

**DEĞERLEME RAPORU**  
**İŞ GYO A.Ş.**  
**SARIYER / İSTANBUL**  
**PETROL OFİSİ BİNASI**  
**10 ADA 10 PARSEL**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Talep / Sözleşme Tarihi** : 15 Ekim 2016  
**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet  
**Ekspertiz Tarihi** : 22 Kasım 2016  
**Rapor Tarihi** : 28 Kasım 2016  
**Müşteri / Rapor No** : 003 - 2016/9784

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi** : Ayazağa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, 33 kapı numaralı, Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası bünyesindeki 14 adet bağımsız bölüm  
Sarıyer / İSTANBUL

**Tapu Bilgileri Özeti** : İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 10 no'lu parselde kayıtlı "İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm

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

**İmar Durumu** : Ticaret Alanı

**Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ<br>(KDV HARİÇ) |   |                 |
|--|---|-----------------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri                                | 101.115.000,-TL                                 | 29.338.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR   |   |                 |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                  | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                 |                 |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR<br>(SPK Lisans Belge No: 401123)            | Mehmet AYIKDIR<br>(SPK Lisans Belge No: 401223) |                 |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 3  |
| 1.1      | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....  | 3  |
| 1.2      | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 3  |
| 2. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 4  |
| 2.1      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....   | 4  |
| 2.2      | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....   | 4  |
| 2.3      | UYGUNLUK BEYANI.....   | 5  |
| 3. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....                                      | 6  |
| 3.1      | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....   | 6  |
| 3.2      | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 7  |
| 3.3      | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 7  |
| 3.4      | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....                           | 10 |
| 3.4.1    | Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....  | 10 |
| 3.4.2    | Belediye İncelemesi .....  | 10 |
| 3.4.3    | Hukuki Durum İncelemesi.....   | 10 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....  | 11 |
| 4.1      | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....   | 11 |
| 4.2      | TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 12 |
| 4.3      | PETROL OFİSİ BİNASI KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....  | 13 |
| 4.4      | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....  | 15 |
| 4.5      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 15 |
| 5. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....   | 16 |
| 5.1      | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....                                     | 16 |
| 5.2      | İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ .....   | 21 |
| 5.3      | BÖLGE ANALİZİ .....  | 25 |
| 5.4      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....  | 28 |
| 5.5      | PİYASA ARAŞTIRMASI .....   | 29 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....   | 32 |
| 6.1      | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....   | 32 |
| 6.2      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....  | 32 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....   | 32 |
| 7.1      | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....  | 32 |
|          | ULAŞILAN SONUÇ .....   | 35 |
| 8. BÖLÜM | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... | 38 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ.....   | 39 |

## 1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|   |  |
|---|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>  | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>  | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atşehir / İSTANBUL  |
| <b>TELEFON NO</b>   | : +90 (216) 455 36 69  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>  | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>   | : 16 Mayıs 2011  |
| <b>SERMAYESİ</b>  | : 270.000,-TL  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 777424   |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b> | : 23 Mayıs 2011 / 7820   |

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

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : İş Kuleleri Kule-2<br>Kat:10-11<br>Levent / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : +90 (212) 325 23 50  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                   | : 850.000.000,-TL  |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                      | : 6 Ağustos 1999   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 42   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | :Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller   |

## 2. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların bugünkü toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım / satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen 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.

### 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

### 3. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

### 3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| <b>SAHİBİ</b>                    | : | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)    |
| <b>İLİ</b>                       | : | İstanbul                                       |
| <b>İLÇESİ</b>                    | : | Sarıyer  |
| <b>MAHALLESİ</b>                 | : | M. Ayazağa                                     |
| <b>MEVKİİ</b>                    | : | -  |
| <b>PAFTA NO</b>                  | : | 2  |
| <b>ADA NO</b>                    | : | 10   |
| <b>PARSEL NO</b>                 | : | 10   |
| <b>ANA GAY. NİTELİĞİ</b>         | : | İki Blok Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı* |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b> | : | 4.469,50 m <sup>2</sup>                        |
| <b>YEVMIYE NO</b>                | : | 4121   |
| <b>CİLT NO</b>                   | : | 6  |
| <b>TAPU TARİHİ</b>               | : | 14.05.2001                                     |

| BLOK   | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | ARSA PAYI | KAT   | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | SAYFA NO |
|--------|-------------------|-----------|-------|-------------------------|----------|
| B BLOK | 1                 | 50/4219   | Zemin | Büro                    | 582      |
| B BLOK | 2                 | 50/4219   | Zemin | Büro                    | 583      |
| B BLOK | 3                 | 122/4219  | 1     | Büro                    | 584      |
| B BLOK | 4                 | 122/4219  | 2     | Büro                    | 585      |
| B BLOK | 5                 | 122/4219  | 3     | Büro                    | 586      |
| B BLOK | 6                 | 122/4219  | 4     | Büro                    | 587      |
| B BLOK | 7                 | 122/4219  | 5     | Büro                    | 588      |
| B BLOK | 8                 | 122/4219  | 6     | Büro                    | 589      |
| B BLOK | 9                 | 122/4219  | 7     | Büro                    | 590      |
| B BLOK | 10                | 122/4219  | 8     | Büro                    | 591      |
| B BLOK | 11                | 122/4219  | 9     | Büro                    | 592      |
| B BLOK | 12                | 122/4219  | 10    | Büro                    | 593      |
| B BLOK | 13                | 122/4219  | 11    | Büro                    | 594      |
| B BLOK | 14                | 158/4219  | 12    | Çatı Katı Olan Büro     | 595      |

**Not:** Kat mülkiyetine geçilmiştir.

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9784

### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 30.09.2016 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- o Yönetim planı: 01.03.1988 tarihli.

#### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- o A. H: Krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı (16.05.1984 tarih ve 909 yevmiye no ile). (\*)

(\*) İlgili irtifak hakkı İSKİ kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerlerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

*Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi*

*Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,*

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

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı paftasında "**T1 sembolü ile gösterilen Ticaret Alanı**" lejantında kaldığı belirlenmiştir. Ayrıca, bahse konu yere uygulama yapılabilmesi için 2 sayılı parsel ile tevhid gerekmektedir.

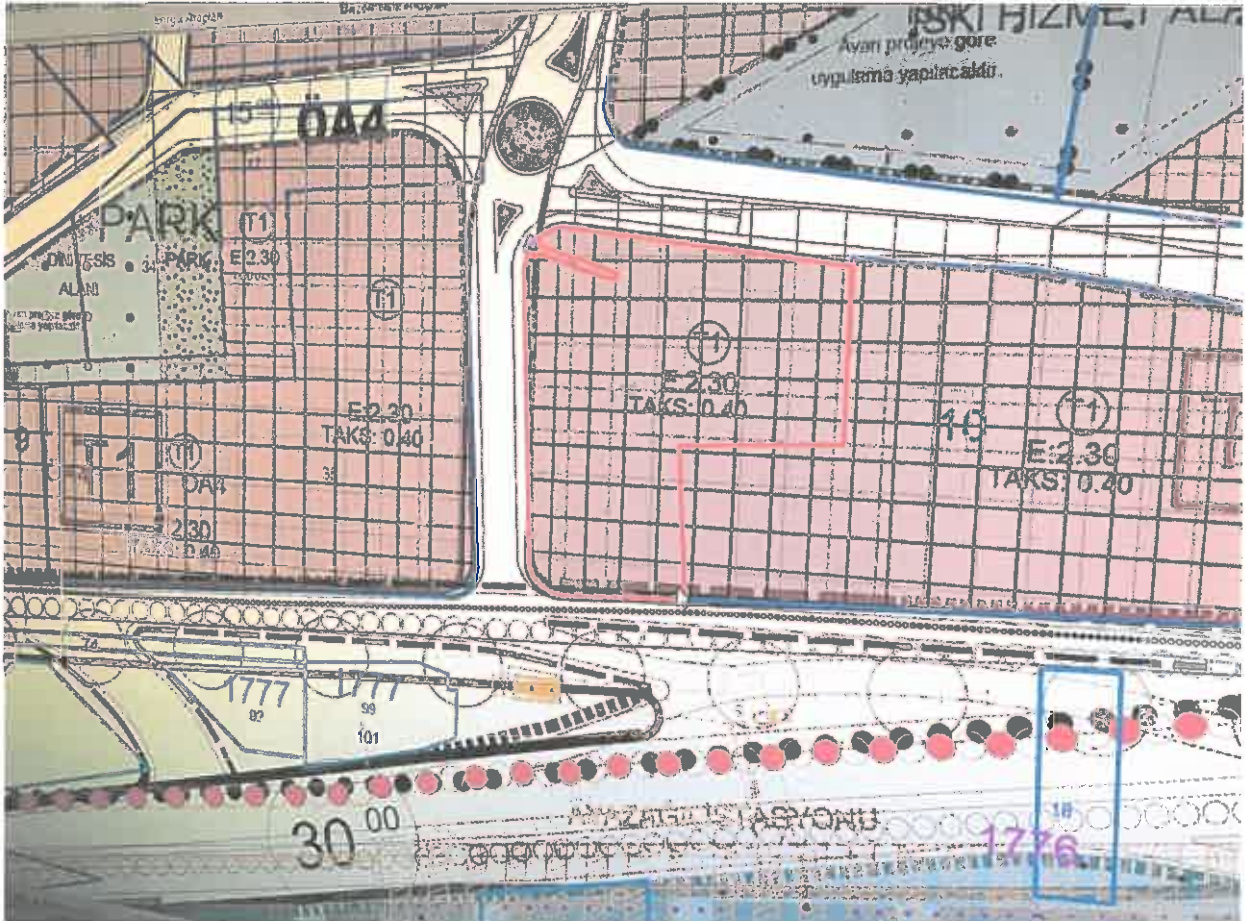


| ADA NO | PARSEL NO | PLAN FONKSİYONU | YAPILAŞMA ŞARTI              |
|--------|-----------|-----------------|------------------------------|
| 10     | 10        | Ticaret Alanı   | KAKS (E): 2,30 ve TAKS: 0,40 |

**Not: Kat Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

**Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

### PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



### **3.3.1 Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:**

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 27.09.1985 tarih ve 2-40 no'lu yapı izin belgesi (ruhsat) ile 23.12.1987 muayene tarih ve 87/14860 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İşbu ruhsat belgesi;

- H: 33,50 irtifalı yerde (B Blok) 3 bodrum + zemin + 10 normal kat,
- H: 9,50 irtifalı yerde (A Blok) 2 bodrum + zemin + 2 normal kat,
- Tabii zemin altında binaya ait 2 bodrum katlı garaj inşaatı için tanzim edilmiş olup 13.448 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve 15 adet bağımsız bölüme esastır.

Yapı kullanma izin belgesi ise;

- " - 3 bodrum + zemin + 12 normal katlı A Blok,
- 2 bodrum + zemin + 5 normal katlı B Blok,
- Tabii zemin altında binaya ait 3 bodrum katlı otopark" için tanzim edilmiş olup toplam 20 bağımsız bölüm için tanzim edilmiştir. İşbu belgedeki A ve B Blok tanımlarının sehven yazıldığı düşünülmektedir. Doğru tanımların;
- " - 3 bodrum + zemin + 12 normal katlı B Blok,
- 2 bodrum + zemin + 5 normal katlı A Blok,
- Tabii zemin altında binaya ait 3 bodrum katlı otopark" olması gerekmektedir.

