

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
1157 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
I TOWER BOMONTİ PROJESİ'NDE
YER ALAN 28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2021
RAPOR TARİHİ	07.01.2022
RAPOR NO	SNP-2110028
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1157 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN I TOWER BOMONTİ PROJESİNDEKİ 28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (4 ADET DÜKKAN+25 ADET REZİDANS)
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, AKAR CADDESİ İ-TOWER, NO:3 ŞİŞLİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREĞÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3 -** Değer listeleri
- Ek 4 -** İpoteklere İlişkin Yazı (kopya)
- Ek 5 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 -** Ruhsat İskan Belgeleri
- Ek 7 -** Tapu Belgeleri
- Ek 8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 28 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 28 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için, SNP-2110028 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1611004	SNP-1707007	SNP-2010070
Rapor Tarihi	22.12.2016	02.10.2017	31.12.2020
Rapor Konusu	I TOWER BOMONTI PROJESİNDE 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	I TOWER BOMONTI PROJESİNDE 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1157 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN I TOWER BOMONTI
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Onur ÖZGÜR - Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	48.733.000 TL	50.849.000 TL	57.345.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1157 ADA 3 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Şişli
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1157
Parsel No	:	3
Alanı	:	4.243,48
Vasfı	:	36 KATLI B.A.K.BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	MÜLKİYET LİSTESİ
Niteliği	:	MÜLKİYET LİSTESİ
Kat No	:	MÜLKİYET LİSTESİ
Arsa Payı	:	MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No	:	14242
Tapu Tarihi	:	19.07.2013
Cilt No	:	MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No	:	MÜLKİYET LİSTESİ

MÜLKİYET LİSTESİ										
B.B.	Kat	Nitelik	Arsa Payı		Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Taşınmaz ID	Eklenti
4	Zemin	Dükkan	3738	/ 141450	108	10627	19.07.2013	14242	81719072	T14+T16
5	Zemin	Dükkan	2114	/ 141450	108	10628	19.07.2013	14242	81719073	T17
6	Zemin	Dükkan	1786	/ 141450	108	10629	19.07.2013	14242	81719074	T18
7	Zemin	Dükkan	2064	/ 141450	108	10630	19.07.2013	14242	81719075	T19
48	6	Rezidans	433	/ 141450	109	10671	19.07.2013	14242	81719116	
50	6	Rezidans	1178	/ 141450	109	10673	19.07.2013	14242	81719118	
58	7	Rezidans	1154	/ 141450	109	10681	19.07.2013	14242	81719126	
110	15	Rezidans	472	/ 141450	109	10733	19.07.2013	14242	81719178	
139	19	Rezidans	1303	/ 141450	110	10762	19.07.2013	14242	81719207	
140	19	Rezidans	1052	/ 141450	110	10763	19.07.2013	14242	81719208	
141	19	Rezidans	764	/ 141450	110	10764	19.07.2013	14242	81719209	
142	19	Rezidans	507	/ 141450	110	10765	19.07.2013	14242	81719210	
143	19	Rezidans	507	/ 141450	110	10766	19.07.2013	14242	81719211	
144	19	Rezidans	507	/ 141450	110	10767	19.07.2013	14242	81719212	
145	19	Rezidans	764	/ 141450	110	10768	19.07.2013	14242	81719213	
146	19	Rezidans	1199	/ 141450	110	10769	19.07.2013	14242	81719214	
147	20	Rezidans	247	/ 141450	110	10770	19.07.2013	14242	81719215	T65+T66
148	21	Rezidans	1412	/ 141450	110	10771	19.07.2013	14242	81719216	
149	21	Rezidans	1124	/ 141450	110	10772	19.07.2013	14242	81719217	
151	21	Rezidans	515	/ 141450	110	10774	19.07.2013	14242	81719219	
152	21	Rezidans	515	/ 141450	110	10775	19.07.2013	14242	81719220	
153	21	Rezidans	515	/ 141450	110	10776	19.07.2013	14242	81719221	
155	21	Rezidans	1291	/ 141450	110	10778	19.07.2013	14242	81719223	
160	22	Rezidans	525	/ 141450	110	10783	19.07.2013	14242	81719228	
161	22	Rezidans	525	/ 141450	110	10784	19.07.2013	14242	81719229	
164	23	Rezidans	1554	/ 141450	110	10787	19.07.2013	14242	81719232	
165	23	Rezidans	1208	/ 141450	110	10788	19.07.2013	14242	81719233	
172	24	Rezidans	1630	/ 141450	110	10795	19.07.2013	14242	81719240	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tasınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.11.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümlerde müşterek olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

Beyanlar:

- Yönetim Planı: 19.07.2013. Tarih-Yevmiye:19.07.2013-14242

Şerhler:

- BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) lehine 14-02-2011 tarih 2502 yevmiyeli 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1 TL'den)
BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Rehinler

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.derecede 30.04.2019 tarih 7263 yevmiyeli 100000000.00 TL bedelinde ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Eklenti Bilgileri:

- 4 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T14 + T16 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 5 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T17 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 6 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T18 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 7 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T19 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 147 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T65+T66 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarda 19.07.2013 tarihinde kat mülkiyeti kurularak SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçtiği ve sonrasında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

1157 ada 3 parsel sayılı taşınmaz 08.12.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli, Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında H=Serbest, Ayrık nizam, KAKS:3,00 yapılaşma koşullarında "MİA-1 (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmaktayken; 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "6. maddesindeki imar planlarında bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenemez" hükmüne göre düzenlenen 13. maddesinde bahsedildiği üzere 3194 sayılı imar kanununa geçici 20.madde eklenmiş olup 3194 sayılı imar kanunun 8.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda "Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenmez hükmü getirilmiştir. Yukardaki açıklanan hükümler doğrultusunda gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapılınca kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Merkezi İş Alanlarında;

- 1) İş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofisbüro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel...vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatı ve yeşil alan yer alabilir.
- 2) Planda eğitim, sağlık, kültür, dini, resmi (itfaiye, emniyet, telefon santral merkezi, TEAŞ - TEDAŞ... vb.), katlı otoparklar, sosyal, spor, yönetim merkezi, belediye sosyal kültürel tesis alanları, teknik altyapı alanı, elçilik alanında; yapılanma şartları önerilmeyen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınma kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 3) Belediye sosyal kültürel tesis alanlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce; kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi - konser konferans salonları gibi kültürel yapılar teknik eğitim merkezler bilgi - beceri - meslek edindirme kursları eğitim yapıları, semt ölçeğinde sağlık tesisleri (ana - çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, huzur evi, aşıevi vb.) belediye idari birim şubeleri muhtarlık gibi yönetsel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. yapılar yapılabilir.

