

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

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

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

RAPOR NO: ISGYO-202400005

RAPOR TARİHİ: 27.06.2024

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

1 / 83

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	15
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	16
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	19
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	20
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	21
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	22
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	22
4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	23
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	28
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	28
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	36
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	44
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	44
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	44
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	44
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	47
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	47
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	48
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	50
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	50
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	52
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	52
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	53

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	03.06.2024 – 2024-008
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	27.06.2024 / ISGYO-202400005
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33- 33A Sarıyer/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler.
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- 1/1
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 20.05.2024 tarihli resmi belge ve belediyeden alınan bilgiye göre 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliğine göre kısmen "T1 ile gösterilen Ticaret Alanları" lejantında ve Kısmen de "15 m En kesitli Kentiçi Yollar" lejantında kalmakta, ticaret alanında kalan kısmı TAKS:0.40, KAKS: 2.30, Hmax: 20 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Fakat resmi imar belgesinin temini tarihi itibarı ile İstanbul 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	1.470.770.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	1.764.924.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Gizem Emine PEKŞEN - SPK Lisans No: 905592 (Değerleme Uzmanı) Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ- SPK Lisans NO: 400334

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 27.06.2024, rapor no: ISGYO-202400005'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

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

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gizem Emine PEKŞEN – SPK Lisans No: 905592

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 05.06.2024, Değerleme bitiş tarihi 25.06.2024'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 03.06.2024 tarihli ve 2024-008 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

E-posta: bilgi@bilgidegerleme.com.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %37,30'dur.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

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

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

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

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

B BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

B BLOK 13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

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

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

10 ADA 10 PARSEL B BLOK 1-14 NOLU BB
Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 03.06.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yazılı kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Hanesi: - Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Hanesi: - Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Beyanlar Hanesi: Taşınmazların tamamı üzerinde; - Yönetim Planı: 01/03/1988 bulunmaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Hanesi: -A.H: Krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı.

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

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 03.06.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı ve İSKİ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

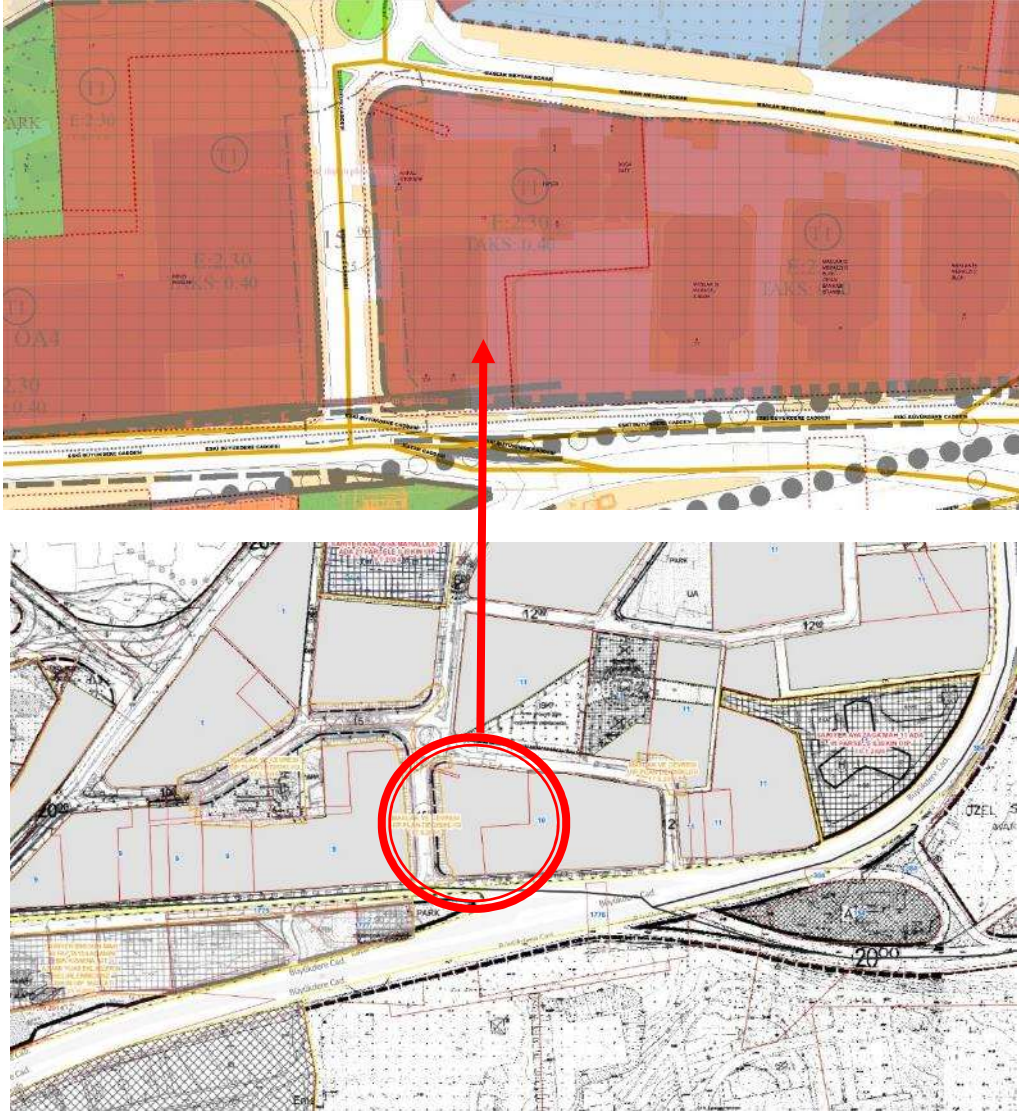
Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. İSKİ lehine irtifak hakkı ise; İSKİ kurumunun bölgede verdiği su altyapı

