

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL

D OFİS MASLAK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: DGYO-2019-00001

Rapor Tarihi: 26.12.2019



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	26.12.2019
Rapor No	:	DGYO-2019-00001
Değerleme Tarihi	:	05.12.2019-26.12.2019
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden oluşan ofis binası
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	4.725 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Maslak Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:249-245 Maslak/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	40.437,91 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

26.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	579.255.000
KDV Dâhil	683.520.900

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	40.029.000
KDV Dâhil	47.234.200

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.3	İstanbul Ofis Piyasası	16
4.4	Yakın Çevredeki Ofis Binaları.....	24
4.5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4.5.1	İstanbul İli	28

4.5.2	Sarıyer İlçesi.....	31
4.5.3	Maslak	32
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	33
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	33
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	36
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	37
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	40
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	41
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	41
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	43
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	43
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	43
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	44
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	44
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	45
5.5	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	46
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	48
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	48
6.2	SWOT Analizi	48
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	49

6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	49
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	50
6.4.2	Gelir Yaklaşımı	52
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	58
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	58
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	58
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	58
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	60
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	60
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	60
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	60
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	60
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	60
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
8	SONUÇ	61
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	61
8.2	Nihai Değer Takdiri	61
9	EKLER	62



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 26.12.2019

Rapor Numarası : DGYO-2019-00001

Raporun Türü : İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden oluşan ofis binasının güncel pazar değerinin ve güncel Pazar kirasının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 05.12.2019 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 26.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 30.10.2019 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Müşteri Adresi : Doğu Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 Maslak-Sarıyer /
İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden oluşan ofis binasının güncel pazar değerinin ve güncel pazar kirasının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından çalışmaya getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden oluşan ofis binasının pazar değeri ve pazar kirasının belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.



Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

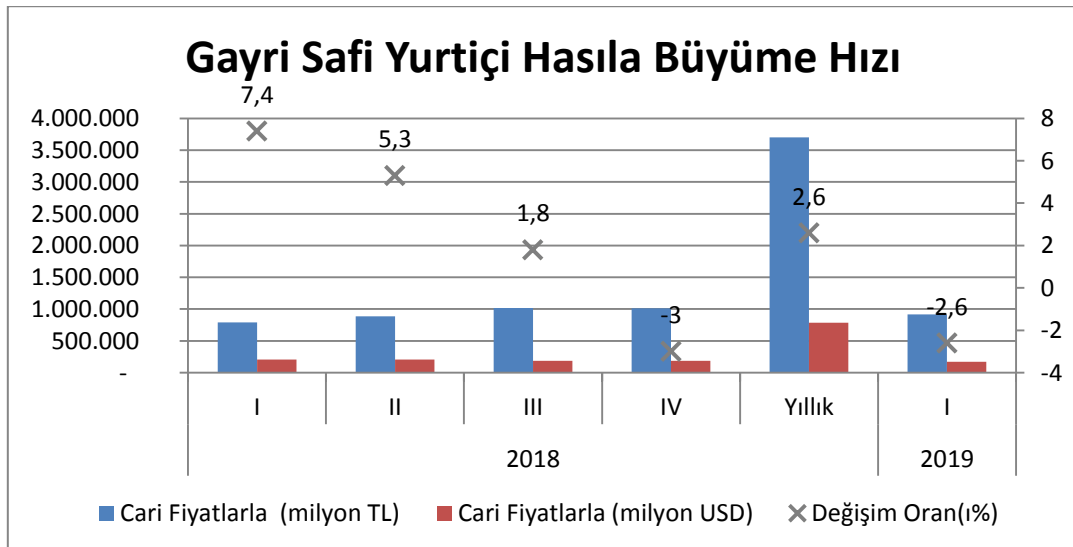
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

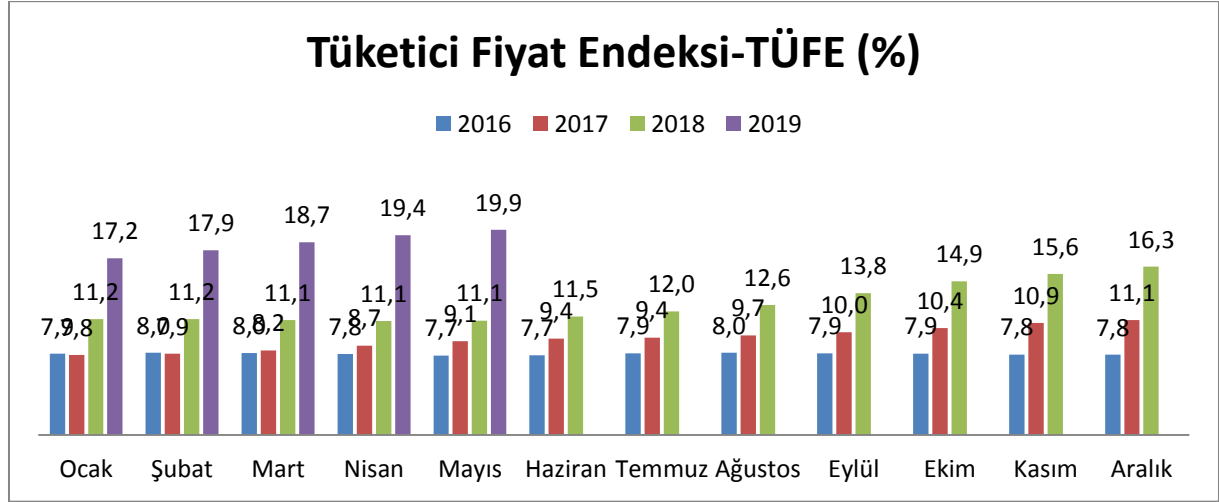
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyimde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi ve faiz oranlarındaki düşüş beklentisinin gerçekleşmesi durumunda Türkiye ekonomisi açısından bir rahatlama ortaya çıkarılabileceği düşünülmektedir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2019'un ikinci yarısında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılğan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmaktadır. Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul’un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye’nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye’de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir. Türkiye’de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan’da ilerleyen dönem için



kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir. Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

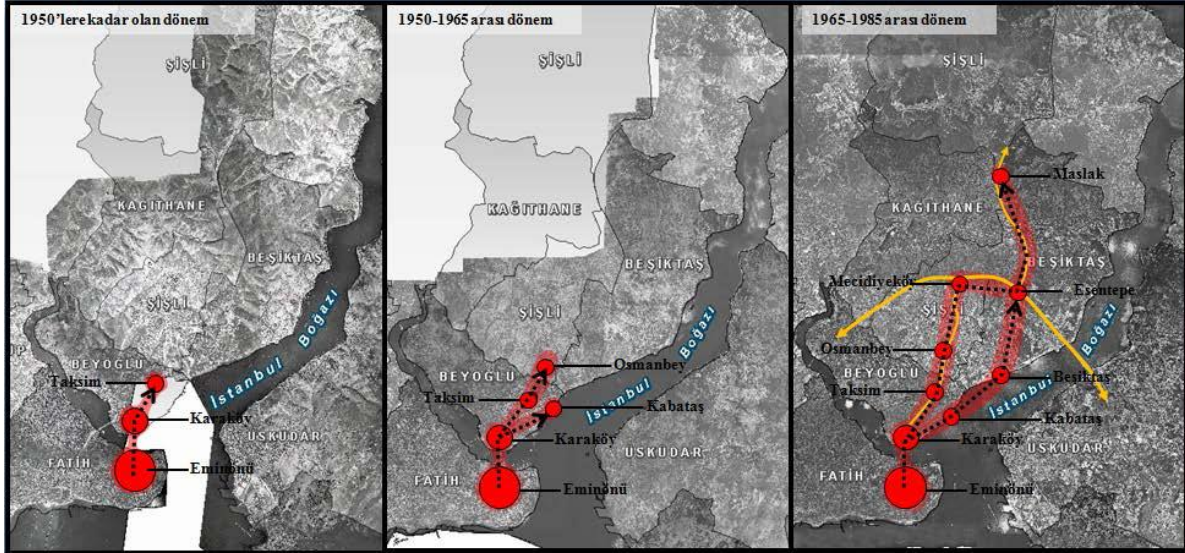
Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri..

4.3 İstanbul Ofis Piyasası

1950'lerden bu yana hizmet sektörüne ilişkin pek çok yatırım İstanbul'da ana merkezlerde yoğunlaşmıştır. Merkezdeki bu yoğunlaşma çeşitli problemleri de beraberinde getirmiştir. Ofis faaliyetlerinin yayılmasındaki faktörler arasında;

- Konut ve çalışma alanları arasındaki mesafenin artması,
- Ekonomik gelişme ile büyüyen firmaların artan ihtiyaçları,
- Geleneksel merkezde büyük ve lüks ofis yapıları için alanların yetersiz oluşu,
- Geleneksel MİA'nın fiziksel dokusunun sağlıklı olması ve fiyatların yükselmesi,
- Otopark yetersizliği etkili olmuştur.

İstanbul'daki ofis alanları, 1960'lardan itibaren kentin ticaret potansiyelinin gelişimine paralel olarak, kuzeye doğru bir yayılma göstermiştir. Özellikle banka ve sigorta şirketlerinin öncü olduğu yeni ve büyük ofis alanları ihtiyacı, 1960-1985 yılları arasında Karaköy-Salıpazarı-Fındıklı aksında inşa edilen ofis binaları ile karşılanmaya çalışılmıştır. Bu süre içerisinde Türkiye'nin en büyük holding ve şirket grupları ile yabancı şirketler, bu bölgede yerleşim göstermişlerdir. Diğer taraftan aynı dönem içinde küçük ve orta ölçekli firmaların ofis ihtiyaçları öncelikle Taksim-Şişli daha sonraları, Şişli-Gayrettepe aksında yer alan ve konutların işyerine dönüştürülmesi ile elde edilen ofis alanları ile karşılanmıştır.



İstanbul MİA'nın Genişleme Yönleri

İstanbul'un iki yakası arasındaki günlük ulaşım ilişkilerinin sağlanması amacıyla birincisi 1973 yılında, ikincisi 1988 yılında olmak üzere iki köprü inşa edilmiştir. Çevre yollarının yapılması yeni büro ve işyerleri için daha ucuz ve modern büroların inşasına imkân sağlamış, şehir merkezi tarihsel gelişme sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve Merkezi İş Alanı aktiviteleri Avrupa yakasında Taksim-Şişli-Zincirlikuyu ve Beşiktaş Barbaros Bulvarı; Anadolu yakasında ise ana merkez olan Kadıköy aksında gelişmeye başlamıştır.

Ticari fonksiyonlar Levent-Etiler Bölgesi'nde hızlı gelişme göstermiş ve bölge, metro bağlantısı ve önemli iki ana ulaşım rotası (TEM ve D-100) ile Maslak, Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu gibi finans sektörünün ağırlıklı olarak konumlandığı alanlara yakınlığı sayesinde, MİA'nın yerli ve uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir parçası haline gelmiştir.

