

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, M. AYAZAĞA MAHALLESİ,
10 ADA 10 PARSEL,

B BLOK, 13 ADET "BÜRO", 1 ADET "ÇATI KATI OLAN BÜRO"
NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

RAPOR NO: ISGYO-202400010

RAPOR TARİHİ: 26.12.2024

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

1 / 97

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	15
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	16
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	19
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	20
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	21
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	22
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	22
4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	22
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	27
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	28
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	36
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	44
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	44
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	44
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	44
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	47
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	47
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	48
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	49
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	50
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	52
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	52
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	53

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	01.11.2024 – 2024-009
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	26.12.2024 / ISGYO-202400010
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33- 33A Sarıyer/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler.
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- 1/1
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 17.10.2024 tarihli resmi belge ve belediyeden alınan bilgiye göre 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı ve bu planın alt ölçeği olan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar "Plan Onama Sınırı" içerisinde kısmen T1 ile simgelenen "Ticaret Alanı" lejantında KAKS:2.30, TAKS:0.40 yapılaşma şartlarına sahip olup kısmen de "3. Ve 4.derecede Kentiçi Yollar" lejantında kalmaktadır. Ancak söz konusu parseli kapsayan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının "Ticaret Alanları" başlığının iptaline yönelik dava açıldığı ve resmi imar belgesinin temini tarihi itibarı ile İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamamaktadır. Konu parseli de kapsayan alanda 01.09.2023 tarihli ve E-24635399-020-158242 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı revizyonu, 28.08.2024 tarihli ve E-24635399-310.01.03-222478 sayılı yazı ile incelenmek ve karar alınmak üzere Sarıyer Belediye Meclisine iletilmiş, onay süreci devam etmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	1.658.515.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	1.990.218.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ- SPK Lisans NO: 400334

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 26.12.2024, rapor no: ISGYO-202400010'dur.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 Parselde kurulu kat irtifakına göre B Blokta konumlu 13 adet büro, 1 adet çatı katı olan büro nitelikli taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 18.11.2024, Değerleme bitiş tarihi 23.12.2024'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 01.11.2024 tarihli ve 2024-009 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketinin 03.06.2024 tarihli ve 2024-008 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce değer tespiti için 27.06.2024 tarihli, ISGYO-2024000005 numaralı rapor, kira tespiti için 27.06.2024 tarihli ISGYO-2024000004 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu personeli ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

E-posta: bilgi@bilgidegerleme.com.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 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. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %38,86'dır.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 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.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

10 ADA 10 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SARIYER
MAHALLESİ	: M. AYAZAĞA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 2
ADA NO	: 10
PARSEL NO	: 10
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.469,50 m ²
NİTELİK	: İKİ BLOK YİRMİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞHANI

B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
NİTELİĞİ	: BÜRO
BLOK NO	: B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
KATI	: ZEMİN
ARSA PAYI	: 50/4219
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 582
TARİH	: 14.05.2001
YEVİMİYE NO	: 4121
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	: -

B BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	2
KATI	:	ZEMİN
ARSA PAYI	:	50/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	583
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	3
KATI	:	1
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	584
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	4
KATI	:	2
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	585
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	5
KATI	:	3
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	586
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	6
KATI	:	4
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	587
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	7
KATI	:	5
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	588
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	8
KATI	:	6
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	589
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	9
KATI	:	7
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	590
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	10
KATI	:	8
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	591
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	11
KATI	:	9
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	592
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	12
KATI	:	10
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	593
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

NİTELİĞİ	:	BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	13
KATI	:	11
ARSA PAYI	:	122/4219
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	594
TARİH	:	14.05.2001
YEVİMİYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

B BLOK 14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
NİTELİĞİ	:	ÇATI KATI OLAN BÜRO
BLOK NO	:	B
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	14
KATI	:	12
ARSA PAYI	:	158/4219
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	595
TARİH	:	14.05.2001
YEVMIYE NO	:	4121
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

10 ADA 10 PARSEL B BLOK 1-14 NOLU BB
Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 05.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yazılı kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Hanesi: - Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Hanesi: - Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Beyanlar Hanesi: Taşınmazların tamamı üzerinde; - Yönetim Planı: 01/03/1988 bulunmaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Hanesi: -A.H: Krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 05.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı ve İSKİ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

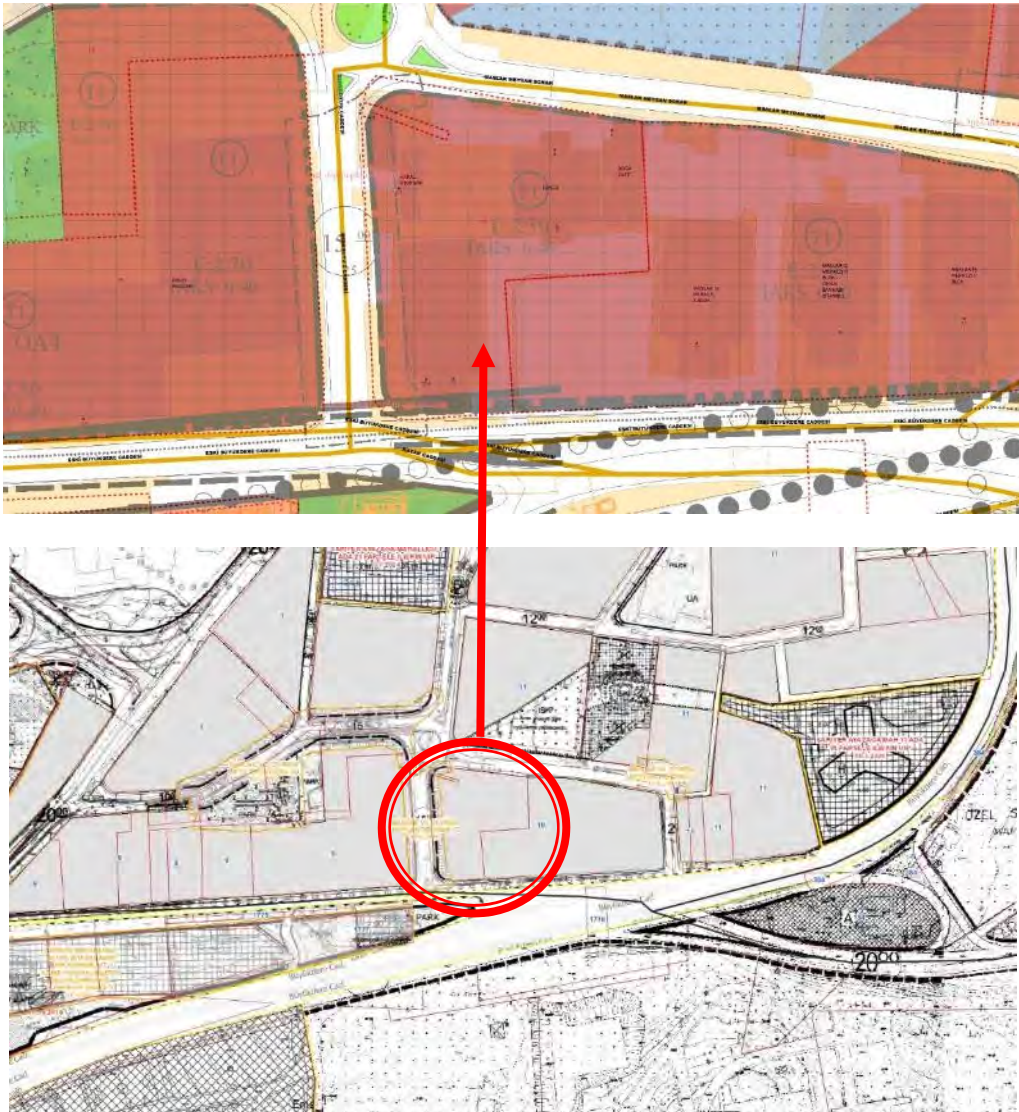
Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. İSKİ lehine irtifak hakkı ise; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 17.10.2024 tarihli resmi belge ve belediyeden alınan bilgiye göre 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı ve bu planın alt ölçeği olan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar "Plan Onama Sınırı" içerisinde kısmen T1 ile simgelenen "Ticaret Alanı" lejantında KAKS:2.30, TAKS:0.40 yapılaşma şartlarına sahip olup kısmen de "3. Ve 4.derecede Kentiçi Yollar" lejantında kalmaktadır.