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

08.12.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli, Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında H=Serbest, Ayrık nizam, KAKS:3,00 yapılaşma koşullarında "MİA-1 (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmaktayken; 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "6. maddesindeki imar planlarında bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenemez" hükmüne göre düzenlenen 13. maddesinde bahsedildiği üzere 3194 sayılı imar kanununa geçici 20.madde eklenmiş olup 3194 sayılı imar kanunun 8.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda "Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenmez hükmü getirilmiştir. Yukardaki açıklanan hükümler doğrultusunda gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapılınca kadar imar durumu düzenlenememektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediyesi'nde dosyası dijital ortamda incelenmiş ve aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur:

31.03.2011 tarih 1/50 yeni yapı ruhsatı, 31.05.2013 tarih 13/1-50 sayılı tadilat ruhsatı, 24.06.2013 tarih 1632562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Web Tapu Sistemi'nde 22.05.2013 tarih 2013/5159 R-1644761 sayılı mimari projesi mevcuttur.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
31.03.2011	1-50	Rezidans Daire, Mağaza	Şişli Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	41.126,56 m ²	V-A
31.05.2013	13/1-50	Rezidans Daire, Mağaza	Şişli Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	41.242,19 m ²	V-A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
24.06.2013	3019/1632 562	Rezidans Daire, Mağaza	Şişli Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	41.242,19 m ²	V-A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

31.03.2011 tarih 1/50 yeni yapı ruhsatı, 31.05.2013 tarih 13/1-50 sayılı tadilat ruhsatı, 24.06.2013 tarih 1632562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Web Tapu Sistemi'nde 22.05.2013 tarih 2013/5159 R-1644761 sayılı mimari projesi mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Sinpaş GYO A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "36 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın yapı denetim kuruluşu; Avrasya İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. dir.

Hoca Üveys Mahallesi, Kocasınan Caddesi, No:41, Fatih/İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 4, 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı 4 adet dükkan ve 48, 50, 58, 110, 139-149, 151-153, 155, 159-161, 164, 165, 172 bağımsız bölüm numaralı 25 adet rezidans daire olmak üzere toplam 28 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı "I Towers Bomonti Projesi" incelenen projesinde ve yerinde yapılan tespitlerde 6 bodrum, zemin ve 29 normal kat olmak üzere toplam 36 katlı inşa edilmiştir. Bina girişi 1. Bodrum kat seviyesinde Akar Caddesi cephesinden ve zemin kat seviyesinde blok arka cephesinden sağlanmaktadır.

Anagayrimenkulün 6. İla 2. Bodrum katlarında otopark, depolar, teknik hacimler, WC'ler, 1.bodrum katında; ana giriş, 3 adet dükkan, toplantı odaları, teknik hacimler ve otopark alanları bulunmaktadır. Zemin katında 4 adet dükkan, teknik hacimler, giriş bölümü ve toplantı salonu bölümleri bulunmaktadır. 1. Normal katta 3 adet rezidans, teknik hacim bölümleri, kat bahçesi bulunmaktadır. 2. Normal kat ile 9. Normal katlar arasında her katta 8'er adet rezidans, 10. Katta teknik hacimler, 11. Normal kat ile 19. Normal katlar arasında her katta 8'er adet rezidans, 20. Normal katta 1 adet rezidans, 21. Normal kat ile 28. Normal katlar arasında her katta 8'er adet rezidans, 29. Normal katta 2 adet rezidans olmak üzere anagayrimenkul toplam 213 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Her katta kat bahçeleri bulunmaktadır.

Anagayrimenkulde toplam 7 adet dükkan yer almakta olup, iskan belgesinde mağaza olarak adlandırılmış olup, kullanım alanı 924,84 m² dir. Projede 206 adet rezidans yer almakta olup, iskan belgesinde rezidans daire olarak adlandırılmış olup, kullanım alanı 14.918,98 m² dir. Ortak alanların alanı ise 25.398,37 m² dir. Projenin ortak alanlar dahil toplam kullanım alanı 41.242,19 m² dir.

Zemin katında bulunan dükkanlar yan yana konumlu olup, muhtelif katlarda yer alan rezidanslar farklı cephelerde konumludur. Girişin sağlandığı 1. bodrum kat, girişin sağlandığı cephe tarafından yol seviyesine göre 1. kat gibi konumludur. Plazanın ana giriş bölümü elektronik döner sistemli kapı, ortak alanlar granit döşeme, otopark alanları helikopter şap, dış cephesi alüminyum kutu profil, spandrel cam ve giydirme cepheidir. Yapıda 6 adet asansör bulunmaktadır.