Söz konusu yapı kullanma izin belgesi taşınmazın mimari projesi ile uyuşmaktadır.

Taşınmazın arşiv dosyasında; 12.06.1996 tarih ve 1882 sayılı "ruhsat ve eklerine aykırı olarak yan bahçe mesafesi içinde su depoları, bina içinde dâhili tadilat ve yaklaşık 322 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çekme kat yapılması" konusuna istinaden 1 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiğini ve raporuyla bütün olarak encümene havale edildiğini gösteren belgeler mevcuttur. Ancak işbu 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 belirlenmiştir. Halihazırda iş bu tutanağın rapor konusu taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

### **3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler**

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

### **3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili mevzuat uyarınca 10 ada 10 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

**Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

*Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,*

#### **3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 07.10.2016 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durumu yazısına göre;

Son 3 yıllık değişiklikler incelendiğinde; Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgide, 21.01.2003 tasdik tarihli eski plana göre parsel Emsal: 2.30, H:serbest, ticaret (T1) alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 6360 sayılı yasa (2. madde 38. fıkrası) kapsamında, 30.03.2014 tarihinden itibaren İstanbul Sarıyer İlçesi sınırlarına dahil edilen alanlar içerisinde yer almaktadır. 17.01.2015 tarihinde 1/1000 ölçekli U.İ.Planı onaylanmış, yasal askı süreci de tamamlanmıştır. Rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel halihazırda "T1 sembolü ile gösterilen Ticaret Alanı" lejantını almıştır.

#### **3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan 33 kapı no'lu, Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binasını oluşturan 14 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İTÜ - Ayazağa Metro İstasyonu'na çok yakın mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.

Taşınmazlar İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinden biri olan Maslak Plazalar bölgesinde yer almakta olup, yakın çevresinde çok sayıda benzer niteliklerde inşa edilmiş ofis binaları, oteller, iş merkezleri ve çeşitli sosyal donatılar bulunmaktadır. Taşınmaz; Sun Plaza, Maslak GIZ Plaza, Maslak Business Center, Akbank Opr Plaza, USO Center, Garanti Plaza, Nurol Plaza gibi birçok şirketin genel müdürlüğünün yer aldığı plaza binalarına yakın konumdadır.

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



## 4.2 TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|   |  |
|---|--|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>                         | : Betonarme karkas   |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>                        | : Ayrık  |
| <b>KAT ADEDİ</b>                            | : 17 (3 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat + çatı katı)                |
| <b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)*</b> | : 12.780,01 m <sup>2</sup>   |
| <b>ELEKTRİK</b>                             | : Şebeke   |
| <b>JENERATÖR</b>                            | : Mevcut   |
| <b>TRAFO</b>                                | : Mevcut   |
| <b>PARATONER</b>                            | : Mevcut   |
| <b>SU</b>                                   | : Şebeke   |
| <b>SU DEPOSU</b>                            | : Mevcut (2 adet)  |
| <b>HİDROFOR</b>                             | : Mevcut (3 adet)  |
| <b>KANALİZASYON</b>                         | : Şebeke   |
| <b>KLİMA TESİSATI</b>                       | : Merkezi fan - coil sistemi mevcut  |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>                       | : Doğalgaz yakıtlı ısı kazanları mevcut                                    |
| <b>UYDU YAYIN SİSTEMİ</b>                   | : Mevcut   |
| <b>TELEFON SANTRAL</b>                      | : Mevcut   |
| <b>ASANSÖR</b>                              | : Mevcut (4 adet)  |
| <b>GÜVENLİK</b>                             | : Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut                        |
| <b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>                    | : Banka bölümünde kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut               |
| <b>YANGIN İHBAR TES.</b>                    | : Duman ve ısı dedektörleri mevcut   |
| <b>YANGIN SÖN. TES.</b>                     | : Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>                     | : Mevcut (betonarme)   |
| <b>DIŞ CEPHE</b>                            | : Prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt beton                          |
| <b>ÇATI</b>                                 | : Teras tipi çatı  |

(\*) Toplam inşaat alanı mimari projesinden alınmıştır.

### 4.3 PETROL OFİSİ BİNASI KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Taşınmazların mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| KAT NO        | BRÜT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | KULLANIM ŞEKLİ   |
|---------------|-------------------------------------|--|
| 3. bodrum     | 782,46                              | Elektrik panosu, soğutma grupları odası, binaya ait ofis, kömürlük, kazan dairesi, bay-bayan WC ve hol                       |
| 2. bodrum     | 782,46                              | Sığınak, binaya ait ofis, kazan dairesi (boşluk), bay-bayan WC ve hol  |
| 1. bodrum     | 782,46                              | Kaloriferci dairesi, kapıcı dairesi, binaya ait ofis, binaya ait garajın malzeme deposu, bay-bayan WC ve hol                 |
| Zemin         | 782,46                              | 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait büro hacimleri, kapıcı gözetleme yeri, bina girişi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol |
| 1. normal     | 782,46                              | 3 no'lu bağımsız bölümlere ait büro hacmi, bay-bayan WC ve hol   |
| 2. normal     | 782,46                              | 4 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol   |
| 3. normal     | 782,46                              | 5 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol   |
| 4. normal     | 782,46                              | 6 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol   |
| 5. normal     | 782,46                              | 7 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol   |
| 6. normal     | 782,46                              | 8 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol   |
| 7. normal     | 782,46                              | 9 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol   |
| 8. normal     | 782,46                              | 10 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol  |
| 9. normal     | 782,46                              | 11 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol  |
| 10. normal    | 782,46                              | 12 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol  |
| 11. normal    | 782,46                              | 13 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol  |
| 12. normal    | 782,46                              | 14 no'lu bağımsız bölüme ait büro hacmi, binaya ait ofis, bay-bayan WC ve hol  |
| Çatı katı     | 260,65                              | 14 no'lu bağımsız bölüme ait servis alanı ve makine dairesi  |
| <b>TOPLAM</b> | <b>12.780,01</b>                    |  |