Ancak söz konusu parseli kapsayan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının "Ticaret Alanları" başlığının iptaline yönelik dava açıldığı ve resmi imar belgesinin temini tarihi itibari ile İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamamaktadır.

Konu parseli de kapsayan alanda 01.09.2023 tarihli ve E-24635399-020-158242 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı revizyonu, 28.08.2024 tarihli ve E-24635399-310.01.03-222478 sayılı yazı ile incelenmek ve karar alınmak üzere Sarıyer Belediye Meclisine iletilmiş, onay süreci devam etmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.



3.3.1 SARIYER BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait 27.09.1985 tarih 1985/2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Ayrıca 23.12.1987 tarih 87/14860 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanım izin belgesi, toplam 13.448 m² inşaat alanlı, 14 bağımsız bölümlü, yol kotu altında 3, yol kotu üzerinde 13 katlı yapı için düzenlenmiştir.
- ❖ Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar sonucunda 12.06.1996 tarih, 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m² kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve encümene gönderildiği bilgisi alınmıştır. Ancak yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu görülmüştür. Mevcut durumda söz konusu tutanağın rapora konu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait M2434E5E1A525 numaralı 27.04.2020 verilmiş tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 bb nolu ve 2 bb nolu taşınmazın bir kısmı 33A olarak numaralandırılmış işyeri vasfıyla İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür.

Not: İncelenen belgelerde taşınmazın parsel numarası 8 olarak yazmakta iken bilahare parsel numarası 10 şeklinde değişmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların ve konumlu oldukları ana taşınmaz geneli %100 inşaat seviyeli olup, taşınmazın inşa edildiği (yapı ruhsatının düzenlendiği) tarih itibarıyla 4708 Sayılı Kanun yürürlükte olmadığından, taşınmazla ilişkili sorumlu yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok'a ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- ❖ Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde 12.06.1996 tarih, 1882 sayılı ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m² kullanım alanlı çekme kat yapılmasına istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiğini ve encümene gönderildiği bilgisi alınmıştır. Ancak yapı tatil tutanağı ve ruhsat eklerine aykırı imalatlar için herhangi bir encümen kararı bulunmamakta olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu çekme kat imalatının halen var olduğu görülmüştür. Mevcut durumda söz konusu tutanağın rapora konu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince yapıdaki su deposu için 01.12.2018 tarihinde H6Y5E3RH no'lu yapı kayıt belgesi ve yapının tesisat katı için 01.12.2018 tarihinde NTB8EJPD no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 12 ve çatı katlarında konumlu olan 14 no'lu bağımsız bölüm için çatı katındaki proje harici uygulamalara istinaden 01.12.2018 tarihinde JDH7ZFAR no'lu yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri e-devlet sorgulama sisteminden doğrulanmıştır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 bb nolu ve 2 bb nolu taşınmazın birlikte ve zemin katında bulunan ortak alanların bir kısmı kullanım alanına dahil edilerek 33A olarak numaralandırılmış İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar, 14.05.2001 tarih ve 4121 yevmiye numarası ile satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

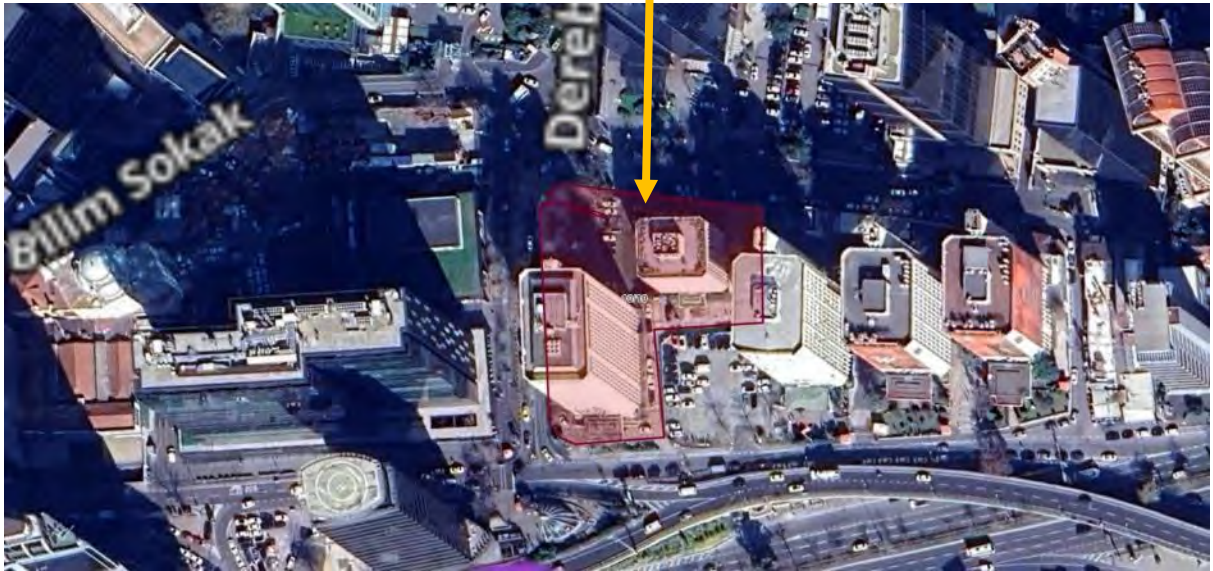
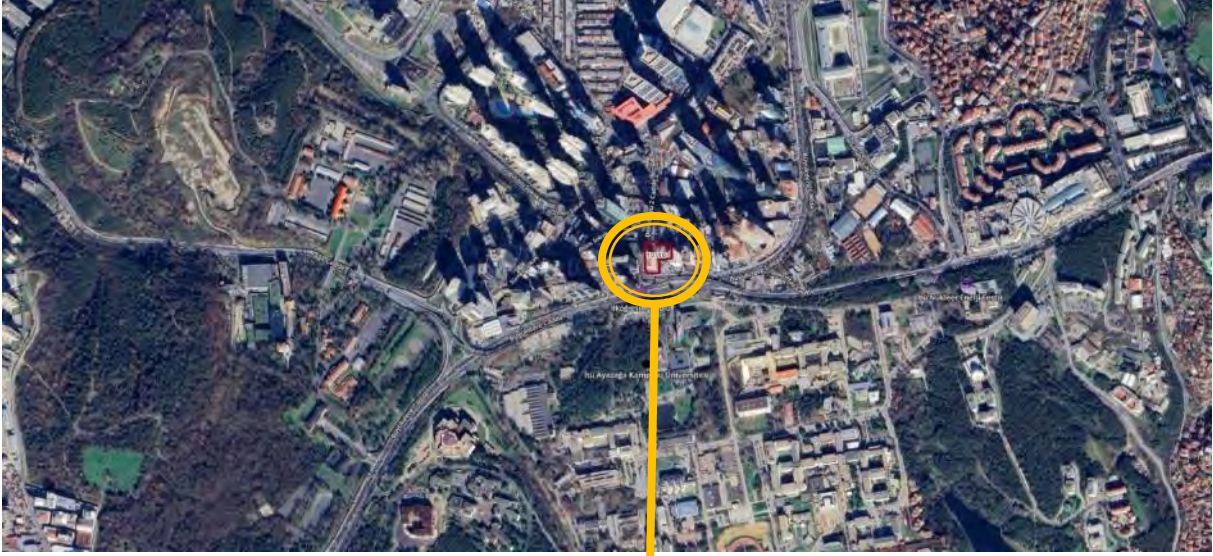
Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihinde alınan şifahi bilgiye ve Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 17.11.2024 tarihli resmi imar durumu belgesine göre; İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı; konu parseli de kapsayan alanda 01.09.2023 tarihli ve E-24635399-020-158242 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı revizyonu, 28.08.2024 tarihli ve E-24635399-310.01.03-222478 sayılı yazı ile incelenmek ve karar alınmak üzere Sarıyer Belediye Meclisine iletilmiş, onay süreci devam etmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Bina No:33, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 (UAVT: 1984653905, 1350504450, 1375404462, 1412903591, 1446501239, 1471101194, 1505298594, 1539497931, 1582096713, 1594996546, 1642096034, 1681995377, 1705093159) ve 33A (UAVT: 1984353910) adreslidir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok E: 8524=6794 B: 6=2645; 54 koordinatlarında kayıtlıdır.