hizmetine yönelik rutin uygulamasıdır. Takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 20.05.2024 tarihli resmi belge ve belediyeden alınan bilgiye göre 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliğine göre kısmen "T1 ile gösterilen Ticaret Alanları" lejantında ve Kısmen de "15 m En kesitli Kentiçi Yollar" lejantında kalmakta, ticaret alanında kalan kısmı TAKS:0.40, KAKS: 2.30, Hmax: 20 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Fakat resmi imar belgesinin temini tarihi itibari ile İstanbul 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

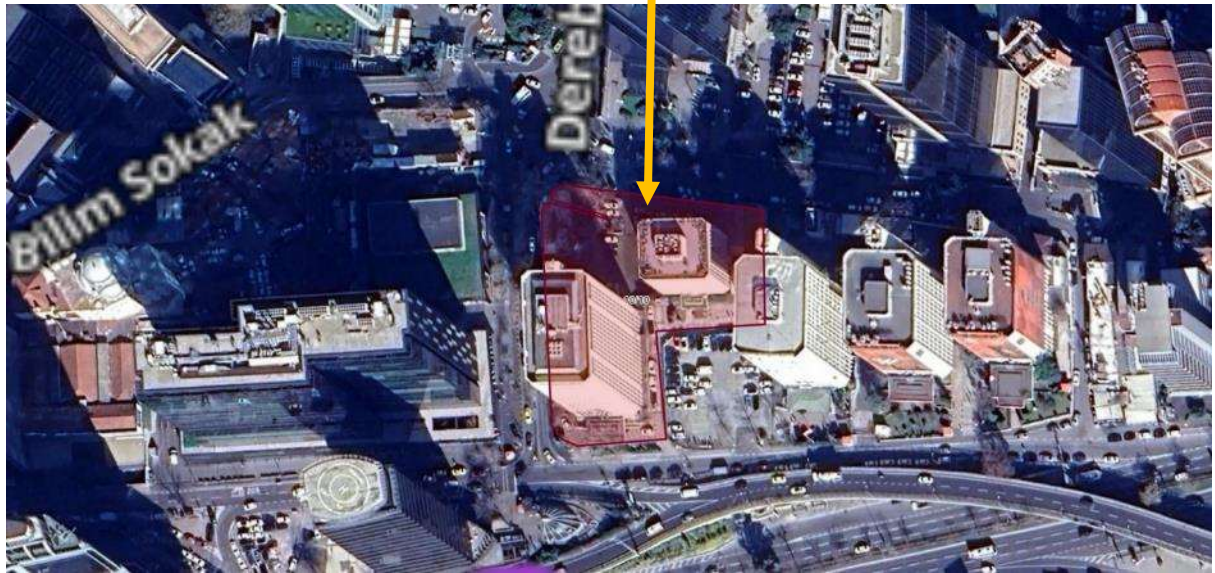
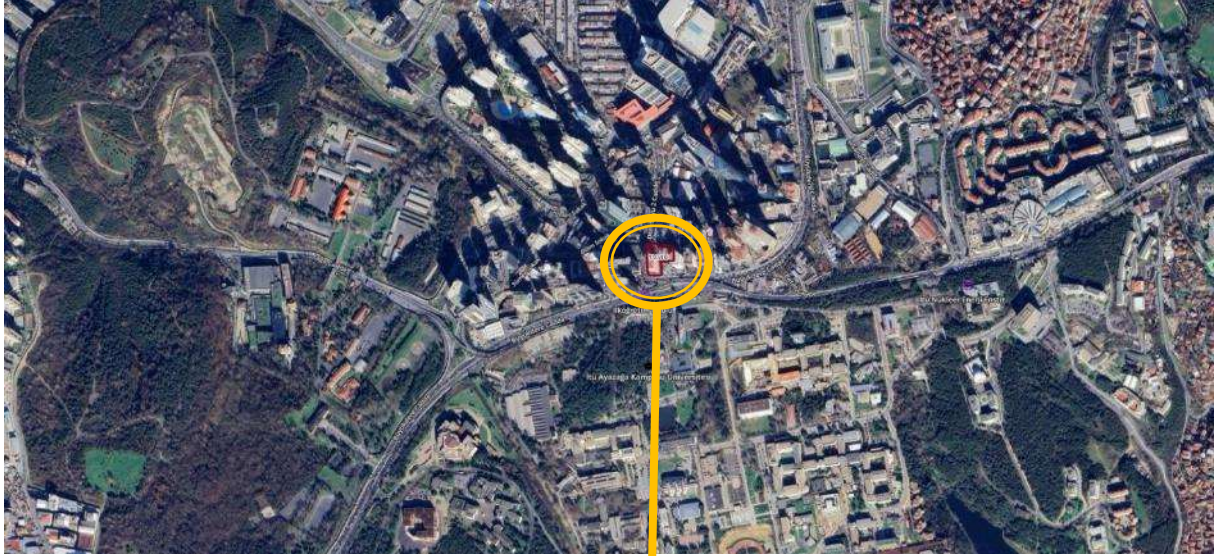
Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihinde alınan şifahi bilgiye göre, İstanbul 4. İdare Dava Dairesi'nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Bina No:33, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 (UAVT: 1984653905, 1350504450, 1375404462, 1412903591, 1446501239, 1471101194, 1505298594, 1539497931, 1582096713, 1594996546, 1642096034, 1681995377, 1705093159) ve 33A (UAVT: 1984353910) adreslidir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B Blok E: 41.1092350 B: 29.0201710 koordinatlarında kayıtlıdır.