1988 yılında ikinci köprü'nün inşası ve altyapı tesisleri, Beykoz Bölgesi'nde Kavacık, FSM Köprüsü'nün çıkışında Ümraniye bölgesi, Boğaz Köprüsü'nün çıkışında Altunizade gibi, kentin ana yolları boyunca yer seçen ve Bakırköy'de Havaalanı Bölgesi gibi, Uluslararası Atatürk Havaalanı çevresinde A sınıfı ofis binalarının gelişimi açısından cazibedici üçüncül merkezlerin oluşumuna yol açmıştır.

Ofis piyasası ofisin sunduğu fiziki imkânlar ve konumuna göre alt segmentlere ayrılmıştır. En iyi konumlardaki (ulaşım ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı bölgelere yakınlık) fiziki olarak en iyi çalışma ortamını yaratan ofis alanları A sınıfını, konum olarak merkezler daha uzak ve ulaşımında sorun olan ve en iyi çalışma alanlarını sağlayamayan ofisler ise B sınıfı olarak adlandırılmaktadır.

İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılmaktadır.

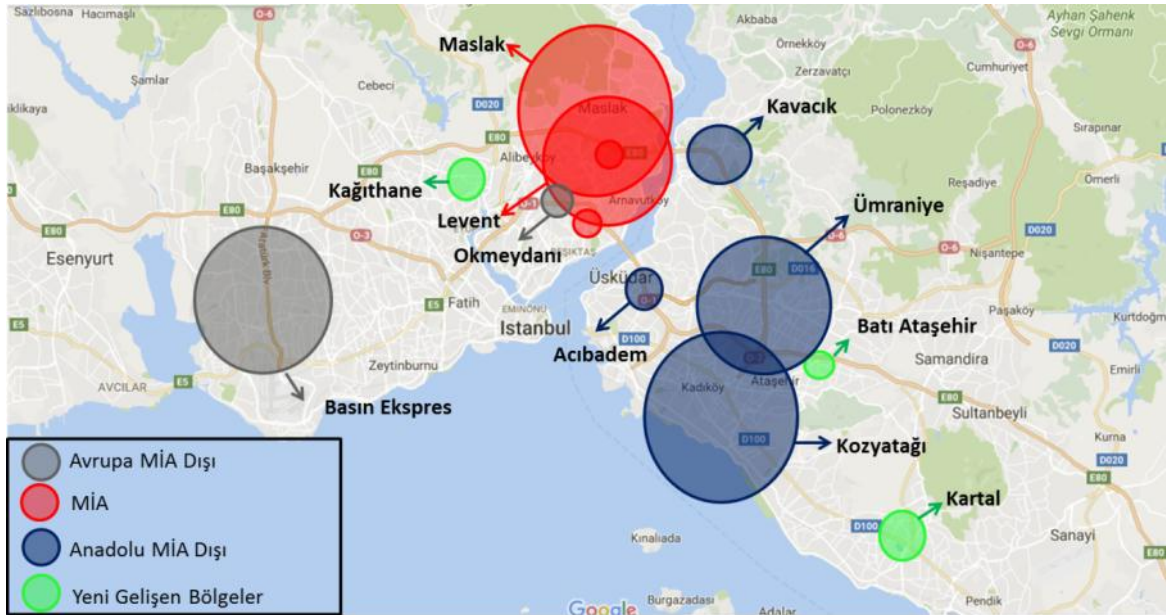
Ofis pazarını incelerken kullanılan bazı terim ve kısaltmaların genel açıklamaları aşağıda verilmiştir. Bunlarla beraber iş alanları sınırları ve ofis sınıflarını raporda kullanılan şekliyle incelemek faydalı olacaktır.

MİA: Ofis alanı ve iş hizmetlerinin en yoğunluklu olduğu, yaya- araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun olduğu, talebin en yüksek olduğu bölgeleri kapsar.

İstanbul MİA'sı, Beşiktaş – Maslak aksıdır. Bu alan, Beşiktaş, Fulya, Balmumcu, Zincirlikuyu, Esentepe, Şişli, Etiler, Akatlar, Levent ve Maslak'ı kapsamaktadır.

MİA Dışı: Avrupa yakasında Taksim- Nişantaşı, Şişli- Fulya, Anadolu yakasında ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye alanlarını kapsayan ve ofis alanlarının ikincil olarak yoğunlaştığı bölgeler olarak sınıflandırılmaktadır.

Yeni gelişmekte olan ofis bölgeleri: Kâğıthane, Bomonti- Piyalepaşa, Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir bölgeleri olarak öne çıkmaktadır.



İstanbul Ofis Bölgeleri

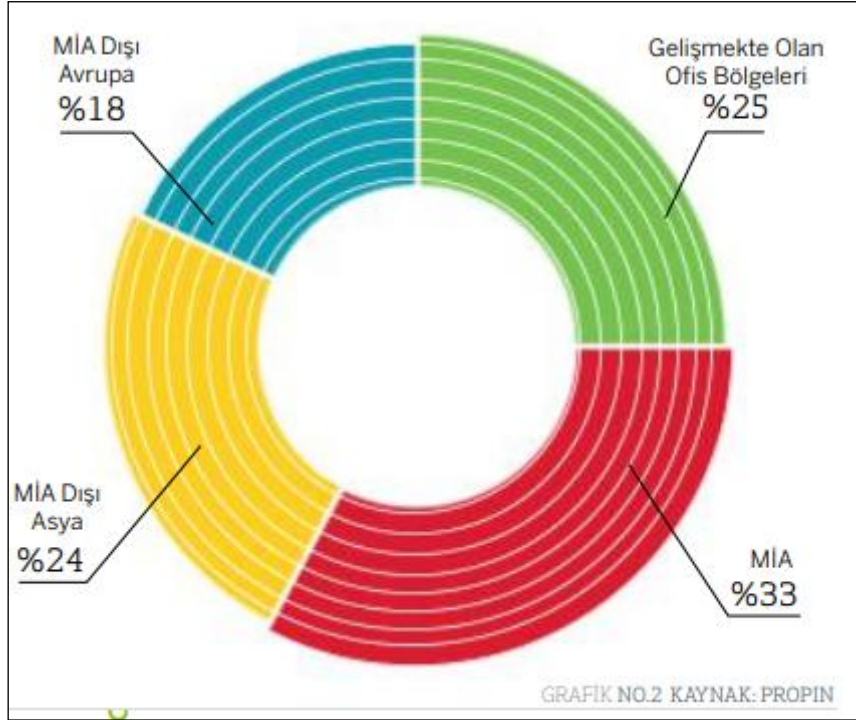
2019 ikinci çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı' grafikte gösterilmiştir. Grafikte belirtilen MİA, MİA-Dışı Avrupa, MİA-Dışı Asya, Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri aşağıda açıklanmıştır.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş- Balmumcu]: MİA'nın stok payı 2019 ikinci çeyrek dönemde %33 olmuştur.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: 2019 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %18 olmuştur.

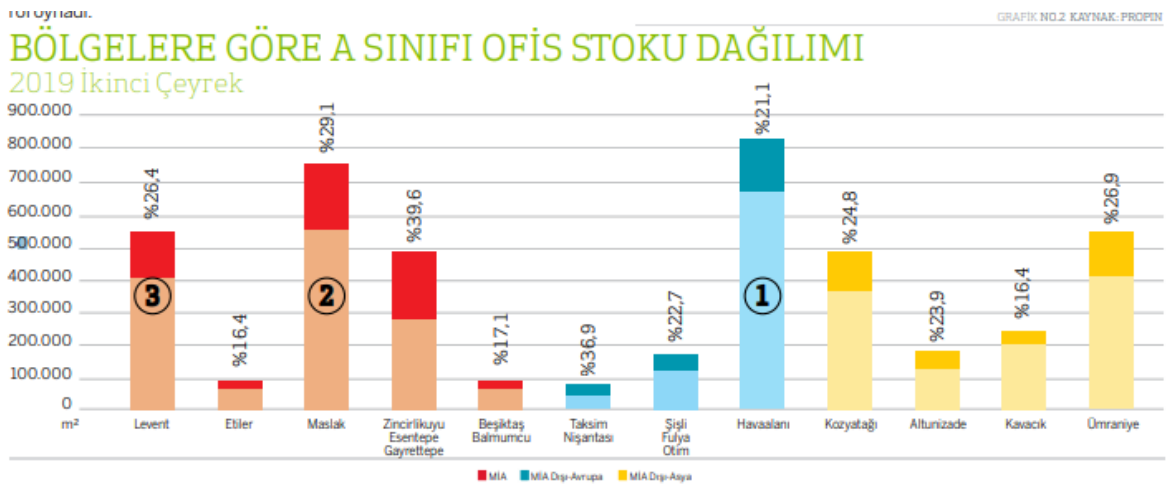
MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: 2019 ikinci çeyrek dönemde MİA-Asya'daki bölgelerde stok artışı yaşanmamış olup, MİA Dışı- Asya'nın stok payı 2019 ikinci çeyrekte %24 olarak tespit edilmiştir.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir]: Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde 2019 ikinci çeyrekte ofis stok artışı gözlenmiştir. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı 2019 ikinci çeyrekte %25 olarak kaydedilmiştir.



Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı, Propin

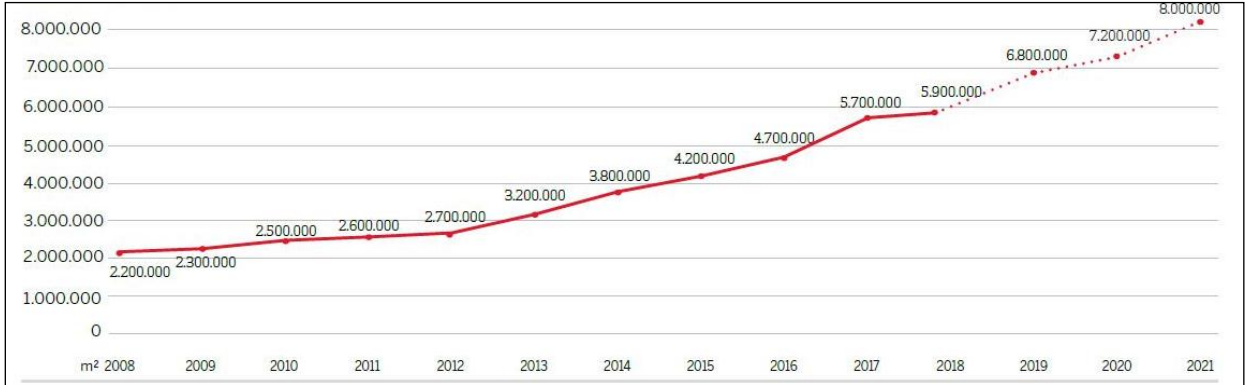
2019 ikinci çeyrek dönemindeki A sınıfı Ofis Stok Dağılımının bölgelere göre dağılımı ise aşağıda gösterilmektedir.