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KAT NO                 | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | YAKLAŞIK BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )* |
|-------------------|------------------------|-------------------------|---|
| 1                 | Zemin                  | Büro                    | 391,23  |
| 2                 | Zemin                  | Büro                    | 391,23  |
| 3                 | 1. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 4                 | 2. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 5                 | 3. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 6                 | 4. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 7                 | 5. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 8                 | 6. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 9                 | 7. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 10                | 8. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 11                | 9. Normal              | Büro                    | 782,46  |
| 12                | 10. Normal             | Büro                    | 782,46  |
| 13                | 11. Normal             | Büro                    | 782,46  |
| 14                | 12. Normal + Çatı Katı | Çatı katı olan büro     | 1.043,11  |
| <b>TOPLAM</b>     |                        |                         | <b>10.432,63</b>                                |

**Not(\*):** Taşınmazda zemin katta yer alan 1 nolu büro İş Bankası Şubesi olarak faaliyet göstermekte olup, 2 nolu bağımsız bölüm giriş holü şeklinde bulunmaktadır. Diğer katlarda yer alan tüm ofisler Petrol Ofisi tarafından kullanılmaktadır. Normal katların her birinde bir bağımsız bölüm bulunması, zemin katın tamamının birlikte kullanılması da dikkate alınarak değerlendirilmede satılabilir alan olarak kat alanları dikkate alınmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10 ada 10 parsel üzerinde A ve B blok olarak isimlendirilmiş olan 2 adet blok bulunmaktadır. Eski Büyükdere Caddesi'nden parsele karşıdan bakıldığında sağ cephede geride yer alan blok A Blok, sol tarafta önde kalan blok ise değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı B bloktur.
- Binanın toplam kapalı alanı **12.780,01 m<sup>2</sup>'dir.**
- Bina ve banka hacimlerine giriş zemin kattan sağlanmaktadır.
- Binanın 3. bodrum katında teknik hacimler, 2. bodrum katında teknik ofis katı, 1. bodrum katında konferans salonu ve yemekhane bulunmakta olup kullanım amacına uygun malzemelerle donatılmıştır.
- Zemin katta banka, giriş ve güvenlik lokali bulunmaktadır. Zeminler granit, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı ve boyalıdır.

- Ofis katlarında kullanıma bağlı olarak seperatörler ile ayrılmış kullanım bölümleri oluşturulmuştur. Pencereler, çift camlı alüminyumdan mamuldür. Zeminlerde yükseltilmiş döşemeler kullanılmıştır.
- 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 (dogalgaz 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.
- Binaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.
- Binanın dış cephesi, prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt betondur.

#### **4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

#### **4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekilleri olan "**işyeri ve ofis**" olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.



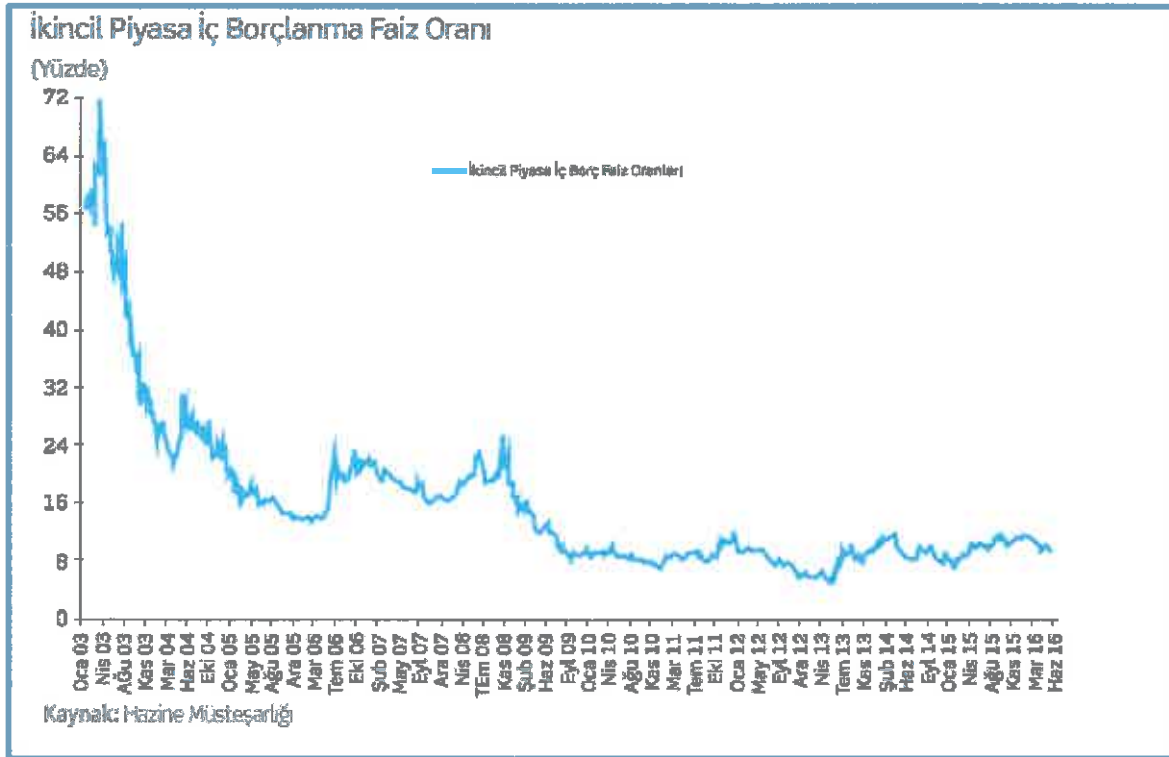
## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