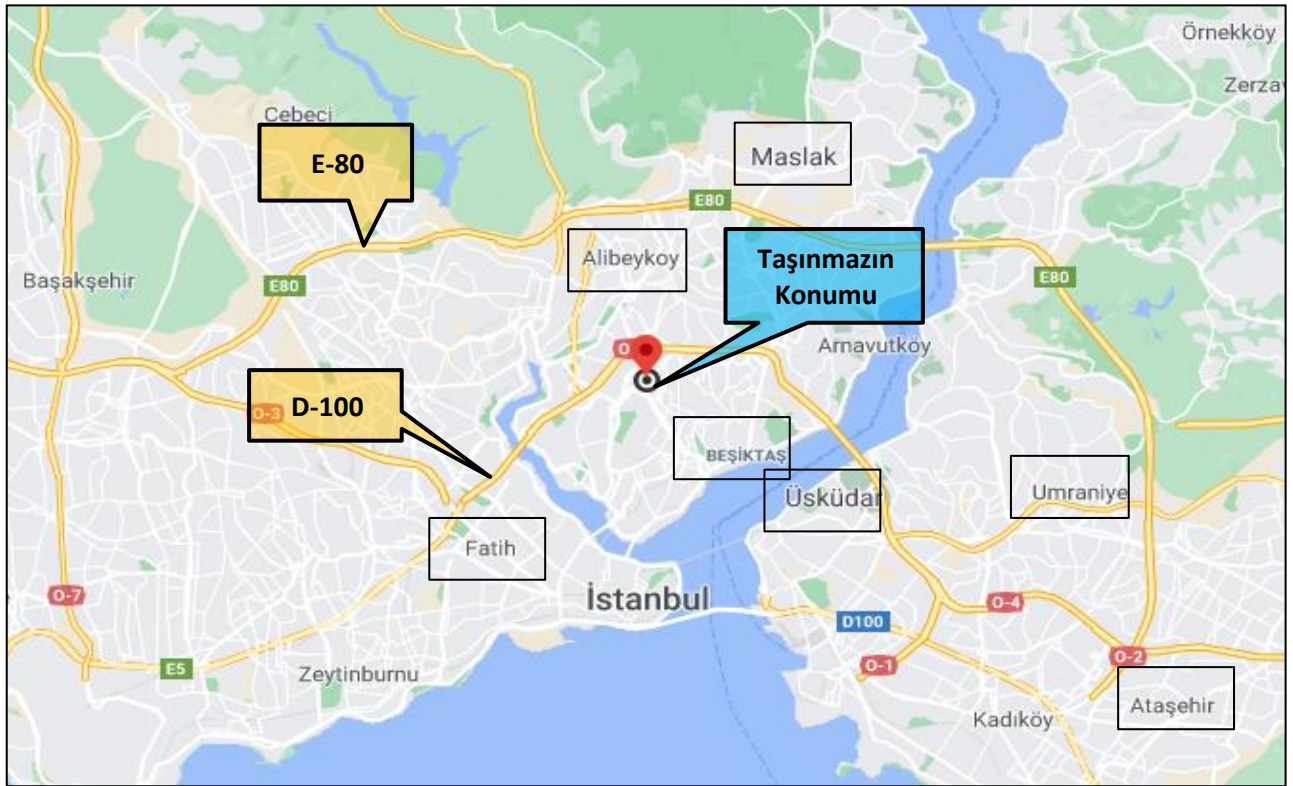
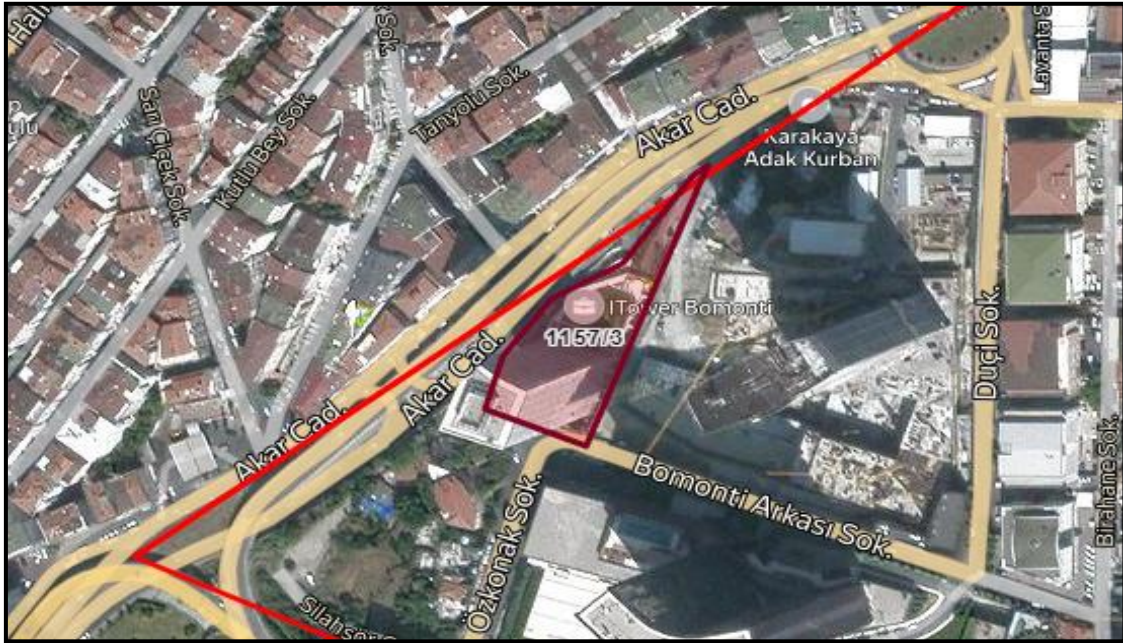
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