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

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

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit cam kaplıdır. Blokta açık otopark ve asansör imkanı bulunmakta, ısıtma ihtiyacı merkezi doğalgaz ve klima sistemi ile

karşılancak şekilde tesis edilmiştir. Bina giriş kapısı camlı otomatik döner kapıdır. Bina girişi Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, zemin kat kotundan, güney cepheden sağlanmaktadır.

KAT	B.B. NO	NİTELİK	ALAN (m²)
Zemin	1	Büro	392,02
Zemin	2	Büro	392,02
1	3	Büro	784,05
2	4	Büro	784,05
3	5	Büro	784,05
4	6	Büro	784,05
5	7	Büro	784,05
6	8	Büro	784,05
7	9	Büro	784,05
8	10	Büro	784,05
9	11	Büro	784,05
10	12	Büro	784,05
11	13	Büro	784,05
12	14	Çatı Katı Olan Büro	1.578,00
TOPLAM			10.986,59

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

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

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

4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE KULLANIM AMACI

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

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İç mekanda 3., 2. ve 1.bodrum, zemin katların ve ortak alan hacimlerin zemini mermer kaplı; normal katların her birinde büro kullanım alanları halıfleks, duvarlar ise saten boyalıdır. Normal katlarda ihtiyaç dahilinde, iç mahalde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüş, bu bölümler oluşturulurken alçı-pan malzeme kullanılmıştır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur.

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

3.Bodrum Kat



2.Bodrum Kat



1.Bodrum Kat



Zemin Kat



1.Normal Kat



2.Normal Kat



3.Normal Kat



4.Normal Kat



5.Normal Kat



6.Normal Kat



7.Normal Kat



8.Normal Kat



9.Normal Kat



10.Normal Kat



11.Normal Kat



12.Normal Kat



Çatı Kat



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

5.1.2 NÜFUS

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

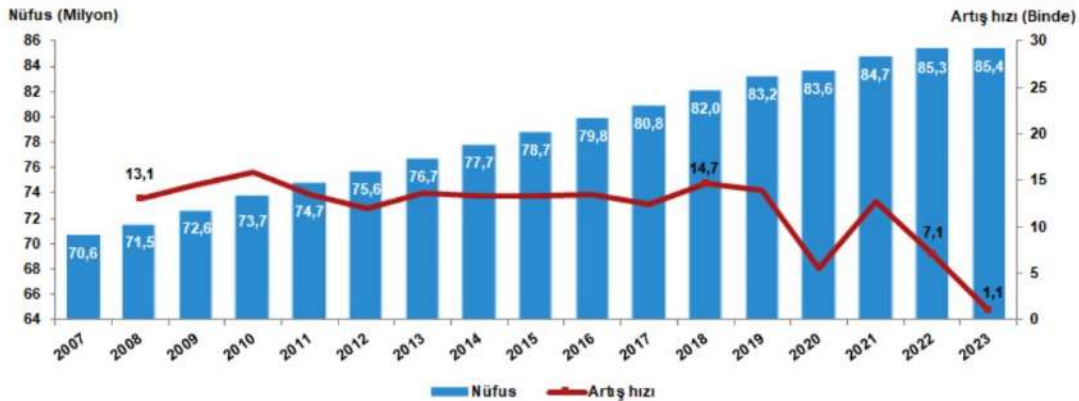
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla (2022) göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

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

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

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023

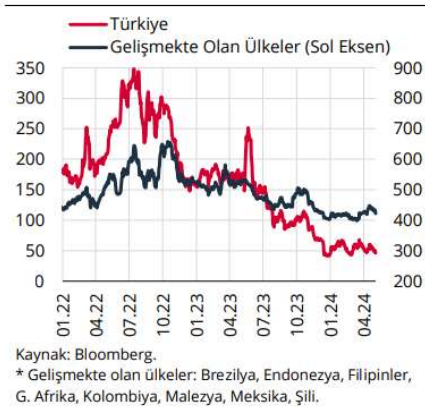


Kaynak: Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış hızı, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2023

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2024 yılının ilk çeyreğinde öncü göstergeler sınırlı bir iyileşmeye işaret ederken iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve büyüme görünümü açısından ABD ekonomisi ile diğer gelişmiş ülke ekonomileri arasındaki ayrışma belirginleşmiştir. Küresel PMI verileri imalat sanayi sektöründe kademeli bir toparlanma göstermiş ve eşik değerin üzerine çıkmıştır. Ancak gelişmiş ülkeler özelinde endeks 19 aydır kesintisiz olarak eşik değerin altında kalmaya devam etmiştir. 2023 yılı ikinci yarısında önemli oranda ivme kaybeden hizmetler sektörü ise tekrar hızlanmıştır. Sonuç olarak öncü göstergeler, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre büyüme görünümünde daha çok hizmetler kaynaklı kısmi bir iyileşmeye işaret etmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise birçok ülkede yukarı yönlü güncellenmiş, ancak ABD dışındaki ülkelerde iyileşme sınırlı kalmıştır. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,1 puan yukarı güncellenerek, yüzde 2,1 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Yılın ilk çeyreğinde iktisadi faaliyette görülen kısmi ivme kaybına rağmen ABD ekonomisi diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm sürmektedir. Çin ekonomisinde de ilk çeyrek büyümesi beklentileri aşmasına ve tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın 2024 ve 2025 yılları için büyümenin yavaşlayacağı öngörüsü korunmuştur.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, artan jeopolitik riskler, finansal koşullar ile arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Son dönemde enerji fiyat artışları ile gelişmiş ülkelerde manşet enflasyondaki düşüş eğilimi yerini daha yatay bir seyre bırakmış, çekirdek enflasyon ise gerilemeye devam etmiştir. Enflasyonda gözlenen katılıklar ve yukarı yönlü risk faktörlerine bağlı olarak, gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentiler güçlenmiştir. Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ve Fed başta olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine yönelik beklentilerdeki değişimler gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır. Küresel risk iştahı zayıflarken TCMB tarafından yapılan parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelere pozitif ayrışmasını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentilerin güçlenmesi ve artan jeopolitik risklerin etkisiyle küresel finansal koşullar sıkılaşıırken küresel risk iştahı özellikle nisan ayı içerisinde gerilemiştir. Bu gelişmelere paralel olarak, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında bozulmalar gözlenmiştir.



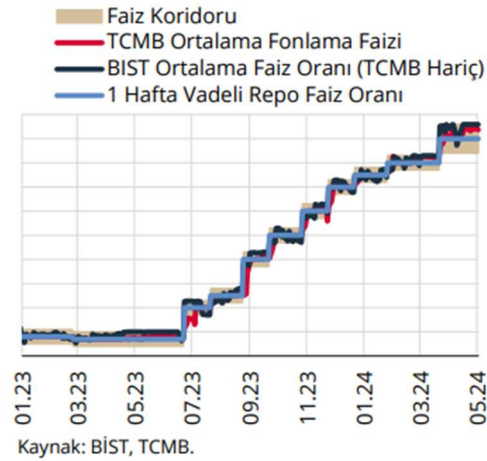
Türkiye'nin risk primi ise gelişmekte olan ülkeler genelinden olumlu yönde ayrılmıştır. Şubat ve mart aylarında dalgalı seyreden Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi özellikle 21 Mart tarihindeki PPK Kararı sonrasında azalarak yeniden 300 baz puan düzeyinin altına gerilemiştir.

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

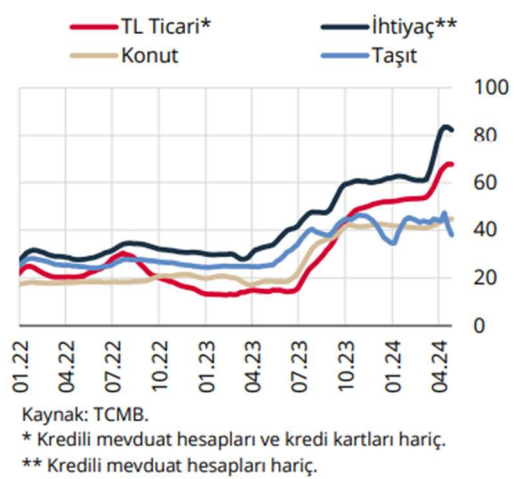
Tüketici enflasyonu 2024 yılı Nisan ayını yüzde 69,8 ile yılın ilk Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde tamamlamıştır. Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında öngörülerle uyumlu bir biçimde yükselmiş, takip eden dönemde yavaşlasa da beklenenden yüksek bir seyir izlemiştir. Enflasyonun 2024 yılı sonunda yüzde 38 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Haziran ayında başlayacak dezenflasyon sürecinin yılın ikinci yarısında güçlenerek devam edeceği öngörülmektedir. Cari işlemler dengesindeki iyileşme eğilimi, dış ticaret açığındaki azalışın ve hizmetler dengesindeki güçlü görünümün etkisiyle ilk çeyrekte ivme kazanmıştır. Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmekle birlikte, enflasyon hedeflerin üzerinde kalmayı sürdürmekte ve enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskler geçerliliğini korumaktadır.