İstanbul Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı, Kaynak: Propin

Levent'te 2019 ikinci çeyrek dönem, geçmiş çeyreklere kıyasla daha sakin geçmiştir. Gerçekleşen işlemlerin çoğunlukla küçük ölçekli ofis alanlarında olduğu ve firmaların bölge içinde yer değiştirdikleri gözlemlendi. Diğer yandan bölgedeki bazı firmaların geliştirmekte olan ofis bölgelerine taşındığı görülmüştür. Maslak A sınıfı ofis binalarında 2019 ikinci çeyrek dönem, küçük ölçekli ofis alanlarındaki işlem sayısına bağlı olarak hareketli geçmiştir. Ayrıca Maslak Bölgesi'nde yeni ofis açan firmalar olduğu belirlendi. Bu gelişmeler sonucunda, 2019 ikinci çeyrek dönemde Maslak A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranı %29,1'e gerilemiştir. Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarında 2019 ikinci çeyrek dönem durgun geçmiştir. Kozyatağı A sınıfı ofis binalarında 2019 ikinci çeyrekte tamamlanan işlemleri küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında olmuştur. 2019 ikinci çeyrekte firmaların bölge içindeki yer değiştirmeleri dışında Asya Yakası'ndaki başka bölgelerle etkileşimde olduğu tespit edilmiştir. İşlemlerin birbirini dengelemesi sonucunda, Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2019 ikinci çeyrekte bir önceki seviyesi olan %24,8 oranını korumuştur. 2019 ikinci çeyrek dönemde Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 23,9 olarak kaydedilmiştir.

A Sınıfı Binalarda Ofis Stokunun Yıllara Göre Artışı 2008 - 2021



A Sınıfı Binalarda Ofis Stokunun Yıllara Göre Artışı, Kaynak: Propin

İstanbul Ofis Stokunda 2008-2018 yılları arasında genel trende bakılarak artış olduğu gözlemlenmektedir.

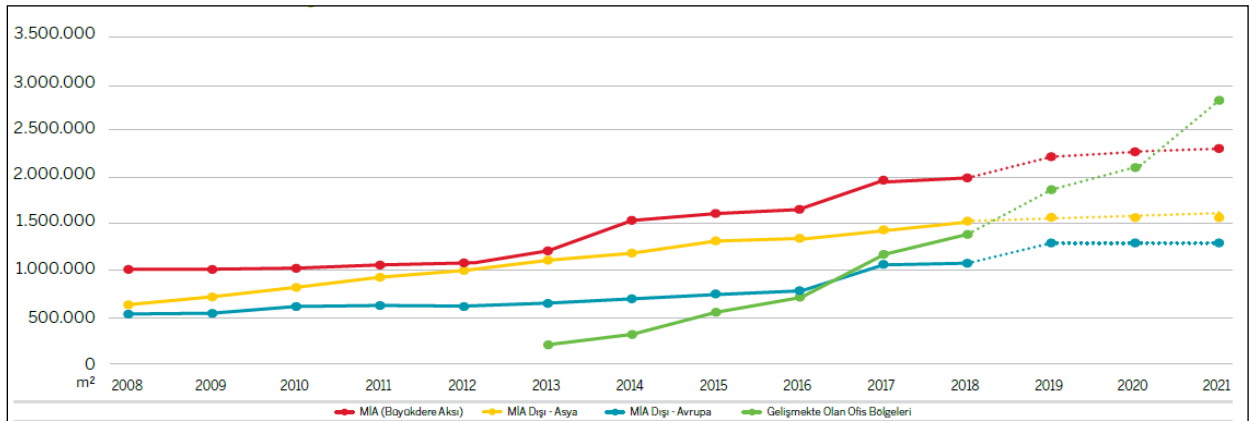
2016-2017 yıllarındaki ekonomik ve siyasi gelişmeler, İstanbul Ofis Pazarı'nda lansmanı yapılan bazı projelerin açılış tarihlerinde ertelemelere yol açsa da, 2017 yılı sonu itibariyle, İstanbul Ofis Stokunun bir önceki yıla göre yaklaşık 1.000.000 m2 artarak 5.700.000 m2 'ye ulaşmıştır.

İstanbul A sınıfı ofis stokundaki büyüme 2008-2012 arasındaki dönemde yavaş bir eğilimdeyken 2013-2017 yılı arasındaki son beş yıllık dönemde stok artışı %77 gibi çarpıcı bir oranda gerçekleşmiştir. 2013 yılında başlayan stoktaki çarpıcı artışın temeli, İstanbul İş Alanı'ndaki on iki ofis bölgesine eklenen alternatif akslarda yeni ofis binalarından oluşan kümelenmelerdir. Bu gelişmeyle, İstanbul Ofis Pazarı'na Geliştirmekte Olan Ofis Bölgeleri olarak tanımladığımız dört bölge daha dâhil olmuştur.

İstanbul Ofis Pazarı'nda ofis stoku 2008-2018 yılları arasında 2,5 katın üzerinde büyümüştür. 2017-2018 yılları arasında ise operasyona açılan ofis alanıyla yaklaşık 200.000 m²'lik bir artış gözlemlenmekte ve önceki yıla göre %4'lük bir artışla 2018 dördüncü çeyreği sonunda 5.900.000 m²'ye ulaşmış durumdadır. 2018'de yoğun ekonomik ve siyasi gündemin yanı sıra inşaat sektörünün kendi dinamiklerinin etkisiyle ofis yatırımlarında ve stok büyüme hızında beklenen yavaşlama güncel koşulların etkisiyle gerçekleşmiş durumdadır.

İstanbul merkezi iş alanları ve gelişmekte olan ofis bölgeleri dışındaki münferit lokasyonlarda ofis projeleri geliştirilmeye devam etmektedir. Münferit lokasyonlardaki ofis alanları, karma kullanımlı projelerin içinde yer alan ofis alanları olduğu gibi, tek başlarına da inşa edilmektedir. İstanbul Grand Airport (İGA)'un açılmasıyla şehrin kuzeyindeki yerleşimlerle birlikte ofis gelişiminin de olması planlanmaktadır. 2018 sonu itibariyle açıklanan veriler çerçevesinde, 2021 yılında İstanbul'daki ofis stokunun 8.000.000 m²'ye yükseleceğini hesaplanmaktadır.

Bölge Kategorilerine Göre Ofis Stok Artışının Yıllık Dağılımı 2008 – 2021



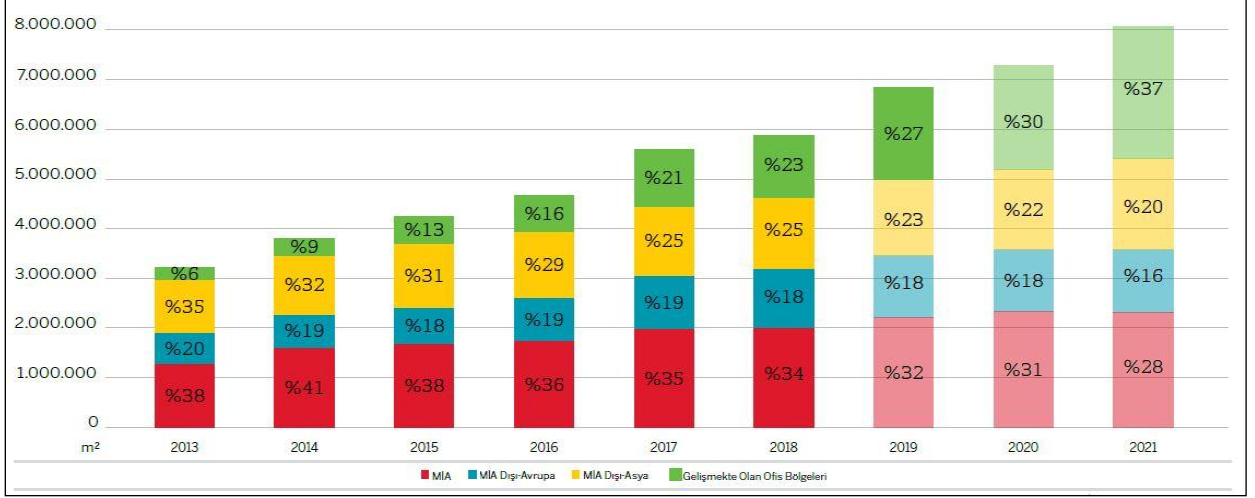
Bölge Kategorilerine Göre Ofis Stok Artışının Yıllık Dağılımı, Kaynak: Propin

İstanbul ofis pazarında yer alan bölge kategorilerine göre A sınıfı ofis stok artışının yıllık dağılımı ve bölge kategorilerine göre ofis stok paylarının dağılımı ise yukarıda gösterilmiştir. Her iki grafikteki veriler, pazarda lansmanı yapılmış ve inşaatı devam eden projelerin açıklanan tarihlerde açılması sonucunda oluşan, ofis stokundaki büyüme tahminine dayanmaktadır.

2018 yılı boyunca Levent, Maslak ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki stok büyümesi önceki yıla göre durağanlaşmıştır. Bu hızlı stok büyümesine rağmen, diğer bölgelerde de belirgin stok artışı olduğu için, MIA stok payı %34'e gerilemiştir.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde 2018 yılında bazı ofis projeleri operasyona açılırken, planlanmış olan ofis açılışlarının bir kısmının ertelendiği gözlenmiştir. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri proje geliştirilebilen büyük arsalarla sahip olmanın avantajıyla hızlı büyümüştür.

İstanbul genelinde gözlenen stok büyümesi nedeniyle, MİA Dışı-Asya'nın stok payında artış yaşanmış ve bu bölgede stok payı %25 olarak belirlenmiştir. MİA Dışı-Avrupa bölgesinde ise stok payı %18'e gerilemiştir.



Yıllara göre bölgelerin stok dağılımı, Kaynak: Propin

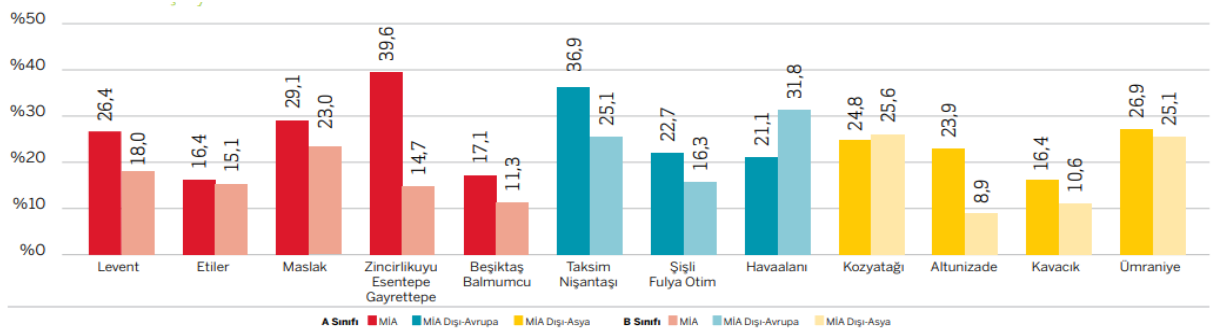
Artan ofis stoku, pazarın “mal sahibi” avantajına olan koşullarını, “kiracı” avantajına döndürmektedir. Mal sahiplerinin teşvikleri, kiracıların artan talepleri ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki başlıklar kiracılar tarafından pazarlık konusu olabilmektedir.