İstinye Park AVM binasının güneyinde bulunan Katar Caddesi üzerinde batı yönünde yaklaşık 1,00 km ilerlenip Eski Büyükdere Caddesi ile kesiştiği kavşaktan Eski Büyükdere Caddesi üzerinde 50 metre devam edildiğinde, sağda kalan taşınmazların konumlu olduğu 33 numaralı binaya ulaşılmaktadır.

Konum olarak Maslak merkezinde, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Yerleşkesinin karşısında, plazalar bölgesi olarak isimlendirilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle işyeri nitelikli yüksek katlı binalar, caddenin karşı (güney) tarafında İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Yerleşkesi, yaklaşık 550 m kuzey doğusunda Işık Üniversitesi, 1,00 km doğusunda İstinye Park Alışveriş Merkezi, 450 m kuzeyinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, 500 m kuzey batısında lüks konut siteleri bulunmaktadır. Bölgede genellikle ticari nitelikli yapılaşma bulunmakta, yüksek gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa (mahallinde Maslak) Mahallesi, 10 ada 10 parsel numaralı 4.469,50 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, “İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı” niteliği ile tescil edilmiş, A ve B blok olarak isimlendirilmiş iki bloklu yapıların B Bloğunda konumlanmaktadır.

Eski Büyükdere Caddesi üzerinden bakıldığında parselin doğu cephesinde (sağ tarafında) yer alan 2 bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşan 6 bağımsız bölüme sahip A blok, güney cephesinde (sol tarafında) yer alan aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3 bodrum + zemin + 12 normal kattan oluşan 14 bağımsız bölüme sahip B blok bulunmaktadır.

- Kat irtifakına esas mimari projesine göre B Blok'un;

-3.bodrum katı brüt yaklaşık 784 m² alanlı, kazan dairesi, soğutma grupları odası, ana elektrik panosu, kömürlükler ve wc;

-2.bodrum katı brüt yaklaşık 434 m² alanlı, sığınak, binaya ait ofis ve wc ve yaklaşık 350 m² galeri boşluğu;

-1.bodrum katı brüt yaklaşık 784 m² alanlı, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, binaya ait wc ve garaj;

-Zemin katı brüt yaklaşık 784 m² alanlı 2 adet büro (1 ve 2 nolu bb), binaya ait ofis, wc ve kapıcı gözetleme yeri,

- Blokta bulunan tüm katların (çatı katı hariç) oturumu aynı formda olup, her kat yaklaşık brüt 784,05 m² alanlı, çatı katı ise 2 kattan oluşmakta olup yaklaşık brüt 1578 m² alanına sahip olmakla birlikte, B blok genelinde (2. Bodrum Katta yer alan galeri boşluğu hariç) toplam 12.988,61 m² kapalı alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 nolu bağımsız bölümün tamamı ile 2 nolu bağımsız bölümün bir kısmının birlikte ve zemin katında bulunan ortak alanların bir kısmı kullanım alanına dahil edilerek 33A olarak numaralandırılmış İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüş; yerinde yapılan incelemeler ve İş GYO A.Ş.'den alınan bilgiler dahilinde 2.bodrum katında yaklaşık brüt 170 m²'lik alanı depo, zemin katı ise yaklaşık brüt 492 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir.

B blokta bulunan 1.normal kat ile 12.normal katta yer alan tüm büro nitelikli taşınmazlar katta tek olarak konumlu, kuzey, güney, doğu ve batı yönlerine cepheli; ihtiyaç dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, hali hazırda boş durumda oldukları tespit edilmiştir.

Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit cam kaplıdır. Blokta açık otopark ve asansör imkanı bulunmakta, ısınma ihtiyacı merkezi doğalgaz ve klima sistemi ile karşılanacak şekilde tesis edilmiştir. Bina giriş kapısı camlı otomatik döner kapıdır. Bina girişi Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, zemin kat kotundan, güney cepheden sağlanmaktadır.

KAT	B.B. NO	NİTELİK	ALAN (m ²)
Zemin	1	Büro	392,02
Zemin	2	Büro	392,02
1	3	Büro	784,05
2	4	Büro	784,05
3	5	Büro	784,05
4	6	Büro	784,05
5	7	Büro	784,05
6	8	Büro	784,05
7	9	Büro	784,05
8	10	Büro	784,05
9	11	Büro	784,05
10	12	Büro	784,05
11	13	Büro	784,05
12	14	Çatı Katı Olan Büro	1.578,00
TOPLAM			10.986,59

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: 5-A
Yapının Yaşı	: 35
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR (4 Adet)
Elektrik	: VAR (Şebeke-Jeneratör)
Su	: VAR (Şebeke-Su Deposu 2 Adet)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: BETONARME
Isıtma-Soğutma	: VAR (DOĞALGAZ)
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 2.BÖLGE

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların satış ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blokta yapılan incelemede zemin katında konumlu 1 bb nolu ve 2 bb nolu taşınmazın birlikte ve zemin katında bulunan ortak alanların bir kısmı kullanım alanına dahil edilerek 33A olarak numaralandırılmış İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüş; yerinde yapılan incelemeler ve İş GYO A.Ş.'den alınan bilgiler dahilinde 2.bodrum katında yaklaşık brüt 170 m²'lik alanı depo, zemin katının ise yaklaşık brüt 492 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir.

B blokta bulunan 1.normal kat ile 12.normal katta yer alan tüm büro nitelikli taşınmazlar katta tek olarak konumlu, kuzey, güney, doğu ve batı yönlerine cepheli; ihtiyaç dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, taşınmazlar hali hazırda boş/kullanılmamaktadır.

4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

Değerleme tarihinde 10 ada 10 parsel üzerinde B Blokta konumlu 1 nolu bağımsız bölümün tamamı ile 2 nolu bağımsız bölümün bir kısmının birlikte ve İş Bankası Maslak Şubesi olarak kullanıldığı görülmüş; normal katlarda konumlu bağımsız bölümlerin ise "ofis-işyeri" nitelikli, hali hazırda boş olduğu görülmüştür.

