	KATI / TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Dükkan	--	75	79.000	1.055
Dükkan	--	457	250.000	545
Dükkan	--	98	85.000	880
Dükkan	--	277	200.000	720
Dükkan	--	120	195.000	1.625
Ortalama m ² Birim Değeri				965

Sinpaş Finans Şehir projesi bünyesindeki satılık ticari üniteler

6. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 80 m2 olarak beyan edilen dükkan 98.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 1.225,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (552) 864 24 76
7. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 172 m2 olarak beyan edilen dükkan 200.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 1.165,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (536) 707 96 93
8. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 180 m2 olarak beyan edilen dükkan 130.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 720,-TL)
Emlak Ofisi: 0 (532) 175 36 08
9. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 200 m2 olarak beyan edilen dükkan 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 750,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (533) 259 46 46

10. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 205 m2 olarak beyan edilen dükkan 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 730,-TL)

Emlak Ofisi: 0 (536) 707 96 93

NİTELİĞİ	KATI / TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Dükkan	--	80	98.000	1.225
Dükkan	--	172	200.000	1.165
Dükkan	--	180	130.000	720
Dükkan	--	200	150.000	750
Dükkan	--	205	150.000	730
Ortalama m ² Birim Değeri				920

11. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte My Office Ağaoğlu projesinde konumlu brüt kullanım alanı 700 m2 olarak beyan edilen dükkan 500.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 715,-TL)

Emlak Ofisi : 0 (533) 708 14 46

12. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte My Office Ağaoğlu projesinde konumlu brüt kullanım alanı 330 m2 olarak beyan edilen dükkan 225.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 680,-TL)

Emlak Ofisi : 0 (533) 343 65 65

NİTELİĞİ	KATI / TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Dükkan	--	700	500.000	715
Dükkan	--	330	225.000	680
Ortalama m ² Birim Değeri				700

13. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte Otto Ataşehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 400 m2 olarak beyan edilen dükkan 500.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim değeri 1.250-TL)

Emlak Ofisi : 0 (551) 203 19 07

14. Değerleme konusu taşınmaza yakın benzer nitelikte A+ Ataşehir projesinde konumlu brüt kullanım alanı 425 m2 olarak beyan edilen dükkan 510.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 1.200,-TL)

Emlak Ofisi : 0 (532) 275 23 43

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

Emsallerin seçimi

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

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

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

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

Kiralık Ofis Emsal Analizi

	Sarphan Finanspark	Varyap Meridian	My Newwork	Nidakule	Metropol İstanbul	Finans Merkezi
Yüzölçümü (m²)	---	---	---	---	---	---
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	460	760	1.015	1.190	705	930
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	5%	-5%	5%	0%	0%
Proje Niteliği Düzeltmesi	20%	15%	10%	10%	10%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi / Büyüklük	20%	15%	10%	-10%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-15%	-15%	-10%	-15%
Toplam şerefiye farkı	30%	25%	0%	-10%	0%	-15%
Ayarlanmış değer (TL)	600	950	1.015	1.070	705	790
Ortalama emsal değeri (TL)	855					

Kiralık Dükkan Emsal Analizi

	Sarphan Finanspark	Ağaoğlu My Ofis	Sinpaş Finanşehir	Ataşehir
Kullanım alanı (m2)	205	515	168	435
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	965	700	920	1.200
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	0%	0%	10%	0%
Proje Niteliği Düzeltmesi	10%	10%	10%	5%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi / Büyüklük	0%	10%	0%	0%
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-15%	-20%
Toplam şerefiye farkı	0%	10%	5%	-15%
Ayarlanmış değer (TL)	965	770	965	1.020
Ortalama emsal değeri (TL)	930			

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu taşınmazın arsa payı da dahil sözleşmeye esas toplam satılabilir alanları üzerinden ortalama m² birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DÜKKAN KISIMLARI İÇİN		
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
3.460,10	930	3.220.000
OFİS KISIMLARI İÇİN		
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
31.926,24	855	27.300.000
GENEL TOPLAM		30.520.000

Not: Toplam satılabilir alanın 3.460,10 m²'si ticari ünite (dükkan niteliğinde) kalan 31.926,24 m²'si ise ofis alanıdır.

İŞ GYO A.Ş. talebi üzerine rapor ekinde taşınmaz bünyesinde yer alacak bağımsız bölümlerin (henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti işlemi tamamlanmış) ayrı ayrı pazar kira değerleri rapor ekinde bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

7.7 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Rapor konusu taşınmazın pazar kira değerlerinin tespitinde yeterli miktarda kiralık emsal bulunmasından dolayı pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bunun yanı sıra pazar kira değeri tespitinde maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılamamaktadır.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 3328 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmaz ticari bina (ofis / işyeri) niteliğindedirler.

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

Rapor konusu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Toplam Aylık Kira Değeri	30.520.000	926.000
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	366.240.000	11.111.000
Ortalama aylık birim kira değeri	863	26

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 32,9633 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazların KDV dâhil toplam aylık kira değeri 36.624.000,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Haziran 2024

(Ekspertiz tarihi: 21 Haziran 2024)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Enerji kimlik belgeleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri
- Tapu suretleri
- Takyidat belgeleri