- Kur Sabitleme
- Kira indirimi
- 5 aya kadar ödemesiz dönem
- Esnek depozito seçenekleri
- Dekorasyonlu veya kısmi dekorasyonlu ofis teslimi

Boşluk Oranları ve Kira Değerleri - A Sınıfı

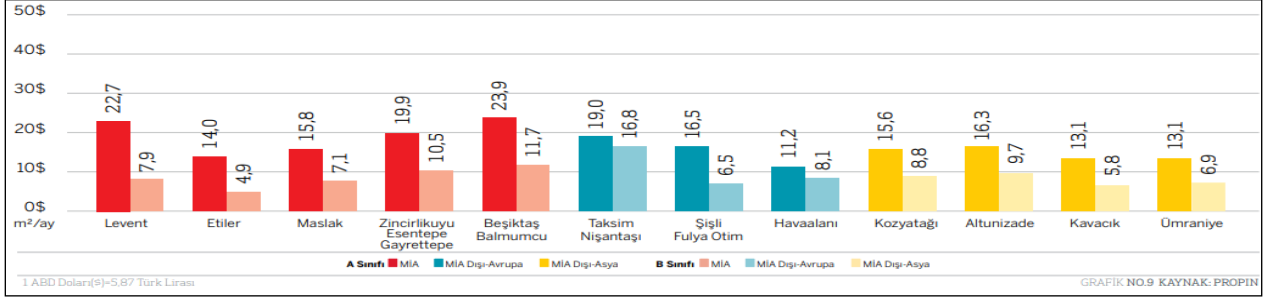
İstanbul ofis pazarında bulunan A sınıfı ofislerin bölgelere göre dağılımları, boşluk oranları ve kira değerleri değişimleri incelenmiştir.

2019 2. çeyrekte İstanbul'daki “A Sınıfı” ofislerdeki boşluk oranları aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



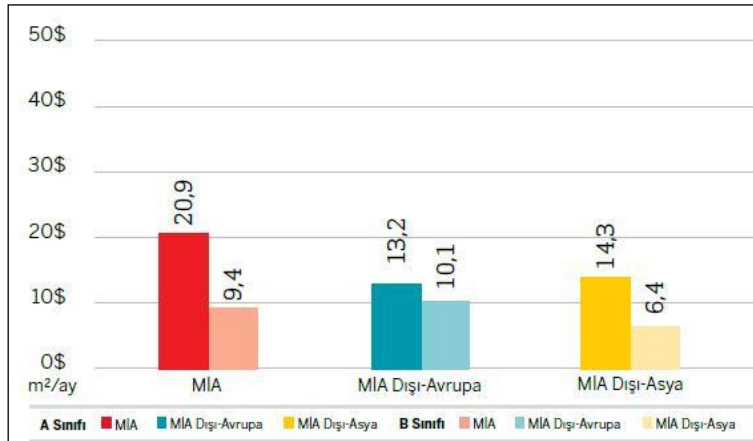
A Sınıfı Ofislerin Bölgelere Göre Boşluk Oranı, Kaynak: Propin

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2019 ikinci çeyrek döneme ait Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları, yukarıda gösterilmiştir. MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %29,7; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %16,9 olarak gerçekleşti. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %22,5; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %27 olarak tespit edilmiştir.. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,3 seviyesindeydi.



2019 İkinci Çeyrek Bölgeler Göre Kira Ortalamaları, Kaynak: Propin


Levent, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kira rakamının talep edildiği bölge olmuştur. 2019 birinci çeyrek döneme benzer şekilde ikinci çeyrekte Levent'te en yüksek kiranın 35 ABD Doları /m² /ay seviyesinde olduğu belirlenmiştir..Etiler hariç MİA'da yer alan bölgelerde talep edilen en yüksek kira rakamlarının 2019 ikinci çeyrek dönemde bir önceki çeyrekteki seviyelerini koruduğu görülmüştür. 2019 ikinci çeyrek dönemde Etiler'de talep edilen en yüksek kira rakamı 21 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.




A Sınıfı Binalarda Ortalama Kira Değişimi, Propin

(Kaynak: Propin İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış, 2019 2. Çeyrek)

4.4 Yakın Çevredeki Ofis Binaları

42 MASLAK	
Müteahhit Firma	Bay İnşaat İthalat ve Ticaret A.Ş.
Tipi	Ofis-Konut
Yapı Alanı (m2)	250.000 m ²
Lokasyon	Maslak
Başlangıç Tarihi	2010
Bitiş Tarihi	2014
Kat sayısı	42'şer katlı 2 blok
Kiralanabilir Brüt Alan	69 - 269 m ²
Brüt Alan Üzerinden Net Alan Payı (%)	60%
Teknik Detay	442 Konut 186 Ofisten meydana gelmiştir. Sertifika: Leed Sertifikası Fitness Salonu, Basketbol Sahası, Merkezi Kablolu Televizyon, Doğalgaz, Su Deposu, Klima, Jeneratör, Teknik Servis, Merkezi Sıcak Su, Hidrofor, Su Arıtma Sistemi
	

OLİVE PLAZA	
Müteahhit Firma	Kapital Gayrimenkul
Tipi	Ofis
Yapı Alanı (m2)	25.000 m ²
Lokasyon	Maslak
Başlangıç Tarihi	2010
Bitiş Tarihi	2011
Kat sayısı	4 Bodrum + Zemin + Asma + 14 Normal + Çatı 21 Katlıdır.
Kiralanabilir Brüt Alan	530m ²
Brüt Alan Üzerinden Net Alan Payı (%)	%75
Teknik Detay	Asansör Sayısı: 5 adet Jeneratör: %100 destekli jeneratör Sertifika: Leed Sertifikası Fan Coil (4 Borulu)
	

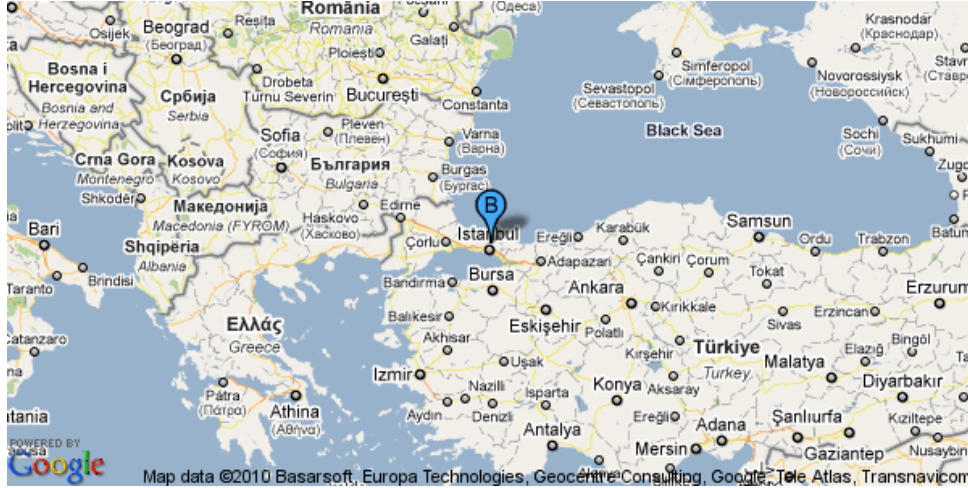
SPINE TOWER	
Müteahhit Firma	Tilaga A.Ş.
Yapı Alanı (m2)	140.000 m2
Lokasyon	Maslak
Başlangıç Tarihi	2010
Bitiş Tarihi	2014
Kat sayısı	9 bodrum 47 ofis katı
Brüt Alan Üzerinden Net Alan Payı (%)	%60
Teknik Detay	Otopark Alanı: Kiralanan her 100 m ² 'ye 1 araçlık otopark alan Asansör Sayısı: 21 adet Isıtma-Soğutma Sistemi: VAV sistemi Jeneratör: %100 destekli jeneratör Sertifika: Leed Gold Sertifikası
	

ORJİN PLAZA	
Müteahhit Firma	Orjin Grup
Yapı Alanı (m2)	36.000 m2
Lokasyon	Maslak
Başlangıç Tarihi	2012
Bitiş Tarihi	2015
Kat sayısı	15 ofis katı 1 perakende katı
Kiralanabilir Brüt Alan	Tek Katta 1.065 - 2.130 m ² arasında ofis seçenekleri.
Brüt Alan Üzerinden Net Alan Payı (%)	%80
Teknik Detay	Otopark Alanı: Kiralanan her 40 m ² 'ye 1 araçlık otopark alan Asansör Sayısı: 9 adet yolcu ve 2 adet yük asansörü Isıtma-Soğutma Sistemi: VAV sistemi Jeneratör: %100 destekli jeneratör Sertifika: Leed Gold Sertifikası
	

4.5 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.5.1 İstanbul İli

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.



İstanbul İli Konumu

İstanbul İli, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu



Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul il'inin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımda kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımda kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

4.5.2 Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Şişli ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazi, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 35 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Koç Üniversitesi, Işık Üniversitesi, Beykent Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Adile Sadullah Mermerci Polis Meslek Yüksekokulu Sarıyer İlçesi'nde bulunan yüksek öğretim kurumlarıdır. 2009 yılı itibarıyla Sarıyer İlçesi sınırları içinde 47 okulöncesi, 50 ilköğretim ile 31 lise ve dengi eğitim kurumu vardır.

Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışmaktadır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur.

Sarıyer İlçesi, ticari gayrimenkul piyasası açısından da önemli bir yere sahiptir. Maslak ofis bölgesinin bir kısmı Sarıyer İlçesi sınırlarında kalmaktadır. Ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu bölgede iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri, plazalar ve oteller yer almaktadır.

Sarıyer nüfusu 2017 yılına göre 344.876 kişi olarak belirlenmiştir.



4.5.3 Maslak

Maslak, İstanbul'un Sarıyer ilçesine bağlı bir mahalledir.