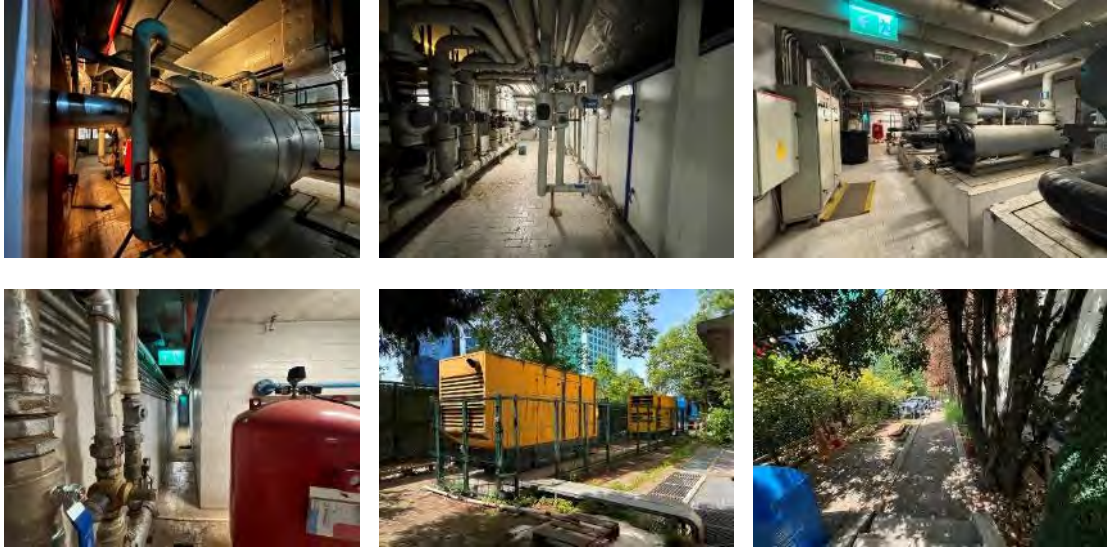
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İç mekanda 3., 2. ve 1.bodrum, zemin katların ve ortak alan hacimlerin zemini mermer kaplı; normal katların her birinde büro kullanım alanları halıfleks, duvarlar ise saten boyalıdır. Normal katlarda ihtiyaç

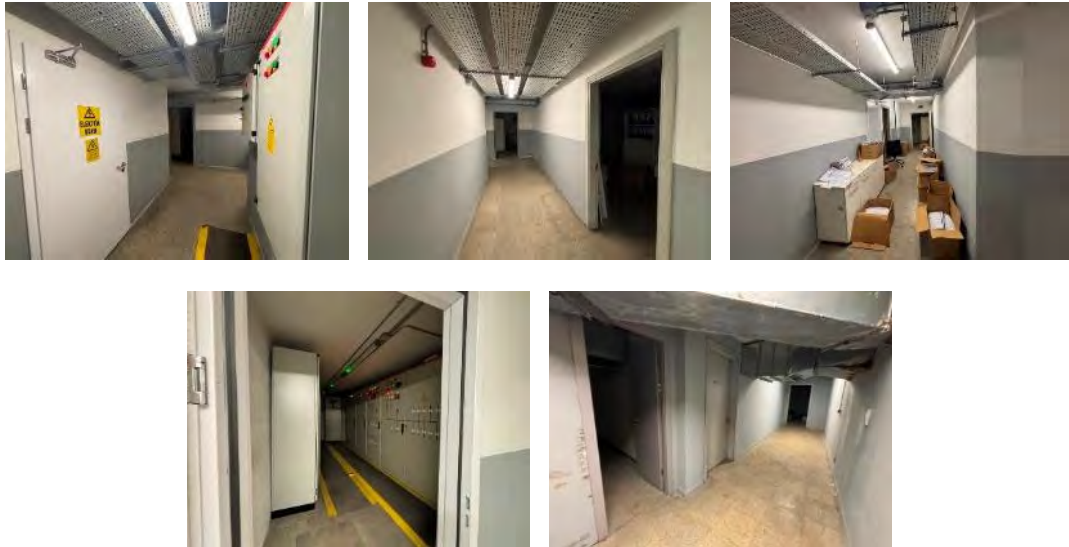
dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, bu bölümler oluşturulurken alçı-pan malzeme kullanılmıştır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur.

3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu, 3 adet (Multi 3 Wilcoce marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası), 2 adet skoç tipi kazan (doğalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brülörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müşteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.