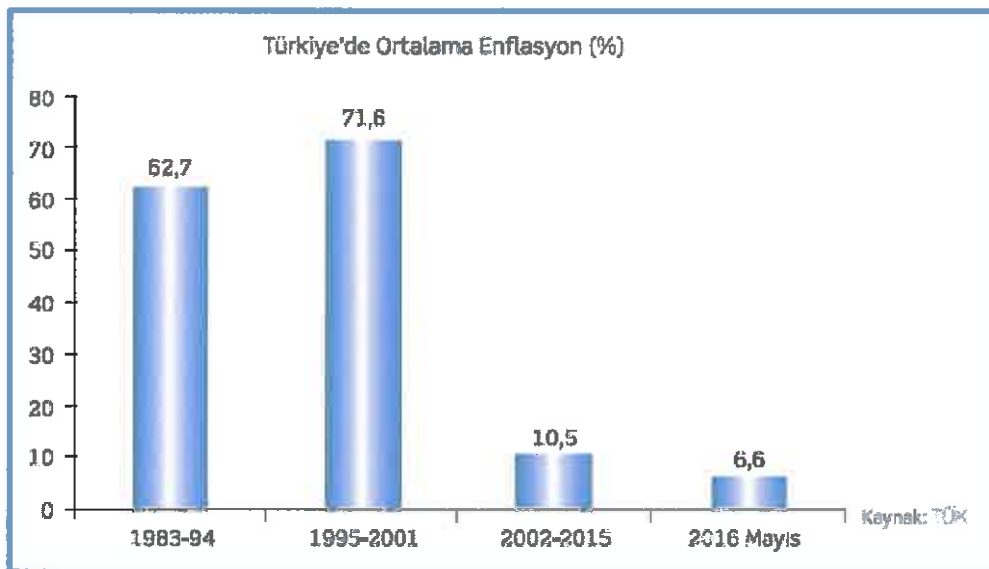
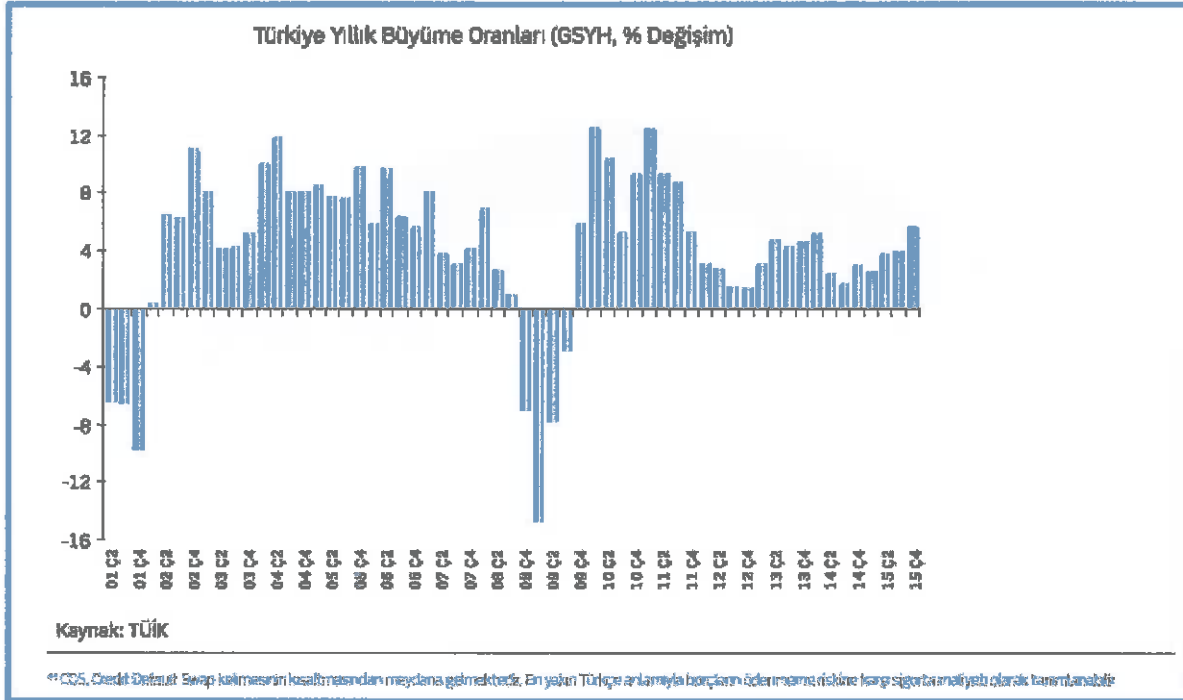
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranlar % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



### 5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



### 5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakkamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

| Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016 |                |                    |                    |   |       |
|---|----------------|--------------------|--------------------|---|-------|
| Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016          |                |                    |                    |   |       |
| Göstergeler                             | Yıl            |                    |                    | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%) |       |
|   | 2016           | 2015 <sup>1)</sup> | 2014 <sup>1)</sup> | 2016  | 2015  |
| Bina Sayısı                             | 32 548         | 25 424             | 46 037             | 28,0  | -44,8 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )             | 52 070 237     | 39 581 401         | 67 165 117         | 31,6  | -41,1 |
| Değer (TL)                              | 45 903 339 960 | 33 136 904 146     | 52 083 617 074     | 38,5  | -38,4 |
| Daire sayısı                            | 248 925        | 184 856            | 297 950            | 34,7  | -38,0 |