Para politikası kararları ve parasal sıkılaşma sürecini destekleyen diğer adımların sonucunda finansal koşullardaki sıkılaşma devam etmiştir. Mevduat faizlerinde tüm vadelerde ortalama 14,0 yüzde puanlık bir yükseliş olmuş, kur korumalı hesaplardaki azalma devam ederken Türk lirasının toplam mevduat içindeki payı yükselmiştir. Diğer taraftan, ihtiyaç ve TL ticari kredi faizleri önemli ölçüde artmıştır.

TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)



Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama,



TCMB, sekiz aylık güçlü faiz artırım döngüsünden sonra ulaşılan parasal sıkılık düzeyinin gecikmeli etkilerini ve parasal aktarımı destekleyen diğer politika adımlarını da göz önünde bulundurarak politika faizini şubat ayında sabit tutmuştur. TCMB, enflasyon görünümünde bozulmaya dikkat çekerek mart ayında politika faizinin artırılmasına karar vermiştir. Şubat ayında aylık enflasyonun ana eğilimi, hizmet enflasyonu öncülüğünde, öngörülenden yüksek gerçekleşmiştir. Hesaplama yönteminde yapılan değişikliklerin de etkisiyle yakın döneme ilişkin açıklanan göstergeler yurt içi talepteki dirençli seyrin güçlenerek sürdüğüne işaret etmiştir. Orta vadeli enflasyon beklentilerinde gerileme devam ederken 2024 ve 2025 yıl sonu enflasyon beklentileri yükselmiştir. Bu bağlamda TCMB, enflasyon görünümündeki bozulmayı dikkate alarak mart ayı toplantısında politika faizini yüzde 50 düzeyine yükseltmiştir. TCMB, aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana ve enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşunu sürdüreceğini vurgulamıştır. Nisan ayında politika faizi sabit tutulmakla birlikte enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşun altı çizilmiştir.

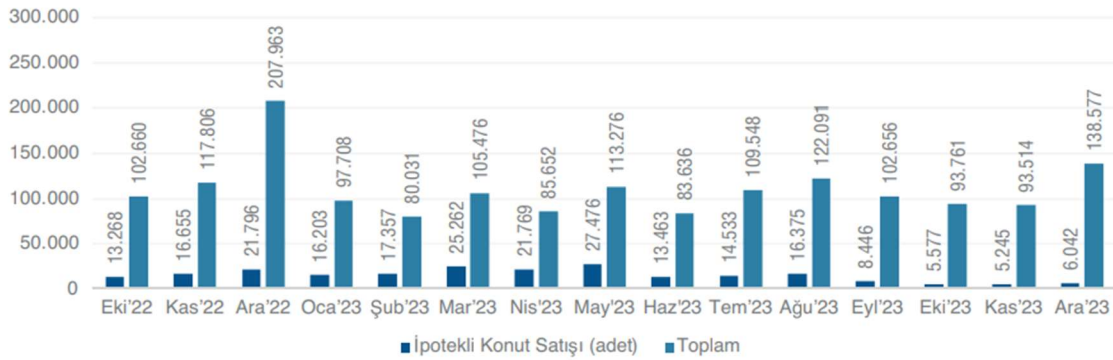
*Konutta 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

İpotekli Konut Satışları



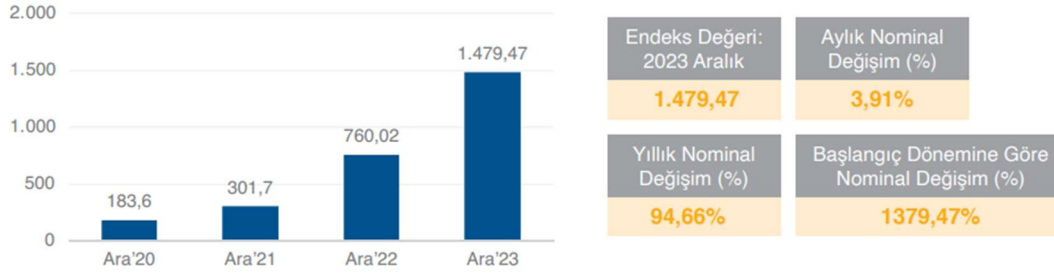
2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiden bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

Kaynak: TÜİK

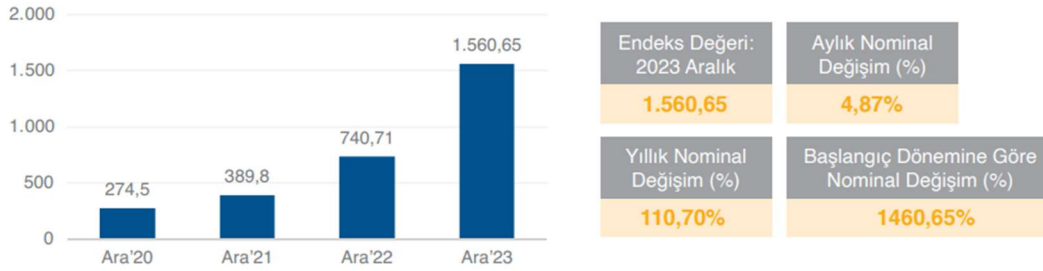
Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla

benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur.

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



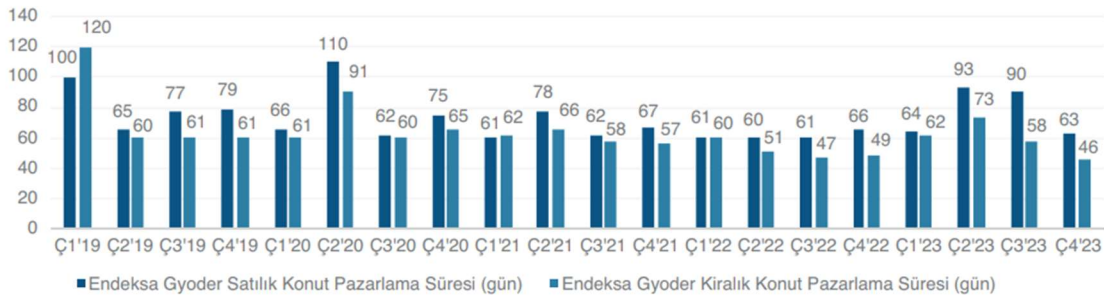
Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki aya göre 3,91%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,66% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1379,47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

*Ofis Ve Ticari Gayrimenkulde 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporları, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

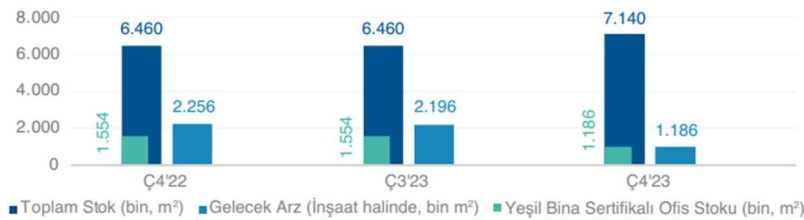
Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

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

2023 yılında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemişken orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

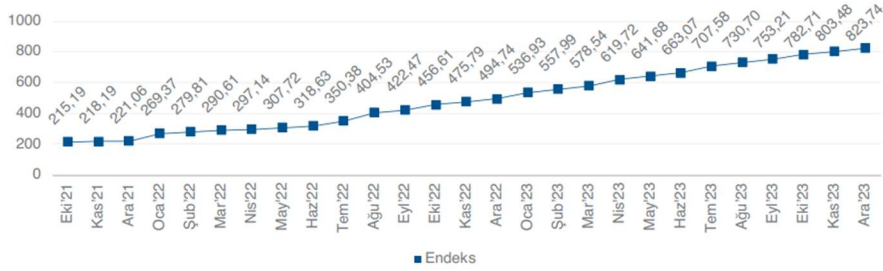
Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralarda üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

*AVM'de 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

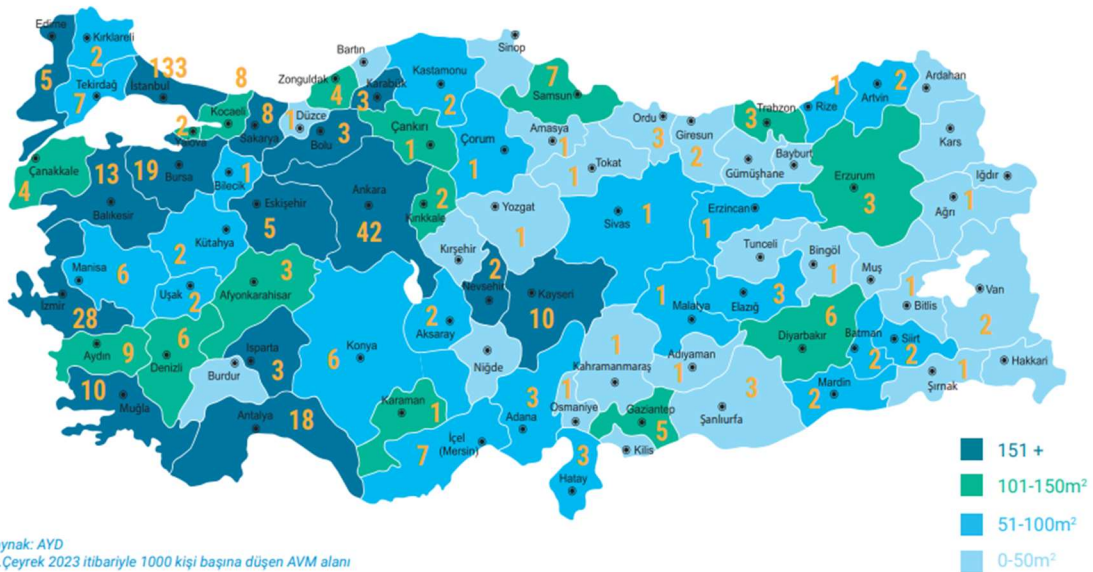
2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 532 bin m² kiralanabilir alana sahip 16 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 171 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	4	137
	TKA (m²)	5.213.721	145.410	5.359.131
Ankara	Birim	42	1	43
	TKA (m²)	1.655.941	42.000	1.697.941
Diğer Şehirler	Birim	271	6	277
	TKA (m²)	7.140.300	186.000	7.745.016
Türkiye	Birim	446	11	457
	TKA (m²)	14.009.962	373.410	14.383.372

Kaynak: AYD

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2024*	452	14.175.872	6	165.910
2025*	457	14.383.372	5	207.500

Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	286
Diğer	118
Türkiye	164

Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



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

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

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

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

TARİHÇE:

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

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

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

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





Yeryüzü Şekilleri

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

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

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

Bitki Örtüsü

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

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

İklim

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

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

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

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

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

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında

uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

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

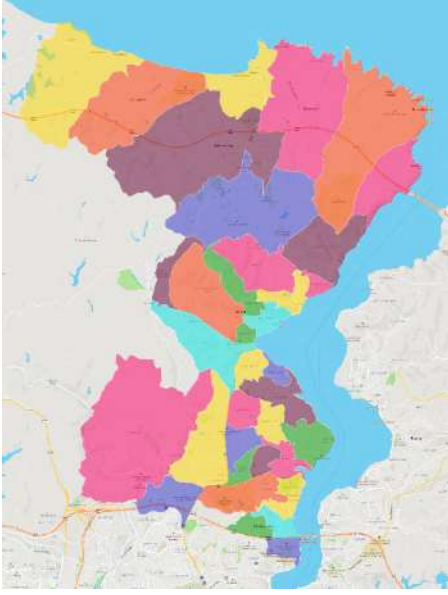
Ormancılık ve Madencilik

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

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

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'in



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

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

5.2.2 SARIYER İLÇESİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul'un kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesinde ve Maslak mahallesinde konumlanmaktadır. Sarıyer ilçesinin kuzeyinde Karadeniz, doğusunda İstanbul Boğazı, batısında Eyüpsultan, güneyinde ise Şişli ve Beşiktaş ilçeleri yer almaktadır. İlçe, kentin yapı yoğunluğu en düşük ilçelerinden biridir. Bu durum nedeni, ilçenin sahile kıyısının olması ve geniş orman alanlarını sınırları dahilinde barındırmasıyla birlikte gelişimine, düşük yapı yoğunluğu ile izin verilmiş olmasıdır.

Bölgenin yerleşim ve yayılım karakteri incelendiğinde ise birbiri ile ulaşım ve sosyo - ekonomik bağlantıları değişken olan güney, orta ve kıyı kesimlerde kurulu olan yerleşim alanları görülmektedir. Maslak mahallesi ise Cumhuriyet döneminde 1930'a kadar Beyoğlu'na, 1930-1954 arasında Sarıyer'e bağlı köy iken 1954'te Şişli ilçesine bağlanmıştır. Sanayileşmeyle birlikte önce mahalle, sonra da semt konumuna yükselen maslak 2012'de alınan belediyeler birliği kararnamesiyle Huzur ve Ayazağa semtleriyle birlikte Sarıyer ilçesine bağlanmıştır. İstanbul'un önde gelen semtlerindendir. Çok hızlı bir şekilde gelişme gösteren bir bölge olmuştur. Birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü, banka merkezin barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ile İstanbul'un ve Türkiye'nin önemli yerlerinden birisidir. Maslak'taki nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrekir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

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

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

Satılık Plaza Katı/Ofis Emsalleri

* **Emsal-1: Sevgi Keskin Emlak ve Danışmanlık Hizm.: 0 532 167 42 32**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2000 yılında inşa edilmiş faaliyetlerini tamamlamış Giz 2000 Plaza binasının 16.normal katında konumlu 200 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 28.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 140.000.-TL/m²)

* **Emsal-2: Lux Properties Real Estate Zorlu Center: 0 544 900 00 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 yaşındaki A+ Plaza binasının 22.normal katında konumlu 350 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 51.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 147.143.-TL/m²)

* **Emsal-3: TeamWork Pro Real Estate Consulting: 0 544 857 88 92**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2016 yılında inşa faaliyetlerini tamamlamış 42 Maslak binasının 3.normal katında konumlu 300 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 43.750.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 145.833.-TL/m²)

* **Emsal-4: RPI Ticari Kw Platin: 0 534 799 30 46**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2000 yılında inşa faaliyetlerini tamamlamış Park Plaza binasının 9.normal katında konumlu 1.000 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 163.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından benzer şerefiyelidir. (Birim değeri 163.000.-TL/m²)

*** Emsal-5: Royal White Property: 0 539 389 66 43**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşai faaliyetlerini tamamlamış Maslak Giz Plaza Spring binasının 11.normal katında konumlu 400 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 58.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 146.250.-TL/m²)

Kiralık Plaza Katı/Ofis Emsalleri

*** Emsal-6: Bera Gayrimenkul Maslak Ofis Ticari Plaza: 0 541 377 12 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 yaşındaki A+ Plaza binasının 13.normal katında konumlu 700 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 450.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 643.-TL/ay/m²)

*** Emsal-7: Prive Investment: 0 530 707 49 29**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 yaşındaki A+ Plaza binasının 5.normal katında konumlu 700 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 500.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 714.-TL/ay/m²)

*** Emsal-8: Ahmet Koz: 0 542 235 96 58**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 yaşındaki Maslak Spine Tower binasının 7.normal katında konumlu 2000 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 1.450.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından benzer şerefeliyedir. (Birim değeri 725.-TL/ay/m²)

*** Emsal-9: Bestfinder: 0 532 407 87 19**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2007 yılında inşai faaliyetlerini tamamlamış Maslak Giz Plaza Spring binasının 5.normal katında konumlu 480 m² olarak pazarlanan büro/ofis nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 325.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, yaşı bakımından avantajlı, plaza konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 677.-TL/ay/m²)

EMSAL KROKİ



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle, taşınmazların imar durumu, mimari projesi, çevre özellikleri dikkate alındığında, taşınmazların mevcut halleriyle büro/işyeri olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		28.000.000 ₺	51.500.000 ₺	43.750.000 ₺	163.000.000 ₺	58.500.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	10.986,59	200,00	350,00	300,00	1.000,00	400,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		140.000	147.143	145.833	163.000	146.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Orta Kötü	Orta Kötü	Kötü	Benzer	Orta Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		7%	7%	15%	0%	7%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI)		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-5%	-8%	-8%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	-8%	-8%	-18%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	133.869,62	131.600	135.371	134.167	133.660	134.550

Yukarıdaki tablodan da görüleceği gibi Pazar yaklaşım yöntemi m² birim değeri 133.869,62.-TL/m² olarak hesaplanmış; ile 10 ada 10 parsel numaralı ana taşınmaz üzerindeki B blokta konumlu 14 adet büro/ofis nitelikli bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

PAZAR YAKLAŞIM YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU	
14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	~₺1.470.770.000,00

7.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Pazar Yaklaşım yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda kiralanabilecek olan plaza katı/ofis/büro nitelikli taşınmazlar incelenerek birim kira değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için tabloda belirtilen şerefiye unsurları göz önünde bulundurularak kira birim değeri 549,47-TL/ay/m² olarak hesaplanmıştır.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
AYLIK KİRASİ		450.000 ₺	500.000 ₺	1.450.000 ₺	325.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m2)		700	700	2000	480
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		643	714	725	677
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
KONUM		Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer	Orta Kötü
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%	7%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI)		-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-15%	-15%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-20%	-25%	-17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	549,47	520,71	571,43	543,75	561,98
Taşınmazların Aylık Toplam Kira Değeri : 10.986,59 m ² x 549,47 -TL/m ² = ~ 6.040.000.-TL					
Taşınmazların Yıllık Toplam Kira Değeri: 6.040.000-TL x 12 = 72.480.000-TL					

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

KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		450.000 ₺	500.000 ₺	1.450.000 ₺	325.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		14%	15%	15%	14%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		387.000 ₺	425.000 ₺	1.232.500 ₺	279.500 ₺
ALAN (m2)		700	700	2000	480
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		553	607	616	582
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		100.000.000 ₺	100.000.000 ₺	285.000.000 ₺	70.000.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0493	0,0464	0,0510	0,0519	0,0479

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

Taşınmazın Değeri: 72.480.000/0,0493 = ~ 1.470.183.000 TL

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

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

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
PAZAR YAKLAŞIMI İLE	GELİR YAKLAŞIMI İLE
₺1.470.770.000,00	₺1.470.183.000,00

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

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 03.06.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı ve İSKİ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ait 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar için tarafımıza iletilen 19.09.2023 tarihli resmi belgeye göre 17.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve bu planı tadil eden 17.06.2016 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 21.06.2022 onay tarihli, 1/1000

ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliğine göre kısmen “T1 ile gösterilen Ticaret Alanları” lejantında ve Kısmen de “15 m En kesitli Kentiçi Yollar” lejantında kalmaktadır. Ticaret alanında kalan kısmı, TAKS:0.40, KAKS: 2.30, Hmax: 20 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Fakat resmi imar belgesinin temini tarihi itibari ile İstanbul 4. İdare Dava Dairesi’nin 07.01.2022 tarih, Esas No:2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden mevcut durumda imar uygulaması yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla; değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **1.470.770.000,00.-TL** (BirmilyardörtüyüzyetmişmilyonyediyüzyetmişbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
1.470.770.000,00-TL	1.764.924.000,00-TL

* 26.06.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.8809.- TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 33.0127.-TL’dir.

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

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

Gizem Emine PEKŞEN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 905592

Serdar ETİK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334