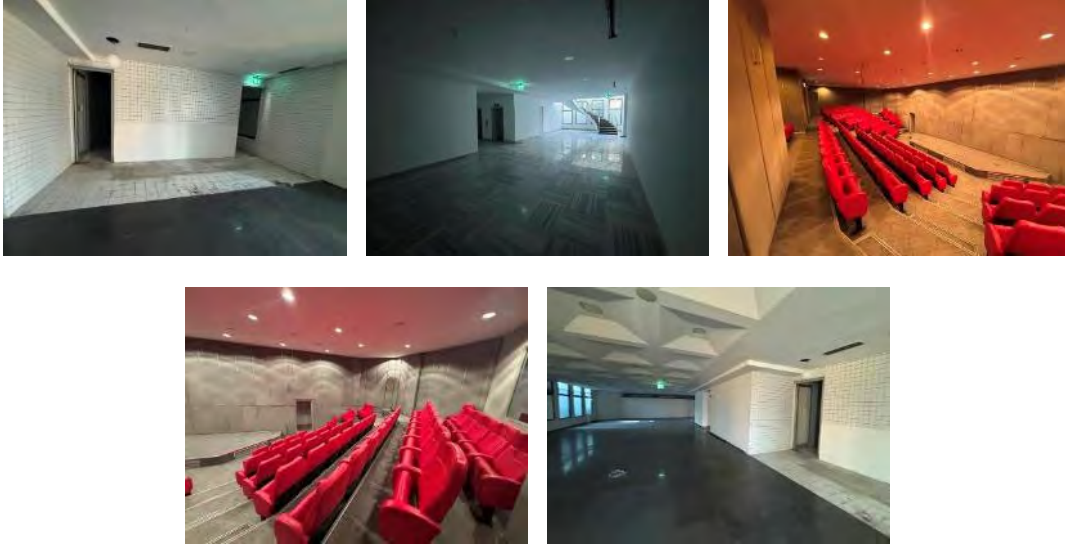
3. Bodrum Kat



2. Bodrum Kat



1.Bodrum Kat



Zemin Kat



1.Normal Kat



2.Normal Kat



3.Normal Kat



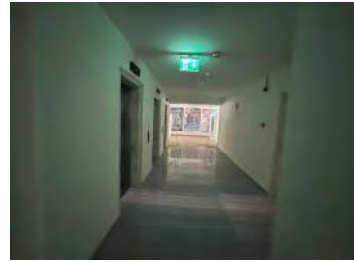
4.Normal Kat



5.Normal Kat



6.Normal Kat



7.Normal Kat



8.Normal Kat



9.Normal Kat



10.Normal Kat



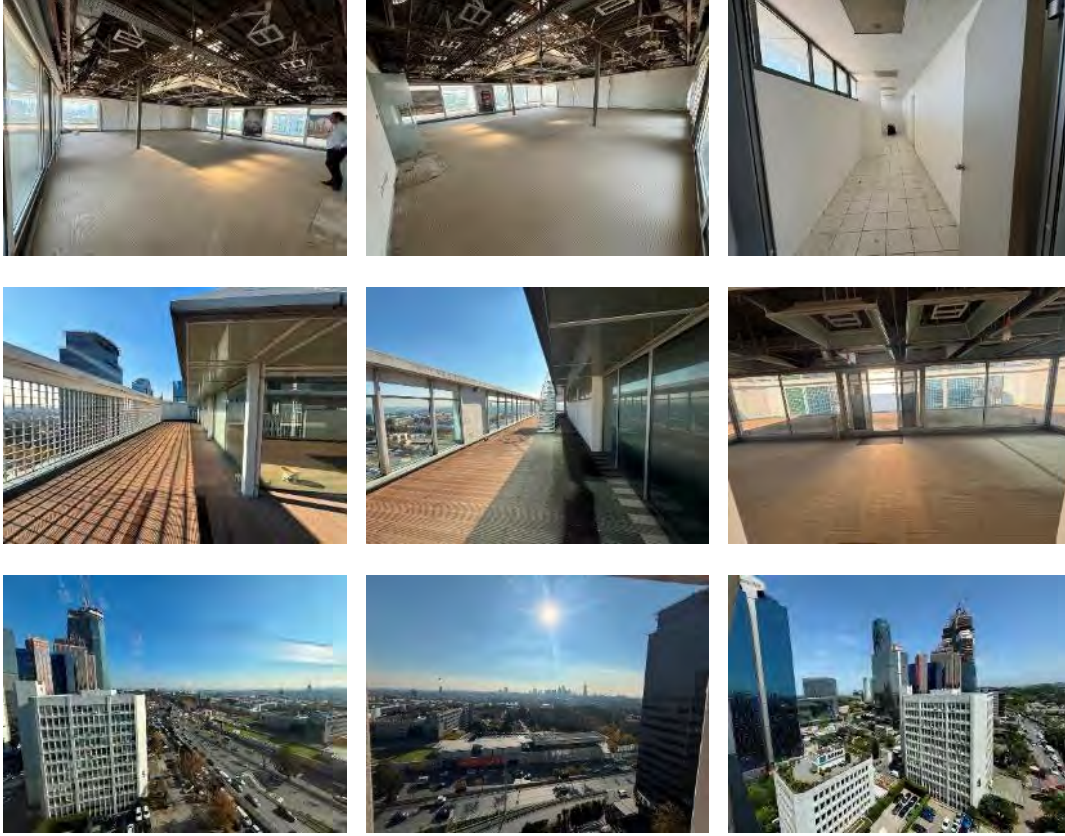
11.Normal Kat



12.Normal Kat



Çatı Kat



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜİK verilerine göre Türkiye'nin nüfusu 2007 yılında 70 milyon 586 bin 256 kişi iken 2023 yılında 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaşmıştır.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla (2022) göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye Cinsiyete Göre Nüfus			
Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2023	85.372.377	42.734.071	42.638.306
2022	85.279.553	42.704.112	42.575.441
2021	84.680.273	42.428.101	42.252.172
2020	83.614.362	41.915.985	41.698.377
2019	83.154.997	41.721.136	41.433.861
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



Kaynak: Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış hızı, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2023

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır. Faiz indirim süreçlerini başlatan gelişmiş ülke merkez bankalarına Fed'in de dahil olması küresel risk iştahındaki toparlanmayı desteklemiştir. Bununla birlikte Orta Doğu'da artan gerilim ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlik küresel finansal koşullar üzerinde temel risk unsurları olmayı

sürdürmüştür. Bu görünüm altında GOÜ risk primleri ağustos öncesi seviyelerine gerilerken, buna paralel olarak Türkiye CDS 5 yıllık primi de 25 Ekim itibarıyla 272 baz puan düzeyine inmiştir.

Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

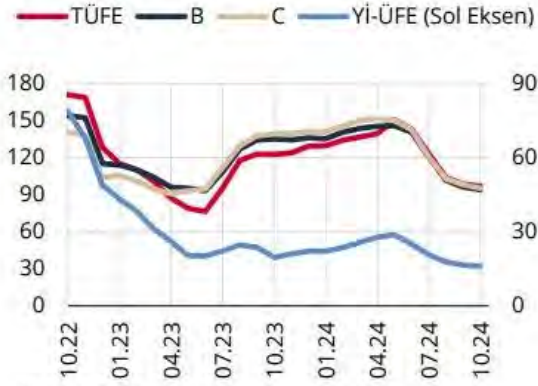
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Söz konusu dönemde, Türk lirasının ima edilen oynaklığı, eylül ayı enflasyonunun beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi sonrasında yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 25 Ekim itibarıyla 159,4 milyar ABD doları seviyesine ulaşırken TCMB swap fonlaması sonlandırılmıştır. Ağustos ayı başında TL sterilizasyonu kapsamında kullanılmaya başlanan swapların bankalara ödünç verilen 4,6 milyar ABD doları düzeyindeki bakiyesi de dahil edildiğinde toplam rezervlerin 164 milyar ABD doları seviyesinde olduğu görülmektedir. Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketimin büyümeye yıllık bazdaki katkısı azalırken net ihracatın büyümeye pozitif katkısı sürmüştür, böylelikle talep bileşenleri arasında daha dengeli bir görünüm sağlanmıştır. Üretim yönünden ise yıllık büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır. Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE.

C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir. Yönetilen-yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışları ile Yİ-ÜFE'ye bağlı otomatik vergi güncellemeleri temmuz ve ağustos aylarında tüketici enflasyonu üzerinde yukarı yönlü bir etki oluşturmuştur. Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. Söz konusu yüksek seyrinde özellikle

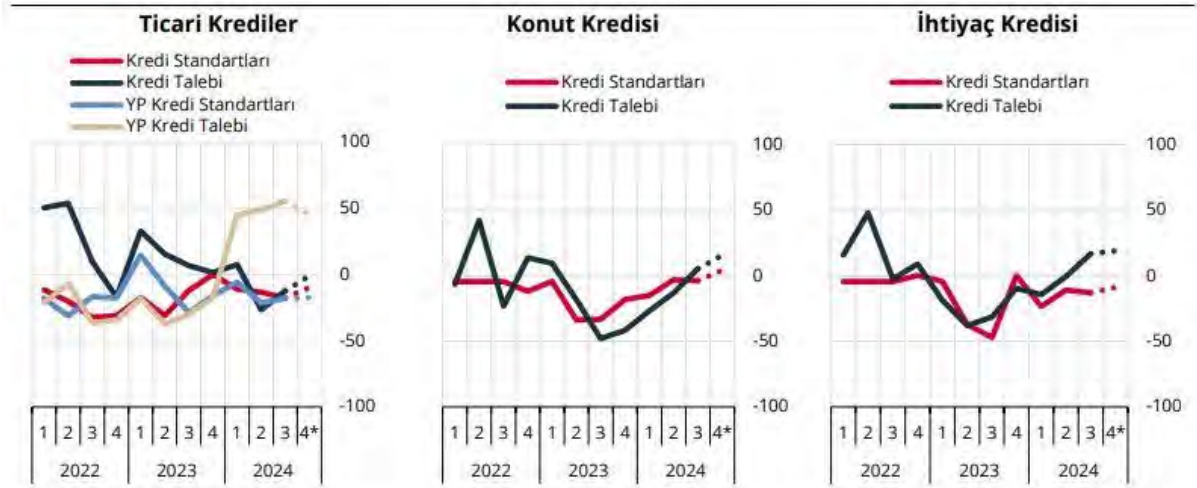
kira grubu öne çıkarken kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir. Gıda grubunda taze meyve-sebze fiyatlarındaki artış yılın üçüncü çeyreğinde tarihsel eğiliminin altında seyrettikten sonra bu olumlu görünüm ekim ayında tarla-sera geçişinin de etkisiyle sekteye uğramıştır. Böylelikle, gıda fiyatlarının tüketici enflasyonu üzerindeki etkisi ekim ayında belirgin olmuştur. Enflasyonun ana eğiliminde ise üçüncü çeyrekte gözlenen yavaşlama ekim ayında da devam etmiştir. Ekim ayı ile birlikte hizmet enflasyonunda gözlenen iyileşmenin son çeyrekte süreceği öngörülmektedir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir. Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde hem bireysel hem de ticari kredilerde bankaların kredi standartlarının sıkı olmasının, kredi büyümelerinin kısıtların altında gerçekleşmesinde etkili olduğu değerlendirilmektedir. YP ticari kredi talebi, YP kredi faizlerinin ve kurdaki değer kaybı beklentilerinin ima ettiği maliyetin TL ticari kredi faizlerine kıyasla daha düşük olmasının etkisiyle 2024 yılının ilk çeyreğinden beri güçlü seyretmekte olup 2024 yılı son çeyreğinde de bu görünümün bir miktar zayıflasa da devam etmesi beklenmektedir. Diğer taraftan, TL ticari kredi talebinde 2024 yılı ikinci çeyreğinde başlayan zayıf seyrin son çeyrekte de sürmesi öngörülmektedir. İhtiyaç ve konut kredi talebi 2024 yılı üçüncü çeyreğinde artmaya başlamış olup, son çeyrekte de bu talebin devam etmesi beklenmektedir. Bankaların 2024 yılı son çeyreğinde sadece konut kredi standartlarında gevşeme ve konut kredi talebindeki artışın, konut kredi büyümesinde son dönemde görülen artışla uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