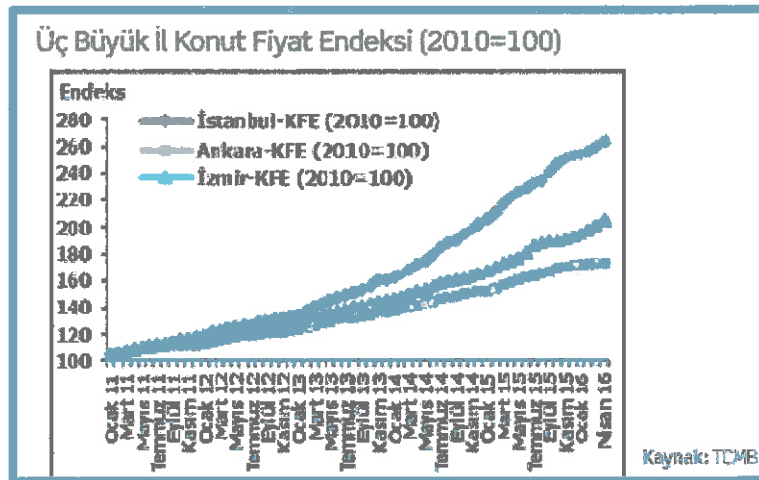
<sup>1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

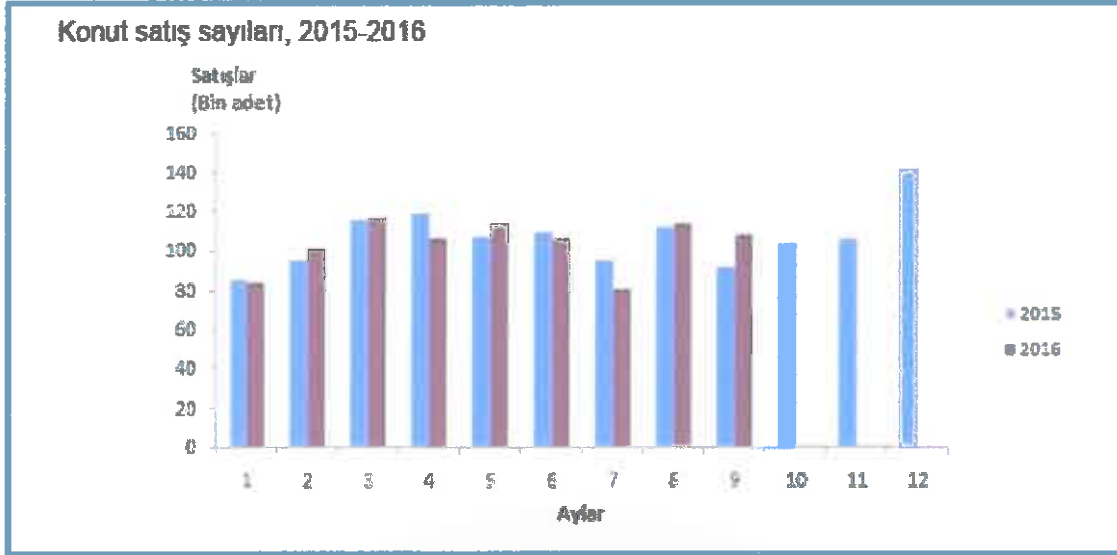
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakkam bi önceki yılın ilk dokuz ayı ile heme hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





**Kaynak: TÜİK**

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

### 5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,



gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MİA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapılı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal - Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

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

2008 krizi öncesinde şehirde ciddi bir A sınıfı ofis ihtiyacı ortaya çıkmış arz ve talep dengesizliği nedeni ile fiyatlar çok yükselmiştir.

### **İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri**

---

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

### **A Sınıfı Ofis Binaları**

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

### **B Sınıfı Ofis Binaları**

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

### **C Sınıfı Ofis Binaları**

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

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



ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

Ancak 2008 krizi sonrasında bazı ofis binası geliştiricileri binalarını daha çabuk doldurmak için yükseltilmiş döşeme ve asma tavan yaparak ofisleri teslim etmekte ve metrekare birim fiyatına bu harcamaları makul bir şekilde yansıtmaktadır. Böylece ilk yatırım maliyeti yükü çok büyük olmadan yeni ofislerin kiralama imkânı doğmaktadır. Önümüzdeki dönemde ofis sektöründe bu tip uygulamaların yaygınlaşması mümkündür. Kiralamalar genelde USD cinsinden yapılmakta olsa da son dönemde Euro olarak talepler ve kiralamalar görülmektedir.

### **2016 Yılı İstanbul Ofis Piyasası Analizi**

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

Property Investment Consultancy (PROPIN) tarafından hazırlanan 2015 3.çeyrek ofis raporuna göre; İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı 12 ofis bölgesi bulunmakta olup MİA olarak tanımlanan aks, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam etmekte ve Maslak ile son bulmaktadır. MİA olarak tanımlanan bölgeler Avrupa yakasında; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu- Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı bölgelerini, MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

2015 yılı içerisinde MİA bölgesi içinde kalan yerlerde A tipi ofis binalarının yaklaşık ortalama 30,-USD/m<sup>2</sup>/ay, B tipi ofis binalarının ise 15 USD/m<sup>2</sup>/ay bedelle kiralamaları gerçekleşmiştir. MİA dışı Avrupa bölgesinde ise A tipi ofis binalarının yaklaşık ortalama 18,-USD/m<sup>2</sup>/ay, B tipi ofis binalarının ise 12 USD/m<sup>2</sup>/ay bedelle kiralamaları gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde A tipi ofis binalarında ortalama boşluk oranı yaklaşık % 25 mertebelerinde B ofis binalarında ortalama boşluk oranı ise yaklaşık % 10 mertebelerindedir. MİA Dışı Avrupa bölgesinde ise A tipi ofis binalarında ortalama boşluk oranı yaklaşık % 15 mertebelerinde B ofis binalarında ortalama boşluk oranı ise yaklaşık % 12 mertebelerindedir.