Cumhuriyet döneminde 1930'a kadar Beyoğlu'na, 1930-1954 arasında Sarıyer'e bağlı köydü. 1954'te Şişli ilçesine bağlandı. Sanayileşmeyle birlikte önce mahalle, sonra da semt konumuna yükselen köy 2012'de alınan belediyeler birliği kararnamesiyle Huzur ve Ayazağa semtleri ile birlikte Sarıyer'e bağlanmıştır. İstanbul'un önde gelen semtlerindedir. Semtte çok yüksek ve çok katlı binalar bulunur. Türkiye'nin hızla modernleşen mahallelerinden biridir. Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyonu ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgârı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin önemli yerlerinden birisidir. Maslak'taki nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. Örneğin Mecidiyeköy de Maslak'a benzer fakat yerleşik nüfus aksine daha fazladır. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır. Şişhane - Haciosman metrosunun İTÜ - Ayazağa durağı bu semttedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Maslak Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 249 – 245 Maslak / İstanbul adresinde konumlanmıştır. Bina, Maslak olarak tanımlanmış olan ve kentin merkezi iş alanında yoğun ofis dokusunun bulunduğu bölgededir.

İstanbul merkezi iş alanı Zincirlikuyu – Mecidiyeköy bölgesinden başlayarak Büyükdere Caddesi üzerinde ve yakın çevresinde yer alan ofis, alışveriş, konaklama, servis ve hizmet sektörlerinin oluşturduğu bir yığıntı olarak devam etmekte ve yaklaşık olarak Maslak ile birlikte sona ermektedir.

Bu aks üzerinde kentin en önemli ofis yapıları, en önemli alışveriş merkezleri, lüks konut ve residence yapıları, konaklama tesisleri ve çok çeşitli servis ve hizmet firmaları yer almakta olup gayrimenkul fiyatları ve kiralama değerleri oldukça yüksektir.

Bu aksın kent genelinde erişilebilirliği son derece yüksek olup O-1 ve E-80 karayollarına da bağlantısı oldukça hızlı ve kolaydır. Bu aks üzerinde hizmet veren metro altyapısı kentin tüm metro ağı ile entegre bir şekilde hizmet vermektedir.





Konu taşınmazın konumlandığı bölgede en yakın olarak, Yıldız Teknik Üniversitesi Yüksek Okulu, Vodafone Plaza, Spine Tower, Windowist Orjin, USO Center, Spine Tower, Beybi Giz, Spring Giz, Veko Giz, Diamond of İstanbul, Sun Plaza ve Mashattan Sitesi, Sheraton Otel, İTÜ Ayazağa Kampüsü ve İstinye Park AVM Giz 2000 Plaza, Park Plaza, Oycan Plaza, gibi yapılar ve kullanımlar mevcuttur.

Binanın Büyükdere Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle çok geniş bir ulaşım ve erişilebilirlik avantajı ile çok önemli bir görünürlük ve reklam kabiliyetine sahiptir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sarıyer
Mahallesi	:	M.Ayazağa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	2
Ada No	:	11
Parsel No	:	10
Yüzölçümü (m²)	:	4.725,00 m ²
Niteliği	:	Yirmidokuz Katlı Betonarme İş Merkezi ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda belirtilmiştir

B.B. No.	Kat No	Nitelik	Arsa Payı	
1	1.Bodrum Kat	Ofis	112347/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
2	Zemin Kat	Ofis	105611/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
3	Zemin Kat+Asma Kat	Kafeterya	37442/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
4	1.Normal Kat	Ofis	127054/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
5	2.Normal Kat	Ofis	140638/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
6	3.Normal Kat	Ofis	143525/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
7	4.Normal Kat	Ofis	143680/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
8	5.Normal Kat	Ofis	148414/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
9	6.Normal Kat	Ofis	143263/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
10	7.Normal Kat	Ofis	142458/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım

				Ortaklığı A.Ş. / Tam
11	8.Normal Kat	Ofis	146084/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
12	9.Normal Kat	Ofis	126490/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
13	10.Normal Kat	Ofis	110984/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
14	11.Normal Kat	Ofis	115287/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
15	12.Normal Kat	Ofis	108701/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
16	13.Normal Kat	Ofis	114115/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
17	14.Normal Kat	Ofis	70062/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
18	15.Normal Kat	Ofis	69336/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
19	16.Normal Kat	Ofis	68607/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
20	17.Normal Kat	Ofis	67877/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
21	18.Normal Kat	Ofis	70090/2312065	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul ile ilgili olarak 12.11.2019 tarihli tapu kayıt örneklerine göre binadaki bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;



Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Bakanlar Kurulu'nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alan olarak belirtilmiştir. 21. 02. 2008 tarih ve 714 sayı (24.01.2007 tarih ve 714 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 30.12.1899 (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.05.2018 tarih, 4970 yevmiye no.)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi) (14.09.2015 tarih ve 10167 yevmiye no ile)

Ayrıca eklenti olarak;

1 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 3 Adet WC+Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

2 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 1. BK Depo+ 1. BK. Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

4 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

5 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

6 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

7 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

8 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

9 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)



10 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

11 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 3.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

12 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

13 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

14 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

15 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O. (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

16 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC+ 4.BK Depo (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

17 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

18 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

19 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

20 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

21 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 2 Adet WC (07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no ile)

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.



5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde tapu kayıtlarında gerçekleşen değişiklikler şu şekildedir.

- 07.12.2017 tarih ve 12150 yevmiye no'lu işlem ile taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş ve yönetim planı kaydedilmiş,
- 10.05.2018 tarih ve 4970 yevmiye no'lu işlem ile binada kat mülkiyetine geçilmiştir.
- Bağımsız bölümler Doğu Holding A.Ş. adına kayıtlı iken,25.12.2018 tarihinde satış işleminden Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların tapu kayıtlarının gayrimenkulün değerine bir etkisi bulunmamakta ve satışına engel bir durum teşkil etmemekte olup tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Sarıyer Belediyesi'nin 20.11.2019 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazın bulunduğu parseli de kapsayan bölge 6360 sayılı yasa (2. Madde 38. Fıkrası) kapsamında 30.03.2014 tarihinden itibaren Sarıyer ilçesi sınırlarına dahil edilen alanlardandır. Parsel, 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0,40, Emsal:2,30 yapılaşma koşullarında T1 ile simgelenen Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede Şişli Belediye Başkanlığı tarafından 18.09.2012 tarih 3-14 sayılı yapı ruhsatı düzenlendiği akabinde Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 29.09.2017 tarih 154 sayı ile tadilat ruhsatı düzenlendiği ve 04.04.2018 tarih 41 belge numarası ile 21 bağımsız bölüm için yapı kullanma izin belgesi verildiği görülmüştür. İmar Durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu gayrimenkul ile ilgili yapılan çalışmada aşağıdaki belgelere erişilmiştir.

Tarihi	No	Belge Adı
11.07.2012		Mimari Proje 45.717,1 m ² inşaat alanı için
18.09.2012	3/14	Yeni Yapı Ruhsatı, 45.717 m ² inşaat alanı için
08.02.2013	12/3-14	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 45.717 m ² inşaat alanı için
29.09.2017		Tadilat Mimari Proje 40.437,91 m ² inşaat alanı için
29.09.2017	154	Tadilat Yapı Ruhsatı 40.437,91 m ² inşaat alanı için
04.04.2018	41	Yapı Kullanma İzin Belgesi, 21 Bağımsız bölüm 40.437,91 m ² inşaat alanı için

Gayrimenkul için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır

Gayrimenkullere ait 30.01.2016 tarih S34A746019D42 no'lu enerji verimliliği sertifikası(Enerji Kimlik Belgesi) bulunmaktadır. Söz konusu belgede bina enerji performansı B sınıfı olarak belirlenmiştir.

Projesine göre bağımsız bölüm alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Bağımsız Bölüm No.	Kat	İnşaat Alanı (m ²)	Eklentisi	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Eklenti Alanı	Toplam Brüt Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Niteliği
21	18. Normal Kat	615,06	2 Adet WC	408,82	432,70	33,65	466,35	1.225,88	Ofis
20	17. Normal Kat	619,91	2 Adet WC	413,66	417,97	33,65	451,62	1.187,16	Ofis
19	16. Normal Kat	624,76	2 Adet WC	418,50	422,83	33,65	456,48	1.199,93	Ofis
18	15. Normal Kat	629,59	2 Adet WC	423,30	427,68	33,65	461,33	1.212,68	Ofis
17	14. Normal Kat	634,4	2 Adet WC	428,04	432,51	33,65	466,16	1.225,38	Ofis
16	13. Normal Kat	639,2	2 Adet WC+ 4.BK Depo	433,32	437,31	321,96	759,27	1.995,87	Ofis
15	12. Normal Kat	644	2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O.	437,66	442,15	281,10	723,25	1.901,18	Ofis
14	11. Normal Kat	648,77	2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O.	442,40	446,65	320,42	767,07	2.016,37	Ofis
13	10. Normal Kat	653,54	2 Adet WC+ 4.BK Depo	447,12	452,22	286,22	738,44	1.941,11	Ofis
12	9. Normal Kat	658,29	2 Adet WC+ 4.BK Depo+4. BK Tesisat O.	451,92	456,51	385,10	841,61	2.212,31	Ofis
11	8. Normal Kat	663,04	2 Adet WC+ 3.BK Depo	456,64	461,27	510,71	971,98	2.555,01	Ofis
10	7. Normal Kat	667,77	2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O.	461,37	466,02	481,83	947,85	2.491,58	Ofis
9	6. Normal Kat	672,49	2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O.	465,93	470,76	482,45	953,21	2.505,67	Ofis
8	5. Normal Kat	674,26	2 Adet WC+ 3.BK Depo+3. BK Tesisat O.	467,70	472,55	514,93	987,48	2.595,75	Ofis
7	4. Normal Kat	675,69	2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O.	469,09	474,00	481,98	955,98	2.512,95	Ofis
6	3. Normal Kat	674,05	2 Adet WC+ 2.BK Depo	467,44	472,38	482,57	954,95	2.510,24	Ofis
5	2. Normal Kat	672,1	2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O.	465,50	470,46	465,28	935,74	2.459,79	Ofis
4	1. Normal Kat	669,85	2 Adet WC+ 2.BK Depo+2. BK Tesisat O.	398,92	402,43	442,93	845,36	2.222,17	Ofis
3	Zemin Kat+ Asma Kat	604,31	-	236,62	249,12	-	249,12	654,85	Kafeterya
2	Zemin Kat	1.149,89	1. BK Depo+ 1. BK. Tesisat O.	415,36	425,55	277,14	702,69	1.847,14	Ofis
1	1. Bodrum Kat	2.157,19	3 Adet WC+Depo	386,62	393,89	353,62	747,51	1.964,95	Eklenti Ofis Alanı (Depo)/ Ofis

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup, Konaklar Mah. Faruk Nafiz Çamlıbel sk. Meltem Apartmanı sitesi A Blok No:7/4 Beşiktaş – İstanbul adresinde bulunan AKS Proje Yapı Denetim LTD. ŞTİ. taşınmazın yapı denetiminden sorumludur.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son 3 yılda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerde yapı kullanma izin belgesi alınmış, binada kat mülkiyeti kurulmuş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında değildir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	8 Bodrum + Zemin + Asma Kat + 20 Normal Kat + Çatı - Heliport
Ekspertiz Konusu Alan	:	40.437,91 m ²
Binanın Yaşı	:	2
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	4 Borulu Fan Coil
Jeneratör	:	%100 Back-Up Sağlayan 3 Adet Jeneratör
Asansör	:	9 adet Shindler Marka (6 adet yolcu asansörü, 2 adet otopark asansörü ve 1 adet yük asansörü)
Yangın Alarm ve Tesisatı	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su deposu	:	Mevcut
Otopark	:	Açık ve Kapalı Otopark

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmaz “D Ofis Maslak” olarak bilinen 21 bağımsız bölümden oluşan ofis binasıdır.
- Binadaki bağımsız bölümlerin alan kullanımlarını gösterir tablo takip eden tablodadır.