Kredi Standartları ve Kredi Talebi



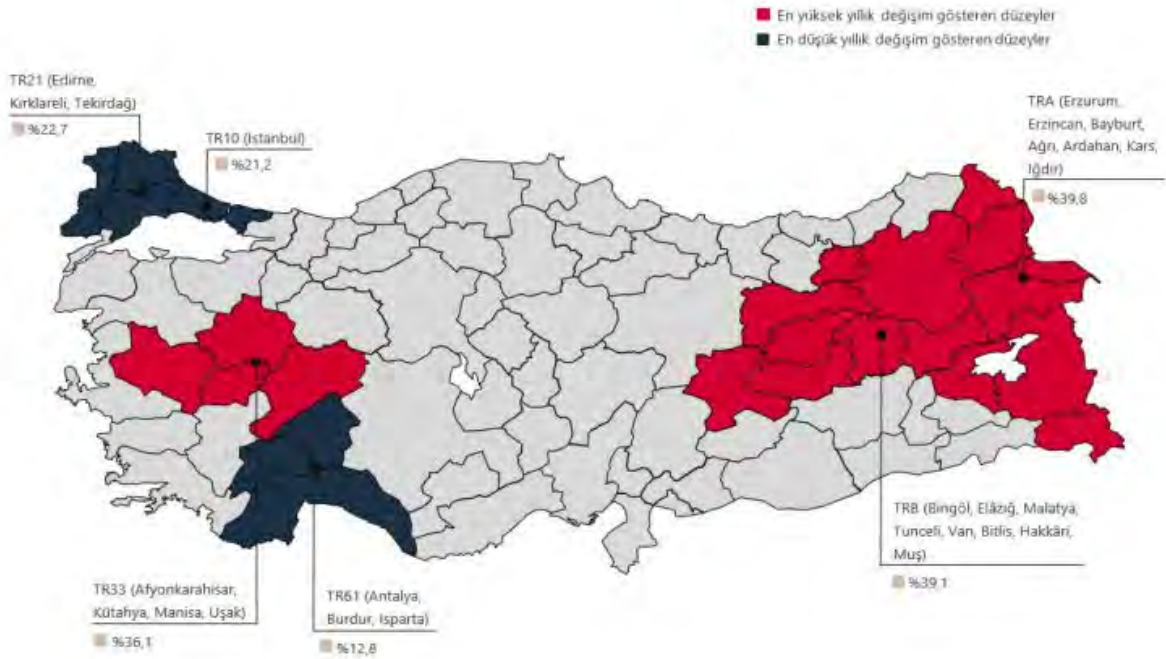
Kaynak: BKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

*Kaynak: TCMB 2024-IV Enflasyon Raporu

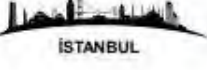
* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır.

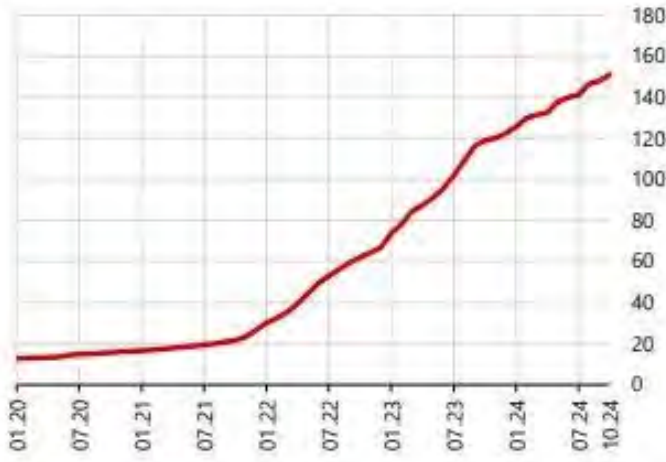




Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

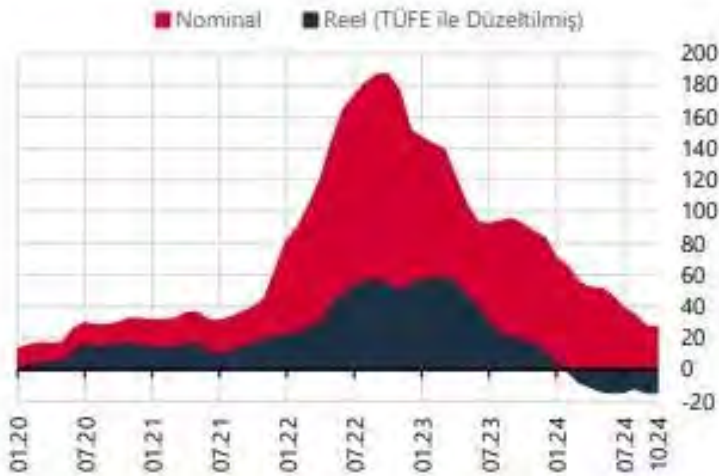
				
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



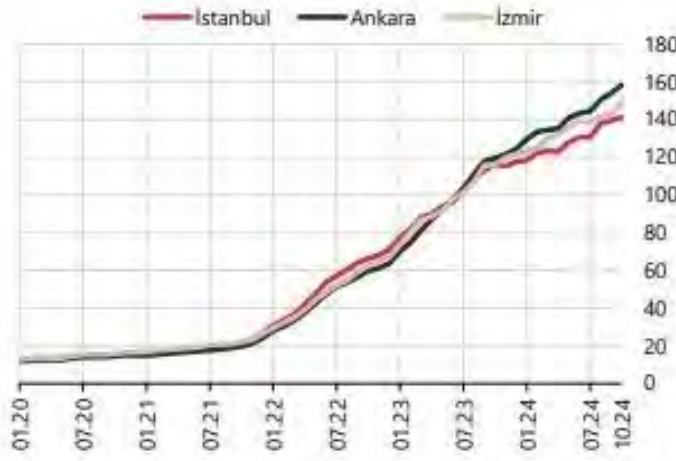
Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,10 oranında artarak 151,10 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,80** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,70** oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **1,10**, **2,80** ve **4,50** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,20**, **32,50** ve **28,70** oranlarında artış göstermiştir.

*Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi Ekim 2024

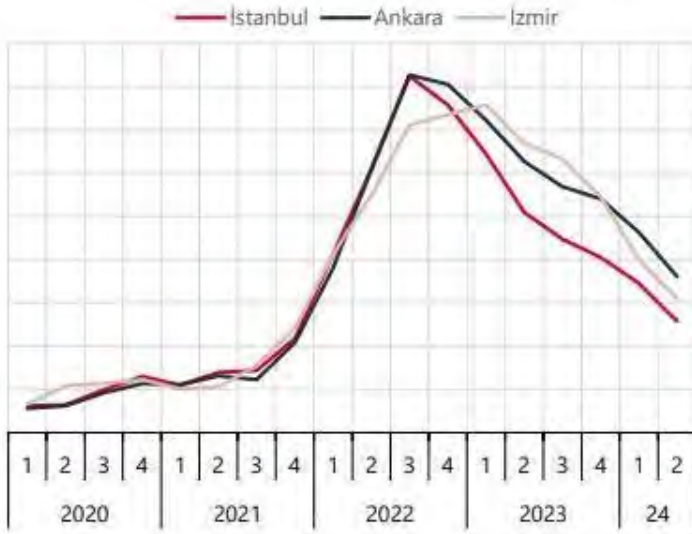
*** Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler**

2024 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 64,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,4 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	148,4 (%64,7)	149,9 (%66,7)	140,8 (%54,2)
	137,6 (%51,5)	140,4 (%54,8)	129,3 (%42,1)
	157,5 (%72,1)	160,4 (%75,7)	149,3 (%62,1)
	146,1 (%62,0)	146,6 (%62,7)	142,9 (%57,7)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)

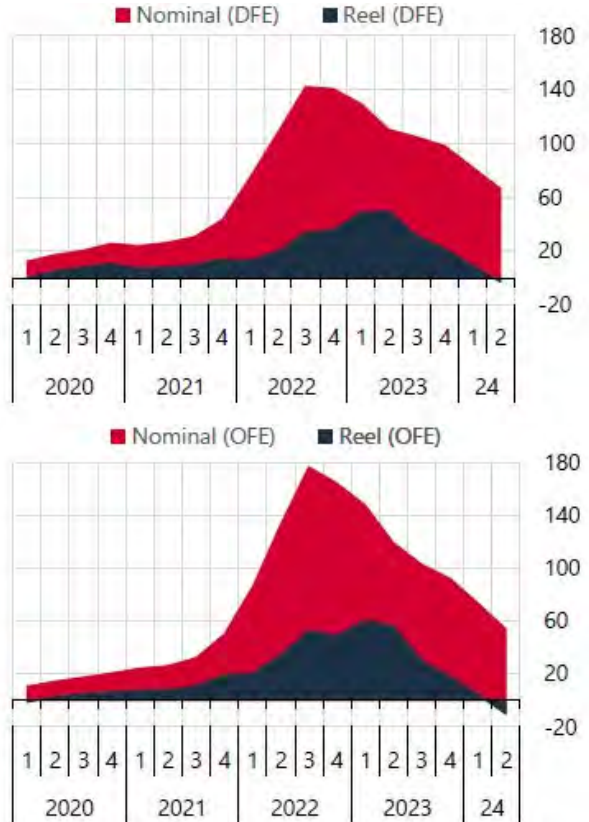


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **3,0**, **11,10** ve **5,90** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **51,50**, **72,10** ve **62,0** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 2: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri
(Çeyreklik % Değişim)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri
(Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,0** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **66,70** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **3,20** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **3,80** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **54,20** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,50** oranında azalmıştır.

*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2024 2. Çeyrek

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki

bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

TARİHÇE:

İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

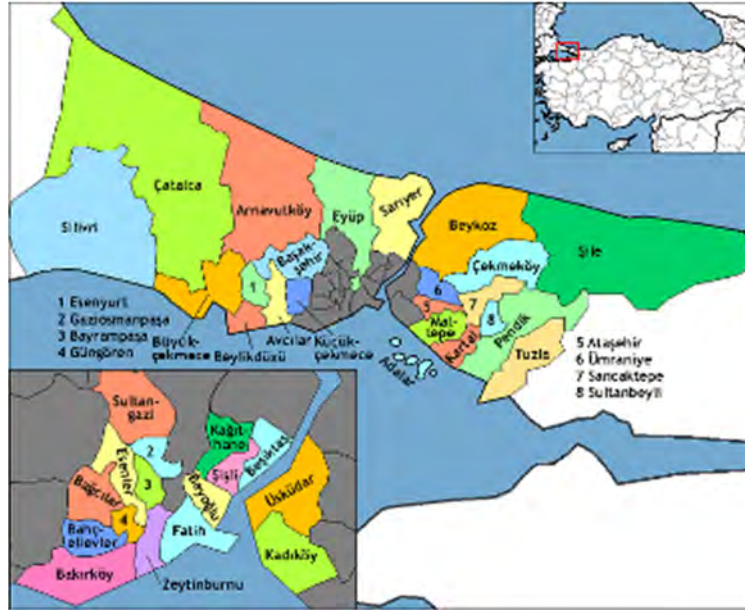
İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropollerinde bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar

sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başlandı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.





Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıynın en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleriyle almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve

Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar

sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. 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, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak 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. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil

ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

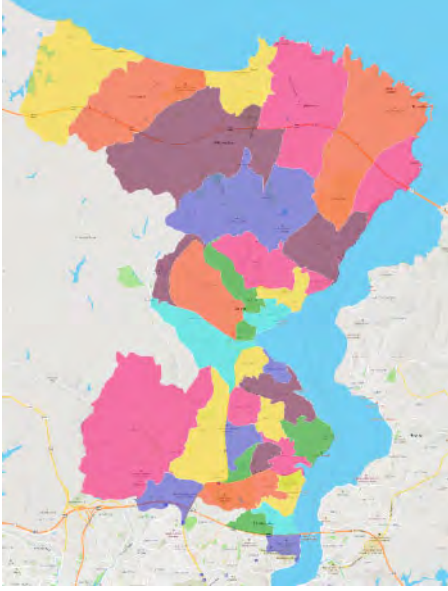
Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. 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. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. 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 merkezlerle tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. 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 yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'in

“Küresel yaşam kalitesi 2019” raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

5.2.2 SARIYER İLÇESİ



Değerleme konusu taşınmaz İstanbul'un kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesinde ve Maslak mahallesinde konumlanmaktadır. Sarıyer ilçesinin kuzeyinde Karadeniz, doğusunda İstanbul Boğazı, batısında Eyüpsultan, güneyinde ise Şişli ve Beşiktaş ilçeleri yer almaktadır. İlçe, kentin yapı yoğunluğu en düşük ilçelerinden biridir. Bu durum nedeni, ilçenin sahile kıyısının olması ve geniş orman alanlarını sınırları dahilinde barındırmasıyla birlikte gelişimine, düşük yapı yoğunluğu ile izin verilmiş olmasıdır. Bölgenin yerleşim ve yayılım karakteri incelendiğinde ise birbiri ile ulaşım ve sosyo - ekonomik bağlantıları değişken olan güney, orta ve kıyı kesimlerde kurulu olan yerleşim alanları görülmektedir. Maslak mahallesi ise Cumhuriyet döneminde 1930'a kadar Beyoğlu'na, 1930-1954 arasında Sarıyer'e bağlı köy iken 1954'te Şişli ilçesine bağlanmıştır. Sanayileşmeyle birlikte önce mahalle, sonra da semt konumuna yükselen maslak 2012'de alınan belediyeler birliği kararnamesiyle Huzur ve Ayazağa semtleriyle birlikte Sarıyer İlçesine bağlanmıştır. İstanbul'un önde gelen semtlerindendir. Çok hızlı bir şekilde gelişme gösteren bir bölge olmuştur. Birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü, banka merkezin barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ile İstanbul'un ve Türkiye'nin önemli yerlerinden birisidir. Maslak'taki nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrekir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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 değerlendirme 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.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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 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." denilmektedir.

Taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile "**Gelir Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Plaza Katı/Ofis Emsalleri

* Emsal-1: No3 Gayrimenkul Maslak: 0 (532) 051 10 42

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşa edilmiş Veko Giz Plaza binasının 15.normal katında konumlu 300 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 51.750.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 172.500.-TL/m²)

* Emsal-2: Şule Budak Çakır - Konut Gayrimenkul: 0 (532) 362 80 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 17 yaşındaki Maslak Spring Giz Plaza binasının 18.normal katında konumlu 250 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 43.900.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 175.600.-TL/m²)

* Emsal-3: Bera Gayrimenkul Maslak Ofis Ticari Plaza: 0 (541) 377 12 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 15 yaşındaki A+ Plaza binasının 22.normal katında konumlu 300 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 54.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 180.000.-TL/m²)

* Emsal-4: Sky World Gayrimenkul Vadistanbul: 0 (532) 732 93 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 15 yaşındaki Spine Tower Plaza binasının 30.normal katında konumlu 200 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 40.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından benzer şerefliyedir. (Birim değeri 200.000.-TL/m²)

*** Emsal-5: Art Emlak/Real Estate / Maya Residences: 0 (532) 212 48 76**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşai faaliyetlerini tamamlamış Baby Giz Plaza binasının 30.normal katında konumlu 250 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 42.800.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 171.200.-TL/m²)

Kiralık Plaza Katı/Ofis Emsalleri

*** Emsal-6: Necati Çevirir: 0 (555) 534 90 57**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 15 yaşındaki Spine Tower Plaza binasının 2.normal katında konumlu 200 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 150.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından benzer şerefiyelidir. (Birim değeri 750.-TL/ay/m²)

*** Emsal-7: Gold Team: 0 (545) 518 58 99**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşa edilmiş Veko Giz Plaza binasının 3.normal katında konumlu 200 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 155.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 775.-TL/ay/m²)

*** Emsal-8: Gold Mark Investment: 0 (530) 782 71 79**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşa edilmiş Veko Giz Plaza binasının 21.normal katında konumlu 300 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 230.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 767.-TL/ay/m²)

*** Emsal-9: Gold Mark Investment - Kamil Bey: 0 (555) 887 77 88**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 15 yaşındaki A+ Plaza binasının 10.normal katında konumlu 1250 m² olarak pazarlanan 4 adet büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 1.000.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 800.-TL/ay/m²)

EMSAL KROKİ



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Maslak bölgesinin ticari hareketliliği bulunan bölgesinde yer alması.
- Metro hattına ve toplu taşıma duraklarına yakın olması sebebiyle ulaşım kolaylığı bulunması.
- Tabela değerinin yüksek olması.
- Geniş kullanım alanına sahip olmaları.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Komple bina olarak tercih edilebilirliğinin düşük olması.
- Bina yaşı.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih ve 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 imar durumu, mimari projesi, çevre özellikleri dikkate alındığında, taşınmazların mevcut halleriyle büro/işyeri olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda satışta olan plaza katı/ofis/büro nitelikli taşınmazlar incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, manzara, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		51.750.000 ₺	43.900.000 ₺	54.000.000 ₺	40.000.000 ₺	42.800.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	10.986,59	300,00	250,00	300,00	200,00	250,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		172.500	175.600	180.000	200.000	171.200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer	Orta Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		7%	7%	7%	0%	7%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-12%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-13%	-15%	-25%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	150.958,20	150.075	152.772	153.000	150.000	148.944

Yukarıdaki tablodan da görüleceği gibi Pazar yaklaşım yöntemi m² birim değeri 150.958,20.-TL/m² olarak hesaplanmış; 10 ada 10 parsel numaralı ana taşınmaz üzerindeki B blokta konumlu 14 adet büro/ofis nitelikli bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

PAZAR YAKLAŞIM YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU	
14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	~₺1.658.515.000

7.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı kapsamında tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliriine uygulandığı gelir kapitalizasyonu uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşım yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda kiralanabilecek olan plaza katı/ofis/büro nitelikli taşınmazlar incelenerek birim kira değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için tabloda belirtilen şerefiye unsurları göz önünde bulundurularak kira birim değeri 656,94-TL/ay/m² olarak hesaplanmıştır.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
AYLIK KİRASİ		150.000 ₺	155.000 ₺	230.000 ₺	1.000.000 ₺
ZAMAN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m2)		200	200	300	1250
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		750	775	767	800
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
KONUM		Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	7%	7%	7%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI)		-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-17%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	-20%	-18%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	621,79	622,50	620,00	628,67	616,00
Taşınmazların Aylık Toplam Kira Değeri : 10.986,59 m ² x 621,79 -TL/m ² = ~ 6.830.000.-TL					
Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri: 6.830.000-TL x 12 = 81.960.000-TL					

Benzer nitelik ve konumdaki taşınmazların kira değerleri ve Pazar satış değerleri incelenerek bölgesel kapitalizasyon oranı aşağıda yer alan tabloda da görüldüğü üzere %4,93 hesaplanmıştır.

KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		150.000 ₺	155.000 ₺	230.000 ₺	1.000.000 ₺
ZAMAN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		17%	20%	18%	23%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		124.500 ₺	124.000 ₺	188.600 ₺	770.000 ₺
ALAN (m2)		200	200	300	1250
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		623	620	629	616
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		30.000.000 ₺	28.750.000 ₺	47.000.000 ₺	195.000.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0493	0,0498	0,0518	0,0482	0,0474

Taşınmazın Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon oranı formülünden yola çıkarak taşınmazın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Taşınmazın Değeri: 81.960.000/0,0493 = ~ 1.663.365.000.-TL

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazların toplam Pazar değeri Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri ile bulunmuş, her iki yöntem ile bulunan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
PAZAR YAKLAŞIMI İLE	GELİR YAKLAŞIMI İLE
₺1.658.515.000,00	₺1.663.365.000,00

Her iki yöntem ile bulunan değerler, birbiri ile oldukça yakın ve uyumlu olup, Gelir Yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir Yöntemine göre dikkate alınan koşulların değişebileceği ihtimali göz önüne alınarak, nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerler kabul edilmiş olup, gelir yaklaşımı yöntemi ile bulunan sonuçlar destekleyici nitelikte olmuştur.

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 05.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı ve İSKİ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. İSKİ lehine irtifak hakkı ise; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 17.10.2024 tarihli resmi belge ve belediyeden alınan bilgiye göre 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı ve bu planın alt ölçeği olan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar "Plan Onama Sınırı" içerisinde kısmen T1 ile simgelenen "Ticaret Alanı" lejantında KAKS:2.30, TAKS:0.40 yapılaşma şartlarına sahip olup kısmen de "3. Ve 4.derecede Kentiçi Yollar" lejantında kalmaktadır.

Ancak söz konusu parseli kapsayan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının "Ticaret Alanları" başlığının iptaline yönelik dava açıldığı ve resmi imar

belgesinin temini tarihi itibari ile İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamamaktadır.

Konu parseli de kapsayan alanda 01.09.2023 tarihli ve E-24635399-020-158242 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı revizyonu, 28.08.2024 tarihli ve E-24635399-310.01.03-222478 sayılı yazı ile incelenmek ve karar alınmak üzere Sarıyer Belediye Meclisine iletilmiş, onay süreci devam etmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok' a ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari projesi, 27.09.1985 tarih 1985/2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 23.12.1987 tarih 87/14860 sayılı yapı kullanım izin belgesi görülmüş, ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve taşınmaz için yasal süreçler tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazların tapudaki vasfı "Büro" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "**Bina**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu ana yapı ticaret imarlı parsel üzerinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki vasfı “Büro” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur.

Taşınmazların, tüm yasal süreçlerinin tamamlanmış olması, tapu kayıtlarında kısıtlayıcı nitelikte bir kayıt olmaması dikkate alınarak; satış kabiliyeti yönünden “**Satılabilir**” nitelikte oldukları kanaatine varılmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla; değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **1.658.515.000,00.-TL** (BirmilyaraltıyüzellisekizmilyonbeşyüzonbeşbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
1.658.515.000,00-TL	1.990.218.000,00-TL

* 25.12.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.1916.- TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.3326.-TL’dir.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334