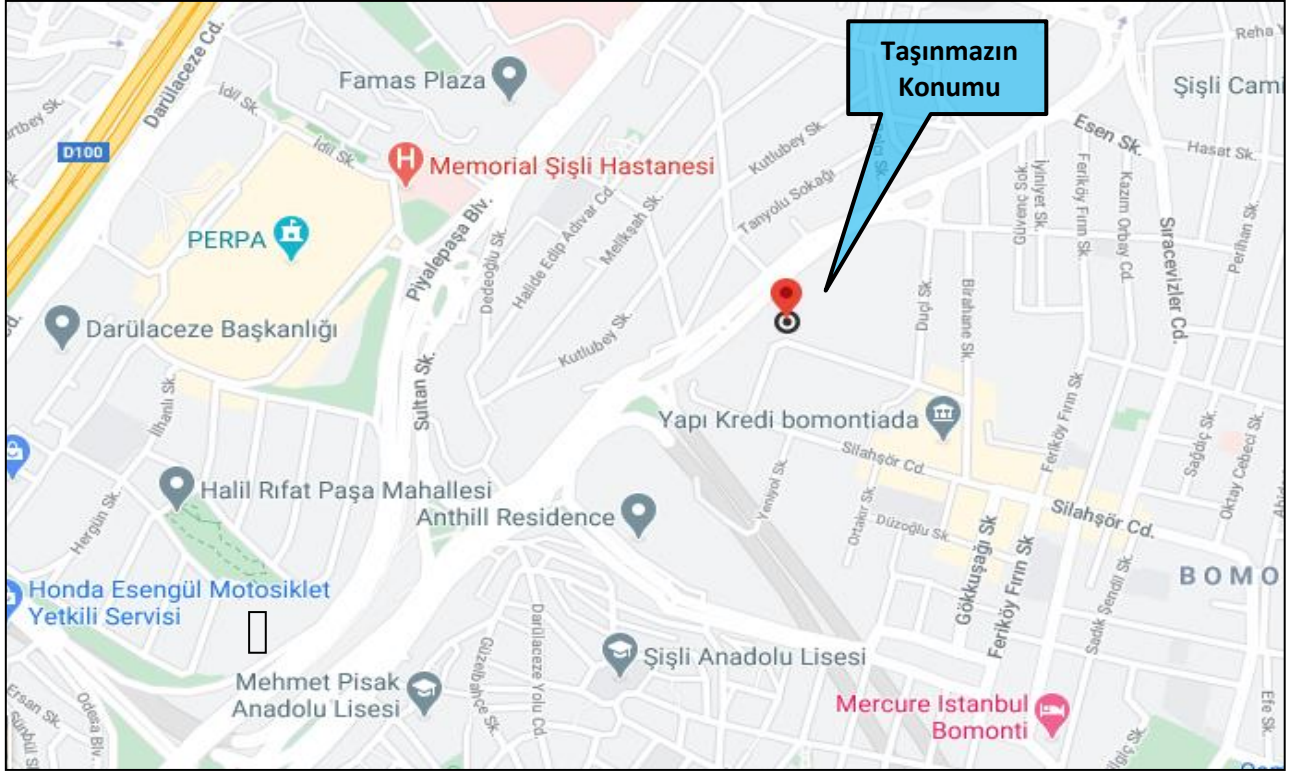
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul Şişli İlçesi'nde Cumhuriyet Mahallesi, Akar Caddesi üzerinde konumlu 3 kapı numaralı I-Tower Bomonti Rezidans'ta yer almaktadırlar.

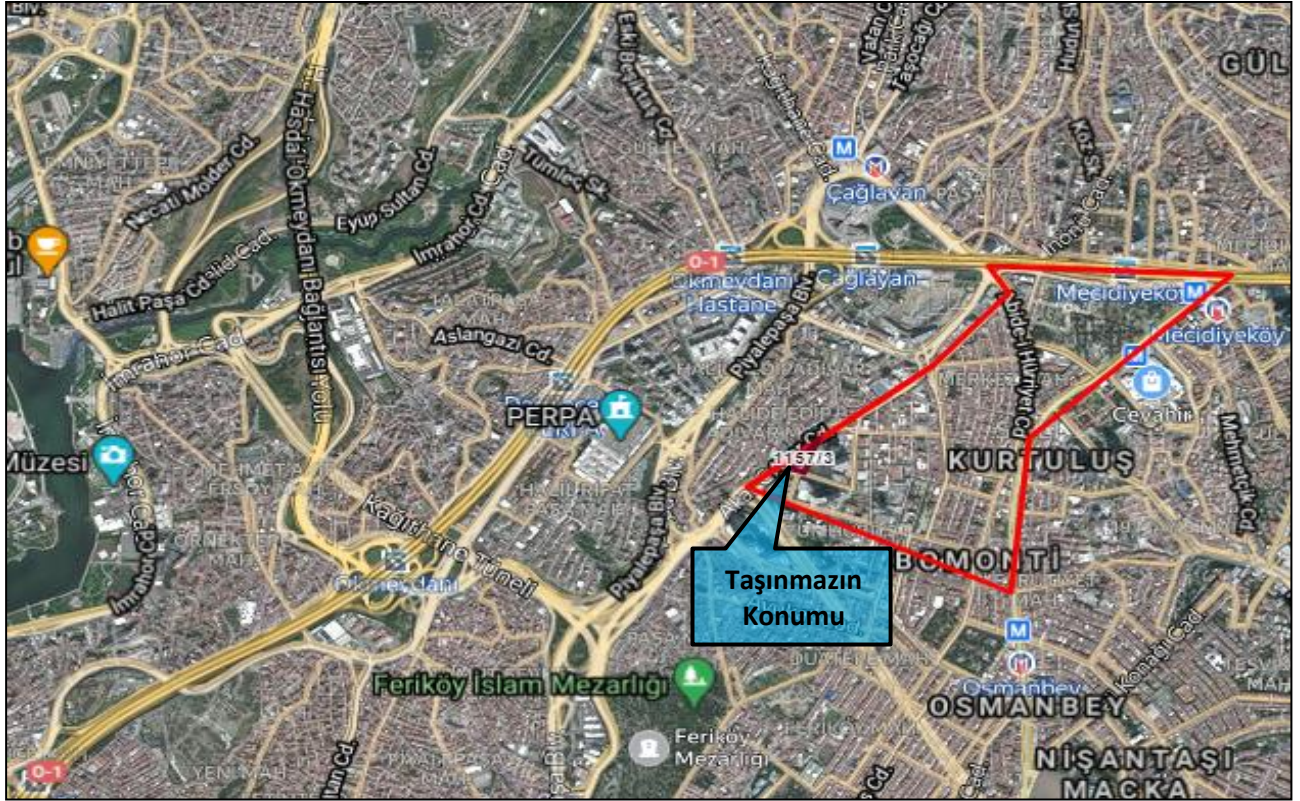
Bölgede son yıllarda hızla artan markalı rezidans projelerinin yanı sıra, 5-6 katlı inşa edilmiş 20-40 yıllık yapılardan oluşmaktadır. Sosyoekonomik olarak karma bir yapıya sahiptir. Okmeydanı Eğitim ve Araştırma, Şişli Kolan ve Memorial Hastaneleri, Perpa Ticaret Merkezi, Anthill, Sinpaş Queen Bomonti Projeleri, Hilton Bomonti Otel yakın konumdur. Merkezi konumlu, ticari olarak aktif bir bölgedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza Anadolu Yakası üzerinden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, D-100 Karayolu, Darülaceze Caddesi aracılığıyla ya da Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Beşiktaş-Kağıthane Tüneli aracılığıyla sağlanmaktadır. Beşiktaş-Kağıthane Tüneli, bölgeye ulaşım açısından büyük avantaj sağlamıştır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü 7.5km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 11,5km mesafededir. Ulaşım; toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan i-Tower Rezidans'ta konumlandılar. 6 bodrum+zemin+29 normal kattan oluşan projede kapalı otopark, güvenlik, toplantı odalarının yanı sıra, kuaför, bakkal gibi hizmetler bulunmaktadır. Bina girişinin 1.bodrum kattadır.

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 4 adet dükkan ve 24 adet rezidans daire olmak üzere toplam 28 adet bağımsız bölümdür.

Bağımsız bölümlerin alan ve özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bina girişinin 1.bodrum katta yer alması nedeniyle konu taşınmazların bina içerisinde yer aldığı katlar, tapu kayıtlarına göre 1 fazla olarak tanımlanmıştır. Tabloda tapu kayıtlarına göre katları belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ						
B.B.	Kat	Nitelik	Genel Brüt Alan	Cephe Sayısı	Kullanım Durumu	Manzara
4	Zemin	Dükkan	315,18 m ²	1	Sahibi	Cadde
5	Zemin	Dükkan	165,84 m ²	1	Sahibi	Cadde
6	Zemin	Dükkan	130,81 m ²	2	Sahibi	Cadde
7	Zemin	Dükkan	103,33 m ²	3	Sahibi	Cadde
48	6	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
50	6	Rezidans	178 m ²	2	Kiracı	Cadde
58	7	Rezidans	173 m ²	2	Boş	Cadde
110	15	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
139	19	Rezidans	178 m ²	2	Kiracı	Cadde
140	19	Rezidans	139 m ²	1	Kiracı	Şehir
141	19	Rezidans	96 m ²	2	Kiracı	Şehir
142	19	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
143	19	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
144	19	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
145	19	Rezidans	95 m ²	2	Kiracı	Haliç
146	19	Rezidans	154 m ²	2	Kiracı	Cadde
147	20	Rezidans	657 m ²	4	Boş	Cadde
148	21	Rezidans	185 m ²	2	Kiracı	Cadde
149	21	Rezidans	143 m ²	1	Boş	Şehir
151	21	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
152	21	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
153	21	Rezidans	61 m ²	1	Kiracı	Bomonti
155	21	Rezidans	159 m ²	2	Kiracı	Haliç
159	22	Rezidans	60 m ²	1	Boş	Bomonti
160	22	Rezidans	60 m ²	1	Boş	Bomonti
161	22	Rezidans	60 m ²	1	Boş	Bomonti
164	23	Rezidans	195 m ²	2	Boş	Cadde
165	23	Rezidans	147 m ²	1	Boş	Şehir
172	24	Rezidans	200 m ²	2	Kiracı	Cadde

Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	5A
Kullanım Amacı	:	DÜKKAN+OFİS
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Çelik konstrüksiyon
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	K-G-D-B
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina dış cephesi giydirme cephe, merdivenler mermerdir. Duvarlar saten boyalı, bazı bölümlerde dekoratif malzemeler kullanılmıştır. Tavanlar spot aydınlatma ve asma tavandır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir.

Güvenlik, jeneratör, merkezi iklimlendirme, yangın merdiveni, yangın söndürme sistemleri, asansörler, su deposu vb rezidans donatıları bulunmaktadır.

Dükkan nitelikli 4, 5, 6, 7 numaralı bağımsız bölümler kat bahçeleri de birleştirilerek birlikte sahibi tarafından satış ofisi olarak kullanılmaktadır. İşçilik ve dekorasyonu iyidir.

Rezidans nitelikli taşınmazların bir bölümü boş, bir bölümü kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesinin yayıldığı alanda son bulur.

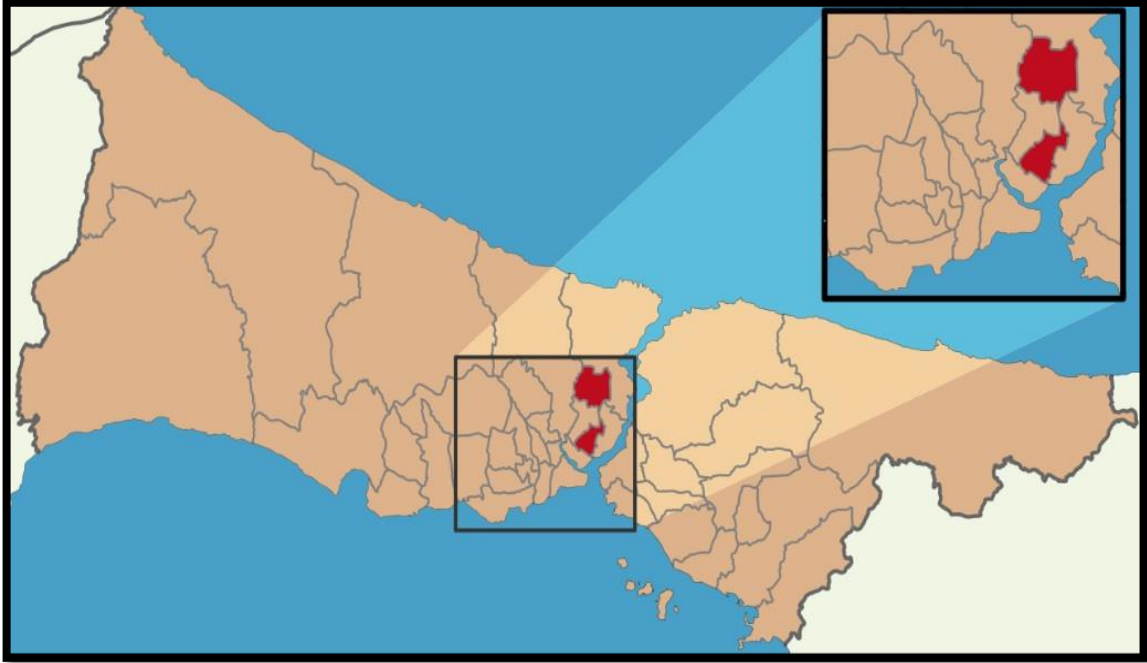
İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Dolmabahçe'de İnönü Stadı'nın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Hacıosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkılla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Hacıosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

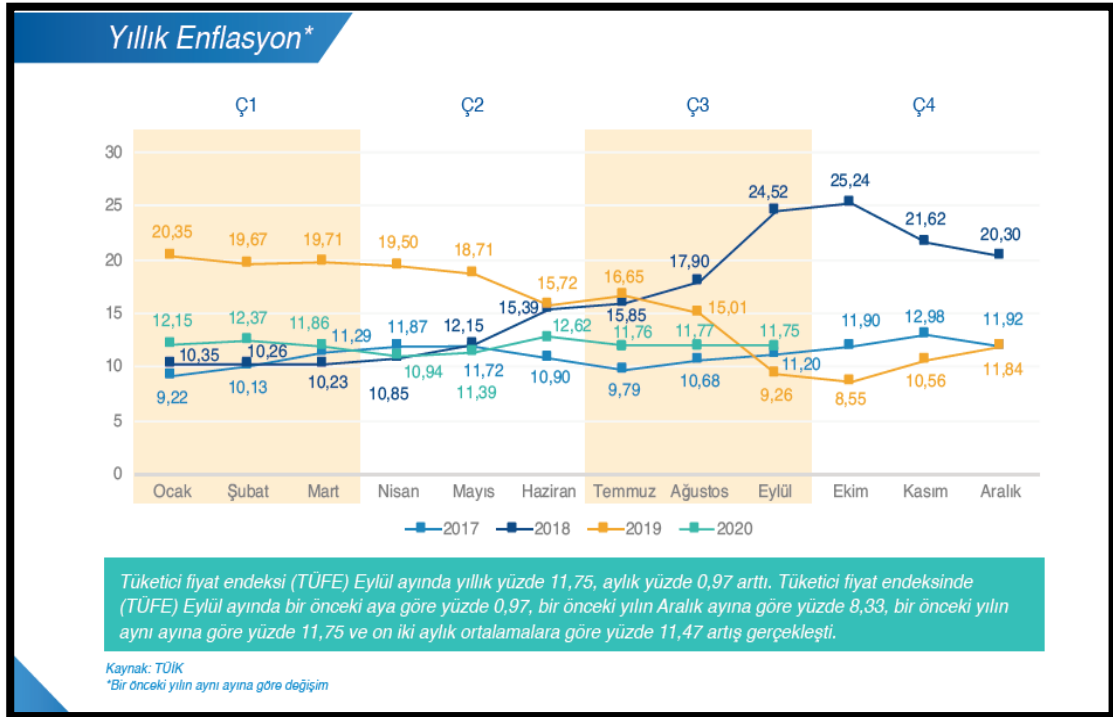
"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

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

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

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

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

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

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

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

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

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

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

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

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

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

*Niğantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tepvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü, Şişli Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda ve ulaşımı kolaydır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Sosyal donatılara sahip nitelikli bir projede yer almaktadırlar.
- * Kat mülkiyetlidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda belirli bir alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.
- * Dükkanların projesine aykırı tadilatları bulunmaktadır.
- * Çevresinde konut kullanımlı eski 4-5 katlı yapılaşmaların bulunması.
- * Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Ticari Emsaller

1 * Remax Sonuç

Tel 0 (532) 274 00 41

Elsyum Art Residenceda konumlu 4 metre ön cephesi bulunduğu toplam kullanım alanının 45 m2 olduğu beyan edilen içerisinde kiracısı olan dükkan 2.950.000 TL bedel ile satılıktır.Kira bedelinin 10.000 TL (stoapaj dahil) olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	45 .-M ²	2.950.000 .-TL	65.556 .-TL/M ²
KİRALIK	45 .-M ²	10.000 .-TL	222 .-TL/M ²

2 * Çınar Gayrimenkul

Tel 0 (538) 648 12 12

Akar Caddesi üzerinde 2 katlı 850 m2 kullanım alanından oluşan vitrin değeri yüksek olark pazrlanan mağaza 8.900.000 TL bedel ile satılıktır. Ortalama aylık kira değerinin 32.000TL olacağını bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	850 .-M ²	8.900.000 .-TL	10.471 .-TL/M ²
KİRALIK	850 .-M ²	32.000 .-TL	38 .-TL/M ²

3 * Co Brokers

Tel 0 (544) 850 83 91

Bomonti Vogue Residence da konumlu 490 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 6.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	490 .-M ²	6.950.000 .-TL	14.184 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 * Maçka Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (543) 498 00 61

Taşınmazlara yakın konumda ana cadde cepheli kurumsal firmalara uygun 500 m2 kullanım alanına sahip olarak beyan edilen dükkan 7.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu taşınmazın kira değerinin 30.000 TL civarında olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	500 .-M ²	7.000.000 .-TL	14.000 .-TL/M ²
KİRALIK	500 .-M ²	30.000 .-TL	60 .-TL/M ²

5 * Ayhan Aydın Emlak

Tel 0 (536) 652 09 69

Taşınmazlara yakın konumda yer alan 3 katlı toplam 1000 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 8.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kurumsal kiracı tarafından kullanıldığı belirtilen dükkanın kirası 26.000 TL dir.