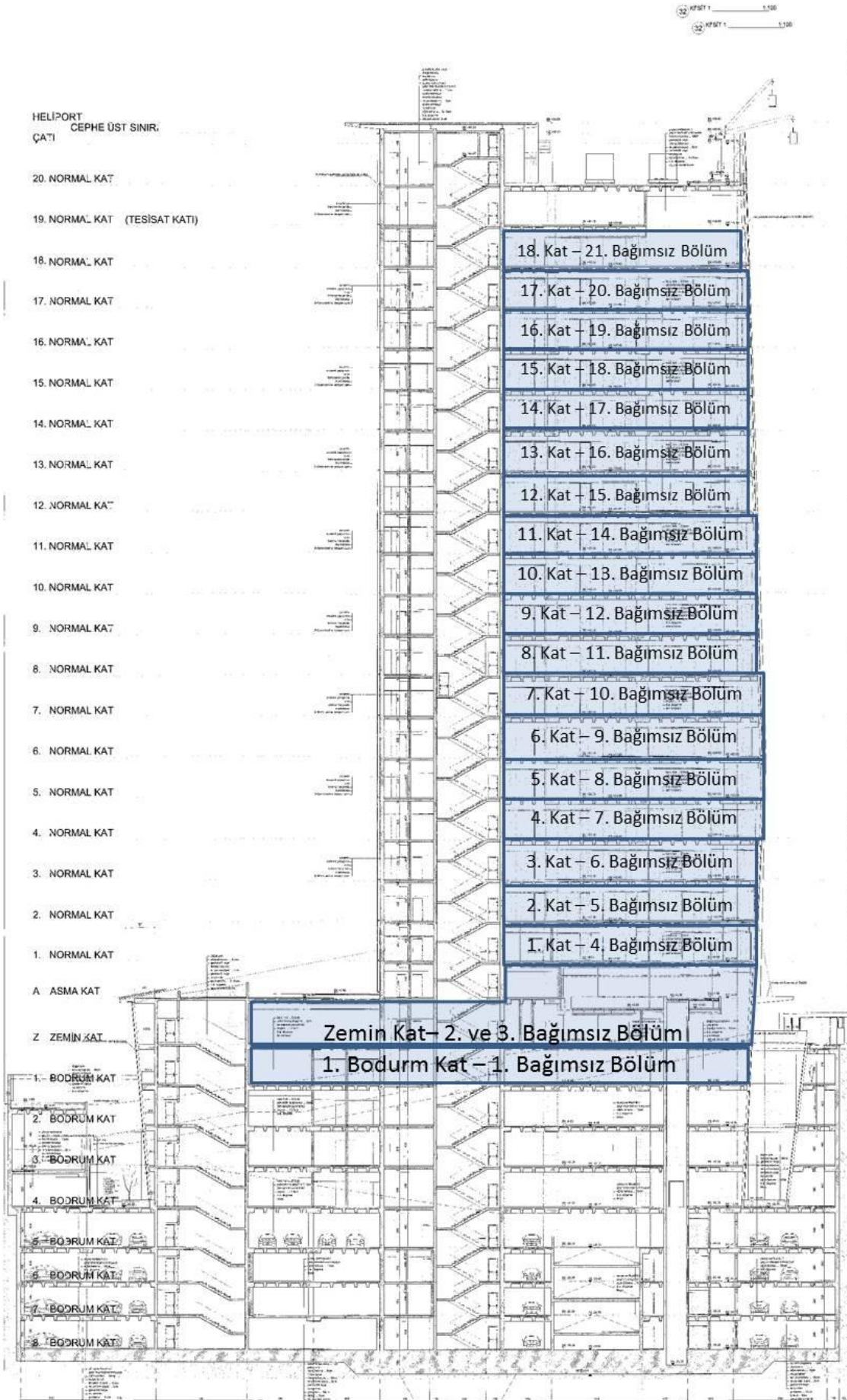
Bağımsız Bölüm No.	Kat	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Eklenti Alanı	Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Niteliği
21	18. Normal Kat	408,82	432,70	33,65	466,35	1.225,88	Ofis
20	17. Normal Kat	413,66	417,97	33,65	451,62	1.187,16	Ofis
19	16. Normal Kat	418,50	422,83	33,65	456,48	1.199,93	Ofis
18	15. Normal Kat	423,30	427,68	33,65	461,33	1.212,68	Ofis
17	14. Normal Kat	428,04	432,51	33,65	466,16	1.225,38	Ofis
16	13. Normal Kat	433,32	437,31	321,96	759,27	1.995,87	Ofis
15	12. Normal Kat	437,66	442,15	281,10	723,25	1.901,18	Ofis
14	11. Normal Kat	442,40	446,65	320,42	767,07	2.016,37	Ofis
13	10. Normal Kat	447,12	452,22	286,22	738,44	1.941,11	Ofis
12	9. Normal Kat	451,92	456,51	385,10	841,61	2.212,31	Ofis
11	8. Normal Kat	456,64	461,27	510,71	971,98	2.555,01	Ofis
10	7. Normal Kat	461,37	466,02	481,83	947,85	2.491,58	Ofis
9	6. Normal Kat	465,93	470,76	482,45	953,21	2.505,67	Ofis
8	5. Normal Kat	467,70	472,55	514,93	987,48	2.595,75	Ofis
7	4. Normal Kat	469,09	474,00	481,98	955,98	2.512,95	Ofis
6	3. Normal Kat	467,44	472,38	482,57	954,95	2.510,24	Ofis
5	2. Normal Kat	465,50	470,46	465,28	935,74	2.459,79	Ofis
4	1. Normal Kat	398,92	402,43	442,93	845,36	2.222,17	Ofis
3	Zemin Kat+Asma Kat	236,62	249,12	-	249,12	654,85	Kafeterya
2	Zemin Kat	415,36	425,55	277,14	702,69	1.847,14	Ofis
1	1. Bodrum Kat	386,62	393,89	353,62	747,51	1.964,95	Eklenti Ofis Alanı (Depo)/ Ofis

- Binadaki bağımsız bölümler ofis nitelikli olup taşınmazların pek çoğunda eklenti alanları da bulunmaktadır.
- Binadaki bağımsız bölümler binanın sırasıyla bodrum kat, zemin kat, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17. ve 18. Normal katlarında yer almaktadır.
- Binada 2,3 ve 4. Katlar ofis olarak kullanılmakta olup diğer katlarda iç dekorasyon çalışmaları devam etmektedir
- Binanın 19. normal katında tesisat alanları ve galeri boşluğu, 20 normal katında çatı alanı ve heliport alanı bulunmaktadır.
- Yapının 2. ve 8. bodrum katları arasında yer alan alanlarda, otopark alanları, depo alanları, eklenti alanları, teknik alanlar, sosyal alan (yemekhane) ve sığınak alanları yer almaktadır.
- Konu taşınmazın kaliteli malzeme ve iyi işçilikle imal edildiği anlaşılmaktadır.
- Binaya zemin kattan giriş sağlanmakta olup bu alanda lobby, bekleme ve karşılama alanları kurgulanmıştır. Ayrıca bu bölümde bir kafeterya alanı da kurgulanmıştır.
- Binada bağımsız bölümlerin iç dekorasyonları büyük ölçüde tamamlanmış olup bazı katlarda zemine halı döşenmesi devam etmektedir.
- Ofisler ihtiyaca göre cam ile bölümlendirilmişlerdir.
- Binada ve ofislerde ısıtma soğutma ve havalandırma ve data tesisatlıları hazırdır.
- Binada 14. Kattan itibaren binadan boğaz manzarası görünmektedir.
- Ofis alanlarında 4 metre kat yüksekliği bulunmaktadır.
- Fan – Coil ısıtma soğutma sistemine ek olarak her katta açılabilir pencereler bulunmaktadır.
- Binada yangın algılama ve güvenlik sistemi, acil durum asansörü, kartlı geçiş, fiber optik telefon hattı ve data kablo sistemleri mevcuttur.
- Bina dış cephesi cam giydirmedir.
- Bina çatısında heliport bulunmaktadır.

Gayrimenkuller içerisinde taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında dekorasyon çalışmaları yapılmakta olup, bu çalışmalar 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir

5.5 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Bina, kiracısı tarafından işyeri(ofis) olarak kullanılmaktadır



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Önemli bir ofis bölgesinde konumlanmış A+ Ofis binasıdır
- Özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan binanın bilinirliği, reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Bina çok yakın bir tarihte tamamlanmış ve dekore edilmiş olup kullanıma hazırdır.
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- Binanın açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır.
- Binada otomasyon sistemleri ve tüm güvenlik sistemleri bulunmaktadır.
- 14. Kattan itibaren binadan boğaz manzarası görünmektedir

Zayıf Yönler

- Taşınmazın büyüklüğü nedeniyle alıcı ve kiracı kitlesi sınırlıdır.

Fırsatlar

- Konu taşınmazın bulunduğu konum İstanbul MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesinin oldukça hareketli olan bir bölümüdür. Merkezi iş alanında yer almak isteyen firmaların içinde bulunmak isteyecekleri yeni binalara arasında konu taşınmaz ön plana çıkmaktadır.

Tehditler

- Merkezi iş alanı bölgesinde çok sayıda yeni ofis tesisi hayata geçmiş olup gerek yeni arz gerekse mevcut kullanıcıların küçülmeye gitmesi sonucunda merkezi iş alanında boşluk oranları yükselmektedir. Kısa ve orta vadede merkezi iş alanında ofis tesisi getirilerinin geçmiş yıllara göre düşük seyredeceği öngörülmektedir.
- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari nitelikli olması sebebi ile “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır. Yakın çevrede taşınmazların parsel alanına yakın büyüklükte ve benzer konumda satılmış ya da satılık arsa olmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Değerleme konusu bina, D-Ofis adı verilen ve fiziksel olarak tek kütlede oluşan, 20 adet ofis ve zemin katında kafeterya nitelikli 1 adet bağımsız bölüm de bulunan ofis binasının bütünüdür. Söz konusu binada, bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları olarak otopark, yemekhane vb. alanlar da bulunmaktadır.