Maslak'ta 2016 birinci çeyrek dönemde, A sınıfı ofis binalarında mal sahipleri tarafından kira indirimleri yapıldığı görüldü. Buna karşılık, stoka yeni katılan ofis

binalarında istenilen kira rakamlarının Maslak ortalamasında olması sebebiyle bölge kira değerinde değişiklik olmadı. Maslak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 yılında 24 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

### 5.3 BÖLGE ANALİZİ

#### İstanbul İli

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

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

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

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

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

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

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

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

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı,

Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atarürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

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

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

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

## **Sarıyer ilçesi**

Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında fesh edilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dâhilinde olmuştur. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan ilk Müslüman Türk Halk Yerleşimi Selanik sancağından 1924 mübadelesi ile gelen Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi olmuştur.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkâr, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük

olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için su kemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud su kemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattının son durağı olan Hacıosman'dan metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Şişhane durağına kadar ulaşabilmektedirler. M2 Metro hattı 2011 yılında tamamlanmıştır.

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

Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yılboyunca İstanbulluların ilgisini çeker. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin Halk Cumhuriyeti, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 344.159 kişidir.

## 5.4 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- o Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etkenler:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- o Bölgede çok sayıda satılık ofis olması.

## 5.5 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

|   |   |
|---|---|
| <b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>           | Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.   |
| <b>Finansman Şartları</b>                             | Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.   |
| <b>Satış Koşulları</b>                                | Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.                          |
| <b>Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar</b> | Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller bulunmakta olup masraf payları dikkate alınmıştır.  |
| <b>Pazar koşulları</b>                                | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.  |
| <b>Konum</b>  | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır. |
| <b>Fiziksel Özellikler</b>                            | Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.  |
| <b>Ekonomik Özellikler</b>                            | Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.   |
| <b>Kullanım</b>                                       | Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.   |
| <b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>   | Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.  |

## **Bölgedeki satışta olan ticari üniteler**

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki ticari üniteler (ofis niteliğinde) aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, A Plus Plaza'nın 9. normal katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis katı 2.450.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 11.750,-TL/ay kira getirisi bulunduğu şifahen beyan olunmuştur. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 10.900,-TL)  
İlgilisi: SMART PROJE - 0 (533) 554 17 56
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Beybi Giz Plaza'nın 12. normal katında konumlu, 250 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis 3.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 12.000,-TL)  
İlgilisi: Maslak Gayrimenkul - 0 (533) 688 37 38
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Veko Giz Plaza'nın 8. normal katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis 3.050.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.555,-TL)  
İlgilisi: Lux Properties luxury real estate - 0 (532) 394 88 04
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Giz 2000 Plaza'nın 9. normal katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis 3.075.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.665,-TL)  
İlgilisi: MANSIONTR KANYON - 0 (532) 271 44 62
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Spring Giz Plaza'nın 5. normal katında konumlu, 350 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis 4.600.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 17.000,-TL/ay kira getirisi bulunduğu şifahen beyan olunmuştur (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.145,-TL)  
İlgilisi: ÇÖZÜM GAYRİMENKUL - 0 (542) 235 96 58



## Bölgedeki kiralık ticari üniteler

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki ticari üniteler (ofis niteliğinde) aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Noramin İş Merkezi'nin 4. normal katında konumlu, 1.300 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis katı 52.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 40,-TL)  
İlgilisi: Arthur Miller - 0 (542) 235 96 58
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, A Plus Plaza'nın 11. normal katında konumlu, 900 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis katı 40.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 44,-TL)  
İlgilisi: SMART PROJE - 0 (533) 554 17 56
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Giz 2000 Plaza'nın 7. normal katında konumlu, 450 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen yarım ofis katı 22.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 50,-TL)  
İlgilisi: İzzet Bey - 0 (532) 246 47 77
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Veko Giz Plaza'nın 3. normal katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis 10.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 44,-TL)  
İlgilisi: Lux properties - 0 (532) 246 47 77
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İz Plaza'nın 13. normal katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen ofis 11.250,-TL/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 50,-TL)  
İlgilisi: Eyüp Bey - 0 (533) 666 79 02
6. Rapor konusu taşınmazların toplam aylık kira değerinin 2016 yılı için 404.406,06 TL olduğu öğrenilmiştir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 39,-TL)





## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

### 7.1.1 EMSAL ANALİZİ

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

|           |            | <b>Oran Aralığı</b> |
|-----------|------------|---------------------|
| Çok Kötü  | Çok Büyük  | % 20 üzeri          |
| Kötü      | Büyük      | % 11 - % 20         |
| Orta Kötü | Orta Büyük | % 1 - % 10          |
| Benzer    | Benzer     | % 0                 |
| Orta İyi  | Orta Küçük | - % 10 - (-% 1)     |
| İyi       | Küçük      | - % 20 - (-% 11)    |
| Çok İyi   | Çok Küçük  | - % 20 üzeri        |

#### Satılık Emsal Analizi

|   | <b>EMSAL 1</b>     | <b>EMSAL 2</b>     | <b>EMSAL 3</b>     | <b>EMSAL 4</b>     | <b>EMSAL 5</b>       |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b> | 10.890             | 12.000             | 13.555             | 13.665             | 13.145               |
| <b>Lokasyon için ayarlama</b>                         | Benzer<br>% 0      | Orta kötü<br>% 5   | Orta kötü<br>% 5   | Orta kötü<br>% 5   | Orta kötü<br>% 5     |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama</b>    | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 10   |
| <b>Kullanım Niteliği için ayarlama</b>                | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0        |
| <b>Büyüklük için ayarlama</b>                         | Küçük<br>- % 15    | Küçük<br>- % 15    | Küçük<br>- % 15    | Küçük<br>- % 15    | Orta Küçük<br>- % 10 |
| <b>Pazarlık payı</b>                                  | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5         |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                          | 7.915              | 9.160              | 10.345             | 10.430             | 10.620               |
| <b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>                     | <b>~ 9.695</b>     |                    |                    |                    |                      |