SATILIK	1000 .-M ²	8.000.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
KİRALIK	1000 .-M ²	26.000 .-TL	26 .-TL/M ²

6 * Fast Real Gayrimenkul

Tel 0 (553) 626 56 13

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan Cumhuriyet Mahallesi konumlu 650 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 11.000.500 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	650 .-M ²	11.000.500 .-TL	16.924 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 * Tema Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (544) 322 13 33

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan Cumhuriyet Mahallesi konumlu kurumsal kiracılı (a101 market) 600 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 11.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	600 .-M ²	11.500.000 .-TL	19.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 * Tema Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (544) 322 13 33

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan Cumhuriyet Mahallesi konumlu kurumsal kiracılı (BİM market) 550 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 18.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	550 .-M ²	18.500.000 .-TL	33.636 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 * NS Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (533) 399 79 51

I Tower da konumlu 435 m2 kullanım alanlı olarak beyan edilen Restaurant olarak kullanılan dükkan 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	435 .-M ²	9.500.000 .-TL	21.839 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

10 * İlgilisi

Tel 0 (532) 167 37 58

Taşınmazlara yakın konumda giriş katı 250 m2 olan toplamda 7 katta toplam 1700 m2 kullanım alanına sahip ticari bina 79.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1700 .-M ²	79.000 .-TL	46 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

11 * Galerria İstanbul

Tel 0 (532) 761 12 82

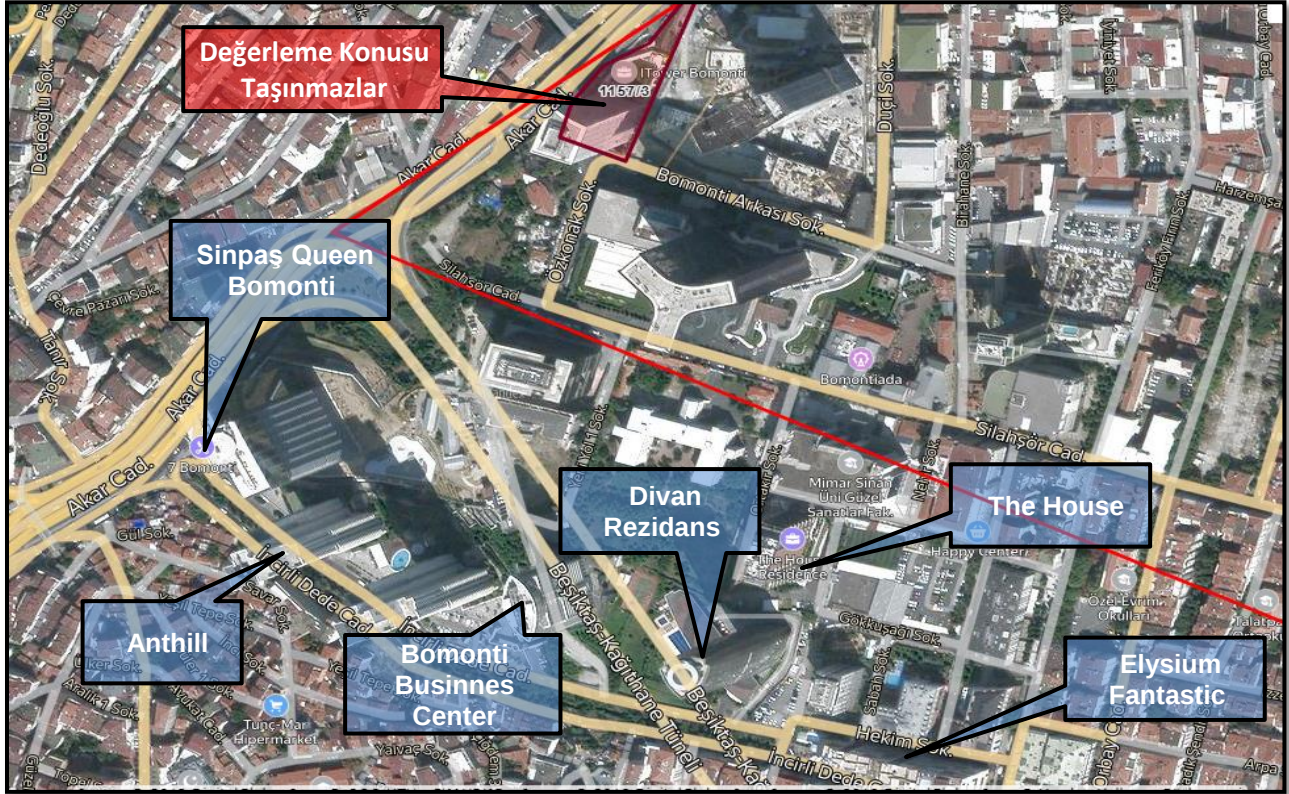
Taşınmazlara yakın konumda 10 katlı toplam 3500m² alanlı olarak bina 195.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	3500 .-M ²	195.000 .-TL	56 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

Emsal Krokisi



Satılık / Kiralık Ofis Emsalleri



* Anthill



54 katlı iki kuleden oluşan Anthill Residence projesi 804 konuttan meydana gelmektedir. 150 bin metrekare inşaat alanına sahip olan Anthill Residence projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri bulunmaktadır. Konut kulelerinin dışında sosyal tesisler, kapalı otoparklar, depolar ve teknik mahallerden oluşan bodrum katları ile bir butik çarşı da rezidansda yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Property Mavi Residence 0 (538) 959 51 91	1+1 30. kat	88m ²	2.400.000 TL	27.273 TL/m ²
Rein İstanbul 0 (532) 707 36 97	1+1 22. kat	90m ²	3.250.000 TL	36.111 TL/m ²
Queen Property Mavi Residence 0 (538) 959 51 91	2+1 5. kat	112m ²	3.900.000 TL	34.821 TL/m ²
Ortalama				31.692 TL/m ²

* **Divan Rezidans**

Divan Rezidans Bomonti projesinde 291 daire bulunmaktadır. Divan Residence at Bomonti Plaza'da, 1+1, 2+1, 3+1 planında, mobilyalı veya mobilyasız sunulan daire alternatifleri bulunmaktadır. Proje kapsamında; yüzme havuzu, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Oluşum Gayrimenkul 0 (532) 613 46 72	6 Bölüm 22. kat Dubleks-Teraslı	350m ²	5.000.000 TL	14.286 TL/m ²
Sahibi 0212 368 01 01	1+1 4. kat	90m ²	1.750.000 TL	19.444 TL/m ²
Smart Proje 0 (530) 233 71 73	1+1 24. kat	90m ²	2.400.000 TL	26.667 TL/m ²
Ortalama				20.132 TL/m ²

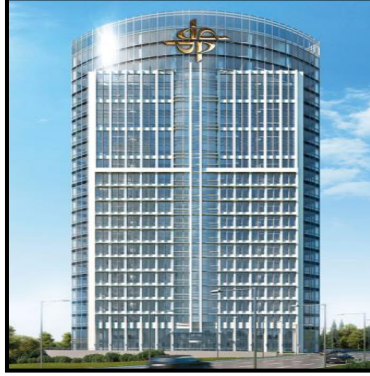
* **Elysium Fantastic**

Şehrin merkezinde 1.500m² yeşil alan içinde inşa edilen Elysium Fantastic Bomonti, akıllı ev sistemiyle donatılan toplam 346 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 37 m² den 263 m² ye kadar uzanan farklı boyutlardaki standart, dublex ve penthouse daire tipleri mevcuttur.

Proje kapsamında; yüzme havuzu, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Fores 0 (533) 660 54 37	2+1 4. kat	60m ²	2.060.000 TL	34.333 TL/m ²
PROJE CT Real Estate 0 (212) 247 77 55	1+1 3. kat Eşyalı	71m ²	3.500.000 TL	49.296 TL/m ²
Ortalama				41.815 TL/m ²

* **Bomonti Business Center**



Peker Şirketler Topluluğu tarafından inşa edilen Bomonti Business Center projesi, 27 katlı tek kuleden meydana gelmektedir. Tamamı ticari birimlerden oluşan 27.817 m² toplam kapalı alanı bulunan proje 5 bodrum kat, 1 zemin kat, 1 asma kat ve 22 ofis katından oluşmaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Winner Protect 0 (542) 206 85 87	1 bölüm 23. kat	230m ²	3.800.000 TL	16.522 TL/m ²
Residence Index 0212 444 15 14	5 bölüm Plaza Katı 20. kat	500m ²	6.960.000 TL	13.920 TL/m ²
Ortalama				15.221 TL/m ²

* **Sinpaş Queen Bomonti**



Sinpaş tarafından inşa edilen proje; Toplam 26 bin metrekarelik alanda yükselen Queen Bomonti'de modüler sistemin uygulanabileceği farklı yaşam seçenekleri sunan 50, 80 ve 100 m² büyüklüğünde modüller bulunmaktadır. Proje kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Property Mavi Residence 0 (533) 150 15 75	1+1 30. kat	110m ²	4.000.000 TL	36.364 TL/m ²
Televi Gayrimenkul 0 (533) 477 81 23	1+0 30. kat	85m ²	3.500.000 TL	41.176 TL/m ²
Residence Index 0212 444 15 14	1+1 30. kat	82m ²	3.245.000 TL	39.573 TL/m ²
Ortalama				39.038 TL/m ²

* **The House Residence**

The House Residence projesi 3 bin 500 metrekare arazi üzerine kurumuştur. 32 bin metrekare inşaat alanına sahip olan projenin peyzaj alanı ise 2 bin metrekaredir. The House Residence, 155 bağımsız bölümden meydana geliyor. Projede 1+0'lar 41 ila 45 metrekare, 1+1 daireler 85 ila 95 metrekare, 2+1 daireler 108 ila 199 metrekare olarak tasarlanmıştır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
First Class 0 (533) 769 61 29	1+1 5. kat	44m ²	1.500.000 TL	34.091 TL/m ²
The House Residence Bomonti 0212 291 23 11	1+1 11. kat	88m ²	3.200.000 TL	36.364 TL/m ²
The House Residence Bomonti 0212 291 23 12	1+0 6. kat	44m ²	1.450.000 TL	32.955 TL/m ²
Ortalama				35.227 TL/m²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

DÜKKAN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (7 NOLU DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-4	EMSAL-8	EMSAL-9
SATIŞ FİYATI		7.000.000	18.500.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	103,33	500	550	435
BİRİM M² DEĞERİ		14.000	33.636	21.839
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK BÜYÜK 35%	ÇOK BÜYÜK 30%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	BENZER 0%	KÖTÜ 25%
MANZARA		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		22%	0%	22%
KONUM		KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ŞEREFİYESİ	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		117%	35%	67%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37.404	30.380	45.409	36.423

OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (149 BB)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ANTHILL REZİDANS	DİVAN REZİDANS	BOMONTİ BUSINESS
SATIŞ FİYATI		2.400.000	1.750.000	3.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	143	88	90	230
BİRİM M² DEĞERİ		27.273	19.444	16.522
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 18%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-15%	14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19.056	21.859	16.557	18.752

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlendirme yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Bölgedeki ticari ve konut emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılması amacıyla tablodan yararlanılmıştır.

Taşınmazların dükkan ve rezidans (ofis) nitelikli olmaları dikkate alınarak iki farklı tablo hazırlanmıştır. Dükkanlar için karşılaştırma tablosunda 7 numaralı bağımsız bölüm, ofisler için karşılaştırma tablosunda 149 numaralı bölüm baz alınmıştır. Diğer bağımsız bölümlere olumlu olumsuz özellikleri bu bağımsız bölümlerle karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
28 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	88.867.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine göre değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,00-%5,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada ofisler için kapitalizasyon oranı olarak %4,5 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	45	10.000	120.000	2.950.000	4,07%
Emsal 2	850	32.000	384.000	8.900.000	4,31%
Emsal 4	500	30.000	360.000	7.990.000	4,51%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 28 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 347.340.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların yıllık net geliri 4.168.080.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri listede belirtilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

28 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	92.624.000 TL
----------------------------------	---------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	88.867.000 TL
-----------------------------	---------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	92.624.000 TL
-----------------------------	---------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla 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.

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

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 28 adet taşınmaz için Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Taşınmazın fiili durumu ile tapu niteliğinin uyumlu olduğu görülmüştür.

1157 ada, 3 Parsel üzerindeki değerlendirme yapılan 28 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki değer takdir edilmiştir.

88.867.000 .-TL

(Seksen Sekiz Milyon Sekiz Yüz Altmış Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

104.863.060 .-TL

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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