Binada her ne kadar kat mülkiyeti kurulmuş ve bağımsız bölümler olsa da bina bir bütün olarak şirket merkezi olarak kullanılmaktadır. Bina mevcutta kullanıldığı şekilde bir bütün olarak satışının ya da kiralanmasının (şirket merkezi, özel okul, üniversite, devlet kurumu vs) yönetsel olarak ve kiralama kolaylığı açısından en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı düşünülmektedir.

Bu yüzden değer hesaplaması, ortak alanlar da dâhil olmak üzere, değerlemeye konu taşınmazların meydana getirdiği yapının tamamı dikkate alınarak yapılmıştır. Yapının bütünü dikkate alındığında, emsal tablolarında belirtilen birim satış ve kira değerleri göz önünde bulundurularak bina değerine ulaşılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür

Yakın çevrede konu mülklere emsal teşkil edebilecek ofis binası emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Alan (m2)	İstenen Fiyat	Birim Alan Fiyatı	Kaynak	Özellik
1	16.000	477.000.000 TL	29.813 TL	Sefa Gayrimenkul 0212 288 99 25	Konu mülkün bitişiğinde Büyükdere Caddesi cepheli 2 bodrum +zemin+ 9 normal katlı boş durumda eski plaza
2	235.000	3.161.400.000 TL	13.453 TL	kap.org .tr (797165 No'lu bildirim)	Levent, Büyükdere Caddesi'nde yer alan İstanbul Tower 205 Projesi 550.000.000 USD+KDV teklif almış olup teklif kabul edilmiştir.
3	30.000	345.500.000 TL	11.517 TL	Llife Gayrimenkul 0212 223 92 23	Maslak Dereboyu Sokakta (Daha kötü konumda), Daha düşük nitelikte A sınıfı Plaza
4	12.000	210.000.000 TL	17.500 TL	Remax ABC 0532 613 86 38	Maslak 1453 içerisinde yapımı yeni tamamlanmış plaza
5	8.000	90.000.000 TL	11.250 TL	Suat Demir Emlak 0212 282 72 42	Maslak Plazalar bölgesine yakın , (Bilim Sokak'ta) ancak daha kötü konumda daha düşük özelliklere sahip komple bina



Emsallerin tümü yakın çevrede A tipi ofis binalarıdır. Elde edilen emsaller incelendiğinde emsal binaların bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, caddeden görünürlüğü, manzarası, büyüklüğü ve reklamasyon özelliklerine göre farklı fiyat aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir.

1 No'lu emsal uzun süredir satışta olup değerinin çok üzerinde fiyat istenmektedir. Bu yüzden pazarlık payı yüksek tutulmuştur. Eski bir bina olması ve uzun süredir boş olması nedeniyle de bina yaşı/İNŞAAT kalitesi düzeltilmesi yapılmıştır. Konu mülkün bitişinde yer alması nedeniyle konum düzeltilmesi yapılmamıştır. Ancak konu mülke göre alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltilmesi yapılmıştır

2 No'lu emsal 4.Levent'te konu mülk ile aynı hat üzerinde Büyükdere Caddesi'ne cepheli yeni İNŞA edilmiş bir binadır. Levent Çarşısı, AVM ler Esentepe Zincirlikuyu'ya yakın olması nedeniyle konum düzeltilmesi yapılmıştır. Emsalin konu mülke göre büyük olması nedeniyle büyüklük düzeltilmesi yapılmıştır. USD cinsinden teklif edilen değer KAP açıklamasının yapıldığı tarihteki merkez bankası döviz alış kuru üzerinde TL ye çevrilmiştir.

3 No'lu emsal konu mülke göre daha kötü durumda ve daha düşük İNŞAAT kalitesinde sahiptir. (eski bina) bu yüzden konum ve İNŞAAT kalitesi yapılmıştır. Büyüklüğü konu mülke yakından olduğundan büyüklük düzeltilmesi yapılmamıştır.



4 No'lu emsal Maslak 1453 içerisinde yeni inşa edilmiş bir ticari binadır. Konum itibariyle Büyükdere Caddesi ve Maslak merkeze uzaktır. Bu yüzden konu düzeltmesi yapılmış, yeni inşa edilmiş bir bina olduğundan inşaat kalitesi düzeltmesine gidilmemiştir.

5 No'lu emsal konu mülke göre daha kötü durumda ve daha düşük inşaat kalitesinde sahiptir. (eski bina) bu yüzden konum ve inşaat kalitesi yapılmıştır. Konu mülke göre alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

OFİS BİNASI	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	477.000.000 TL	3.161.400.000 TL	345.500.000 TL	210.000.000 TL	90.000.000 TL
Pazarlık Payı	60%	0%	10%	25%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	190.800.000	3.161.400.000	310.950.000	157.500.000	85.500.000
Büyüklük(m2)	16.000	235.000	30.000	12.000	8.000
Birim m2 Değeri	11.925 TL	13.453 TL	10.365 TL	13.125 TL	10.688 TL
Konum Düzeltmesi	0%	-20%	25%	25%	25%
Bina Yaşı /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	35%	0%	15%	0%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	30%	0%	-15%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	10%	40%	10%	25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	14.906 TL	14.798 TL	14.511 TL	14.438 TL	13.359 TL
Ortalama	14.402 TL				

Elde edilen emsal satılık ofis binası alanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak 14.400 TL/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Buna göre konu taşınmazın takip eden tabloda değeri hesaplanmıştır.

Toplam Kapalı Alan(m2)	Birim m2 Satış Değeri	Toplam Değer	Toplam Değer (TL)
40.437,91	14.400 TL	582.306.000 TL	582.306.000

6.4.2 Gelir Yaklaşımı

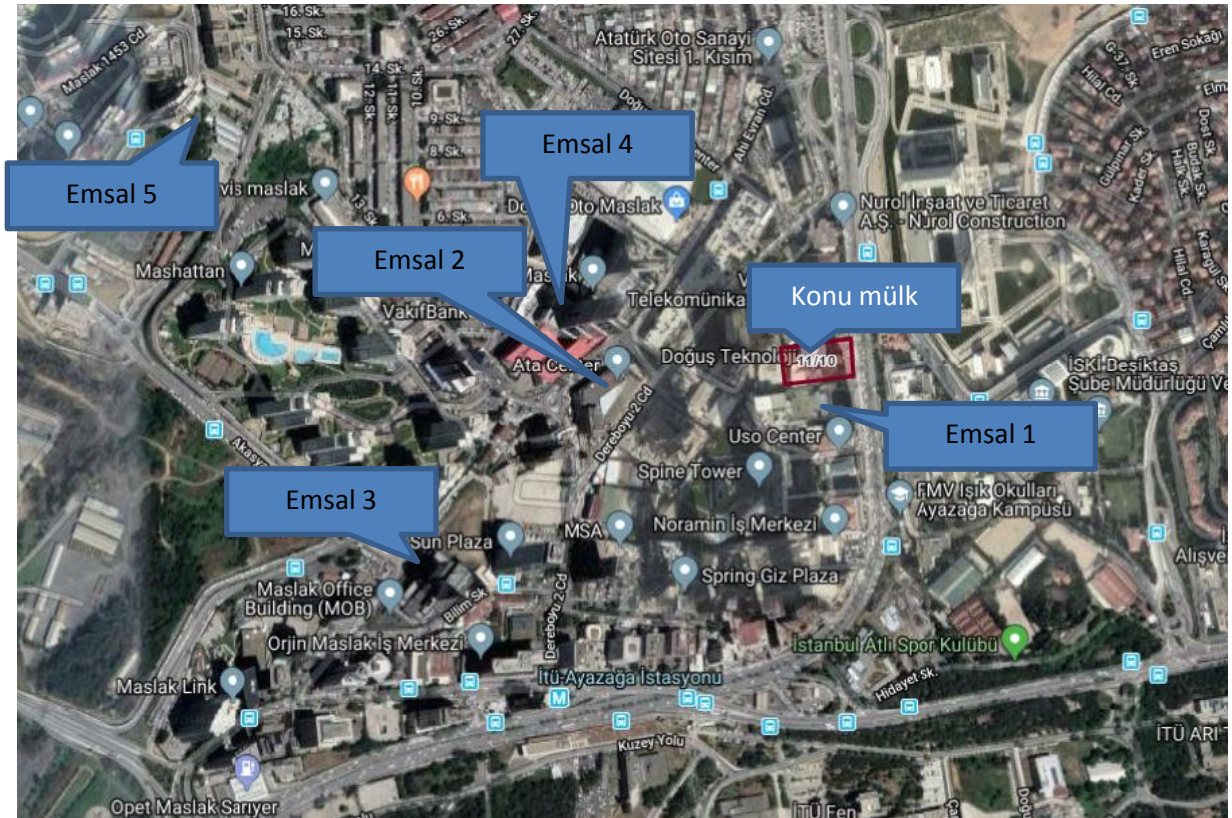
Değerleme konusu taşınmazın ticari bir mülk olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Taşınmaz ticari nitelikli bir mülk olduğu için taşınmazın değeri bir yıllık kira gelirinin pazardan elde edilen kira çarpını ile çarpılması sonucu elde edilecek değer de sınırlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu alanda ve yakın çevrede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık mülkler üzerinden kira değerleri ve aynı zamanda kiralık ve satılık olan mülkler üzerinden de bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

İlk olarak bölgedeki kapitalizasyon oranına yönelik pazar araştırmaları yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin konumlandığı geniş bölgede yapılan pazar araştırmalarında takip eden hem satılık hem de kiralık olan emsaller bulunmuştur;

Bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek kiralık ofis binaları derlenmiş ve takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Alan (m2)	İstenen Kira	Birim m2 Kirası	Kaynak	Özellik
1	16.000	1.680.000 TL	105 TL	Sefa Gayrimenkul 0212 288 99 25	Konu mülkün bitişiğinde Büyükdere Caddesi cepheli 2 bodrum +zemin+ 9 normal katlı boş durumda eski plaza (1 No'lu satılık emsal) uzun süredir kiralık
2	26.100	1.250.000 TL	48 TL	PV Brokers 0532 289 19 13	Maslak plazalar bölgesinde, Büyükdere Caddesi paralel sokağında dekorasyonsuz plaza
3	16.500	1.050.000 TL	64 TL	İsse Gayrimenkul 0212 924 60 64	Büyükdere caddesinden içeride 14 yıllık A tipi plaza(Maslak Sun Plaza B Blok)
4	30.000	1.900.000 TL	63 TL	VAA Gayrimenkul 0212 284 17 04	Büyükdere caddesinden içeride masraf gerektiren A tipi plaza)
5	1.650	130.000 TL	79 TL	MK Gayrimenkul 0212 963 16 38	Maslak Plazalar bölgesine yakın, ancak daha düşük niteliklere sahip komple bina





Emsallerin tümü yakın çevrede A tipi ofis binalarıdır. Elde edilen emsaller incelendiğinde binaların bulunduğu konum, erişilebilirlik kabiliyetleri, tesislerin görünürlüğü, prestiji, tesis büyüklüğü ve reklamasyon özelliklerine göre farklı kira aralıklarında emsallerin konumlandığı görülmektedir.