### Kiralık Emsal Analizi

|   | EMSAL 1            | EMSAL 2            | EMSAL 3             | EMSAL 4            | EMSAL 5           |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b> | 40                 | 44                 | 50                  | 50                 | 44                |
| <b>Lokasyon için Ayarlama</b>                         | Orta kötü<br>% 5   | Benzer<br>% 0      | Orta kötü<br>% 5    | Orta kötü<br>% 5   | Orta kötü<br>% 5  |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama</b>    | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 10  | Orta İyi<br>- % 10 | Orta İyi<br>- % 5 |
| <b>Kullanım Niteliği için ayarlama</b>                | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0       | Benzer<br>% 0      | Benzer<br>% 0     |
| <b>Büyüklik için ayarlama</b>                         | Orta Büyük<br>% 5  | Benzer<br>% 0      | Orta Küçük<br>- % 5 | Küçük<br>- % 15    | Küçük<br>- % 15   |
| <b>Pazarlık payı</b>                                  | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5        | Var<br>- % 5       | Var<br>- % 5      |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                          | 38                 | 38                 | 43                  | 38                 | 35                |
| <b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>                     | <b>38,40</b>       |                    |                     |                    |                   |

**Not:** Rapora konu taşınmazların OMV Petrol ve İş Bankası A.Ş. ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre rapor konusu taşınmazların aylık m<sup>2</sup> birim kira değerleri ortalama yaklaşık 39,-TL mertebesinde. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri ile örtüşmekte olup, mevcut kira sözleşmesinin uzun süreli ve kurumsal bir firma ile yapılmasından dolayı değerlemede ortalama m<sup>2</sup> birim kira değeri **39,-TL** takdir edilmiştir.

## ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m<sup>2</sup> birim kira/m<sup>2</sup> piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

| BAę. BÖLÜM NO | KAT NO            | BAğIMSIZ BÖLÜM NİTELİğİ | BRÜT SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALANI (M <sup>2</sup> )(*) | BRÜT M <sup>2</sup> PİYASA DEğERİ (TL) | BRÜT M <sup>2</sup> AYLIK KİRA DEğERİ (TL) | YUVARLATILMIř TOPLAM PİYASA DEğERİ (TL) | YUVARLATILMIř TOPLAM AYLIK KİRA DEğERİ (TL) |
|---------------|-------------------|-------------------------|--|--|--|---|---|
| 1             | Zemin             | Büro                    | 391,23   | 11.750                                 | 45,00                                      | 4.600.000                               | 17.605                                      |
| 2             | Zemin             | Büro                    | 391,23   | 11.750                                 | 45,00                                      | 4.600.000                               | 17.605                                      |
| 3             | 1. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.250                                  | 37,00                                      | 7.240.000                               | 28.950                                      |
| 4             | 2. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.250                                  | 37,00                                      | 7.240.000                               | 28.950                                      |
| 5             | 3. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.450                                  | 38,00                                      | 7.395.000                               | 29.735                                      |
| 6             | 4. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.550                                  | 38,50                                      | 7.475.000                               | 30.125                                      |
| 7             | 5. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.650                                  | 38,80                                      | 7.550.000                               | 30.360                                      |
| 8             | 6. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.750                                  | 39,00                                      | 7.630.000                               | 30.515                                      |
| 9             | 7. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.850                                  | 39,50                                      | 7.710.000                               | 30.905                                      |
| 10            | 8. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.850                                  | 39,50                                      | 7.710.000                               | 30.905                                      |
| 11            | 9. Normal         | Büro                    | 782,46   | 9.850                                  | 39,50                                      | 7.710.000                               | 30.905                                      |
| 12            | 10. Normal        | Büro                    | 782,46   | 9.900                                  | 40,00                                      | 7.745.000                               | 31.300                                      |
| 13            | 11. Normal        | Büro                    | 782,46   | 9.900                                  | 40,00                                      | 7.745.000                               | 31.300                                      |
| 14            | 12. Normal + Çati | Çati katı olan büro     | 1.043,11   | 8.400                                  | 33,80                                      | 8.765.000                               | 35.250                                      |
| <b>TOPLAM</b> |                   |                         | <b>10.432,63</b>   | <b>TOPLAM</b>                          | <b>TOPLAM</b>                              | <b>101.115.000</b>                      | <b>404.410</b>                              |

## 7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

### 7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 210 ay (~ 17,50 yıl), 5 no'lu emsal için 270 ay (~ 22,50 yıl). Emsallerden yer alan Giz 2000 plazdaki ortalama geri dönüş süresi ise yaklaşık 273 aydır (~ 23 yıl). Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak (17,50 + 22,50 + 23) / 3 = 21 yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu sürenin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

### 7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis, dükkân vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 17,50 – 23 yıl (210 - 276 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazların da 21 yıl (252 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (252 ay / 12 = 21 yıl; 1/21 yıl=) yaklaşık % 4,76 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi" bölümünde 404.410,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$$404.410,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 4.852.920,-\text{TL'dir.}$$

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$$\% 4,76 = 4.852.920,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$$

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri  $\cong$  **101.952.100,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ            | ULAŞILAN DEĞER         |
|------------------------------|------------------------|
| Emsal Karşılaştırma          | 101.115.000,-TL        |
| Gelir İndirgeme              | 101.952.200,-TL        |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b> | <b>101.115.000,-TL</b> |

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında önemli ölçüde fark oluştuğu görülmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **101.115.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## 8. BÖLÜM

## TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|  | TL                 | USD               |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b> | <b>101.115.000</b> | <b>29.338.205</b> |

(\*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,4465 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 119.315.700,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Kasım 2016

(Ekspertiz tarihi: 22 Kasım 2016)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Mimari proje
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)