1 No'lu emsal uzun süredir kiralık olup değerinin çok üzerinde kira istenmektedir. Bu yüzden pazarlık payı yüksek tutulmuştur. Eski bir bina olması ve uzun süredir boş olması nedeniyle de bina yaşı/İNŞAAT kalitesi düzeltilmesi yapılmıştır. Konu mülkün bitişğinde yer alması nedeniyle konum düzeltilmesi yapılmamıştır. Ancak konu mülke göre alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltilmesi yapılmıştır.

2 No'lu emsal Büyükdere Caddesi'nden içeride olup algılanırlığı düşüktür. Bu nedenle %35 konum düzeltilmesi yapılmıştır. Dekorasyonsuz natamam durumda olması nedeniyle İNŞAAT kalitesi/dekorasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

3 No'lu emsal Büyükdere Caddesi'nden içeride olup algılanırlığı düşüktür. Bu nedenle %20 konum düzeltilmesi yapılmıştır. Eski bina olması nedeniyle İNŞAAT kalitesi/dekorasyon düzeltilmesi yapılmıştır. Konu mülke göre alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltilmesi yapılmıştır.

4 No'lu emsal Büyükdere Caddesi'nden içeride olup algılanırlığı düşüktür. Bu nedenle %20 konum düzeltilmesi yapılmıştır. Eski bina olması nedeniyle İNŞAAT kalitesi/dekorasyon düzeltilmesi yapılmıştır. Büyüklüğü konu mülke yakın olduğundan büyüklük düzeltilmesi yapılmamıştır.

5 No'lu emsal Büyükdere Caddesi'nden içeride olup algılanırlığı düşüktür. Bu nedenle %20 konum düzeltilmesi yapılmıştır. Kiracısı yeni çıkmış olup bakımsız durumdadır. Bu nedenle İNŞAAT kalitesi/dekorasyon düzeltilmesi yapılmıştır. Konu mülke göre alanı küçük olduğundan büyüklük düzeltilmesi yapılmıştır.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülklere en uygun birim kira fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

OFİS BİNASI	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Bedeli	1.680.000 TL	1.250.000 TL	1.050.000 TL	1.900.000 TL	130.000 TL
Pazarlık Payı	40%	5%	5%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	1.008.000 TL	1.187.500 TL	997.500 TL	1.520.000 TL	104.000 TL
Büyüklük(m2)	16.000	26.100	16.500	30.000	1.650
Birim Kira	63,00	45,50	60,45	50,67	63,03
Konum Düzeltmesi	0%	35%	20%	20%	20%
Bina Yaşı/İNŞAAT Kalitesi Düzeltmesi	25%	30%	20%	25%	30%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-20%	0%	-30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	55%	20%	45%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	72 TL	71 TL	73 TL	73 TL	76 TL
Ortalama					73 TL



Yapılan kiralama değeri kabulü üzerinde gayrimenkulün önümüzdeki 10 yıllık süreci için nakit akım tablosu oluşturulmuştur.

Nakit akım tablosu oluşturulması esnasında gayrimenkulün giderleri de hesaplanmıştır. Gayrimenkul sahibi tarafından ödenen ortak alan giderleri, emlak vergisi ve sigorta giderleri ve yenileme fonu gayrimenkulün işletme giderleri olarak öngörülmüştür. İşletme giderleri işveren tarafından firmamıza iletilmiş olup pazardaki fiyatlar ve benzer mülklerdeki gerçekleşen fiyatlarla karşılaştırılarak çalışmamız dâhilinde kullanılmıştır.

Nakit akımı çalışmaları dahilinde on yıllık projeksiyon çalışmaları dahilinde taşınmazın sonsuza giden kira gelirleri kapitalizasyon oranı ile dönem sonu değeri olarak çalışmaya dahil edilmiştir. Konu mülkün bitişğinde yer alan 1 No'lu emsal satılık ve kiralıktır. Söz konusu emsalin düzeltilmiş birim m2 değeri 14.906 TL olup düzeltilmiş kira değeri 72 TL/m2/Ay'dır. Buna göre konu emsalin kapitalizasyon oranı 5,8 olup değerlendirme konusu binanın kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiştir.

Yıllara yaygın olarak yapılan nakit akımı çalışmasında elde edilen getirinin bugünkü değere döndürülmeleri çalışmasında yıllık olarak gerçekleşen nakit hareketleri bir iskonto faktörü ile bugünkü değere çevrilmiştir.

Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır.

Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememesi riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir.

Risksiz getiri oranı olarak Türk Lirası bazındaki 10 yıllık devlet tahvili faiz oranı alınmıştır. Tahvil piyasalarında Türk Lirası bazında 10 yıllık devlet tahvilleri faiz oranı %12 - %13 seviyelerindedir. Risksiz getiri oranı %12 olarak kabul edilmiş, Bu oran üzerine %5 risk primi eklenerek iskonto oranı %17 olarak hesaplanmıştır.



Emlak vergisi ve sigorta giderleri müşteriden temin edilmiş olup. Binada oluşacak bakım, tamir, yenileme gibi giderler için %2 yenileme fonu olacağı kabul edilmiştir.

Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir

Yapılan bu kabuller üzere hesaplanan nakit akımı tablosu takip eden bölümde paylaşılmıştır



		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	73	82,5	93,2	104,4	114,8	125,2	136,4	148,7	162,1	176,7	192,6
Kira Değeri Artışı		13%	13%	12%	10%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Aylık Kira Geliri (TL)		3.335.723	3.769.367	4.221.691	4.643.860	5.061.808	5.517.371	6.013.934	6.555.188	7.145.155	7.788.219
Yıllık Kira Geliri (TL)		40.028.678	45.232.407	50.660.295	55.726.325	60.741.694	66.208.447	72.167.207	78.662.255	85.741.858	93.458.626
Ortak Alan Giderleri (TL)		600.000	678.000	759.360	835.296	910.473	992.415	1.081.733	1.179.088	1.285.206	1.400.875
Emlak Vergisi ve Sigorta Giderleri (TL)		1.357.000	1.533.410	1.717.419	1.889.161	2.059.186	2.244.512	2.446.518	2.666.705	2.906.709	3.168.312
Yenileme Fonu (TL)		800.574	904.648	1.013.206	1.114.526	1.214.834	1.324.169	1.443.344	1.573.245	1.714.837	1.869.173
Toplam Gayrimenkul Giderleri (TL)		2.757.574	3.116.058	3.489.985	3.838.984	4.184.492	4.561.096	4.971.595	5.419.039	5.906.752	6.438.360
Net Operasyonel Gelir (TL)		37.271.105	42.116.348	47.170.310	51.887.341	56.557.202	61.647.350	67.195.612	73.243.217	79.835.106	87.020.266
Dönem Sonu Değeri (TL)											1.580.868.161
TOPLAM NET GELİR (TL)		37.271.105	42.116.348	47.170.310	51.887.341	56.557.202	61.647.350	67.195.612	73.243.217	79.835.106	1.667.888.427
İndirgeme Oranı		0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Net Bugünkü Değer (TL)		31.855.645	30.766.563	29.451.753	27.689.682	25.796.371	24.032.516	22.389.267	20.858.377	19.432.163	346.983.144

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu binanın kira değeri; gelir yaklaşımında hesaplanmış olup buna göre binanın bir bütün olarak yıllık kirası 40.028.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu binanın bir bütün olarak ofis binası olarak kullanımının en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

D Ofis binası 21 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden meydana gelmiştir. Binanın bir bütün olarak benzer fonksiyonlardan oluşması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır. Binadaki bağımsız bölümlerin ortak alanlardan arsa payları oranında pay alacağı kabulü ile toplam bina değeri bağımsız bölümlere arsa payları oranında dağıtılmış olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Pazar Değeri	Kira Değeri
1	1.Bodrum Kat	Ofis	112347/2312065	28.146.966 TL	1.945.059 TL
2	Zemin Kat	Ofis	105611/2312065	26.459.356 TL	1.828.439 TL
3	Zemin Kat+Asma Kat	Kafeterya	37442/2312065	9.380.568 TL	648.232 TL
4	1.Normal Kat	Ofis	127054/2312065	31.831.599 TL	2.199.680 TL
5	2.Normal Kat	Ofis	140638/2312065	35.234.880 TL	2.434.859 TL
6	3.Normal Kat	Ofis	143525/2312065	35.958.177 TL	2.484.842 TL
7	4.Normal Kat	Ofis	143680/2312065	35.997.010 TL	2.487.525 TL
8	5.Normal Kat	Ofis	148414/2312065	37.183.048 TL	2.569.485 TL
9	6.Normal Kat	Ofis	143263/2312065	35.892.537 TL	2.480.306 TL
10	7.Normal Kat	Ofis	142458/2312065	35.690.855 TL	2.466.369 TL
11	8.Normal Kat	Ofis	146084/2312065	36.599.299 TL	2.529.146 TL
12	9.Normal Kat	Ofis	126490/2312065	31.690.297 TL	2.189.916 TL
13	10.Normal Kat	Ofis	110984/2312065	27.805.486 TL	1.921.461 TL
14	11.Normal Kat	Ofis	115287/2312065	28.883.542 TL	1.995.959 TL
15	12.Normal Kat	Ofis	108701/2312065	27.233.512 TL	1.881.936 TL
16	13.Normal Kat	Ofis	114115/2312065	28.589.914 TL	1.975.668 TL
17	14.Normal Kat	Ofis	70062/2312065	17.553.052 TL	1.212.980 TL
18	15.Normal Kat	Ofis	69336/2312065	17.371.163 TL	1.200.411 TL
19	16.Normal Kat	Ofis	68607/2312065	17.188.522 TL	1.187.790 TL
20	17.Normal Kat	Ofis	67877/2312065	17.005.631 TL	1.175.151 TL
21	18.Normal Kat	Ofis	70090/2312065	17.560.067 TL	1.213.465 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Binanın gelir ticari bir mülk olması nedeniyle konu taşınmaz için güncel pazar değeri takdir edilirken pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirini destekler durumadır.

Pazar yaklaşımı ile 582.306.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile 579.255.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın kısa süre önce bir bütün olarak kiralınmış olması ve gelir getiriyor olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu bina için 25.12.2018 tarihinde DGYO-2018-0002 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti tesis edilmiş, olup değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin 1. Fıkrasının r bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

26.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	579.255.000
KDV Dâhil	683.520.900

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	40.029.000
KDV Dâhil	47.234.200

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

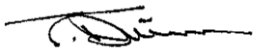
2-) 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Enerji Kimlik Belgesi
7. Fotoğraflar
8. SPK Lisans Örnekleri
9. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri