



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İş İstanbul 34 Plaza
Bağcılar / İSTANBUL
2019/ÖZAKGYO/010

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Kasım 2019 tarih ve 010 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 20 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2019/ÖZAKGYO/010
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Bu rapor; Özak GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, No: 95, İş İstanbul 34 Plaza, 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümler, Bağcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 no'lu parselde kayıtlı 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümler.
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Kısmen boş durumda, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Merkezi İş Alanı (MİA-1)", Plan notları: inşaat nizamı: ayırık nizam, TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis/dükkan

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Taşınmazların Bir Bütün Halinde Oluşturdukları Binanın Aylık Pazar Kira Değeri	1.168.000,-TL
Taşınmazların Bir Bütün Halinde Oluşturdukları Binanın Pazar Değeri	231.790.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	18
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	23
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	23
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	25
8. BÖLÜM	PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	26
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	26
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	28
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	28
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30
11. BÖLÜM	SONUÇ	31

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, No: 95, İş İstanbul 34 Plaza, 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümler, Bağcılar/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2019 tarih ve 010 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 20 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 26 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/ÖZAKGYO/010
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 01 21
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bağcılar
KÖYÜ	: Kirazlı
PAFTA NO	: F21C22D2B
ADA NO	: 3138
PARSEL NO	: 12
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 3 bodrum, zemin ve 9 normal katlı betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 6.586,09 m ²
YEVMIYE NO	: 823
TAPU TARİHİ	: 14.12.2011

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	Zemin	Restaurant	485 / 6586	221	21857
2	2	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	157 / 6586	221	21858
3	3	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	610 / 6586	221	21859
4	4	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	98 / 6586	221	21860
5	5	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	105 / 6586	221	21861
6	6	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	155 / 6586	221	21862
7	7	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	163 / 6586	221	21863
8	8	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	285 / 6586	221	21864
9	9	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	818 / 6586	221	21865
10	10	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	210 / 6586	221	21866
11	11	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	160 / 6586	221	21867
12	12	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	365 / 6586	221	21868
13	13	3. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21869
14	14	3. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21870
15	15	4. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21871
16	16	4. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21872
17	17	5. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21873
18	18	5. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21874
19	19	6. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21875
20	20	6. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21876
21	21	7. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21877
22	22	7. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	221	21878
23	23	8. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	221	21879
24	24	8. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	222	21880
25	25	9. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	230 / 6586	222	21881
26	26	9. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	195 / 6586	222	21882

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

13.11.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

İrtifak Bölümü:

- Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114 m² kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine irtifak hakkı. (11.10.2005 tarih ve 17162 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 10.01.2011 tarihli. (13.01.2011 tarih ve 823 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011 tarih ve 23707 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. (17.03.2010 tarih ve 5080 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan irtifak hakkı, yönetim planı, kat mülkiyeti ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri benzerdir. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 07.06.2010 tarih ve 2009J532 sayılı mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	1	Zemin	Restaurant	483,53
2	2	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	277,12
3	3	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	1.127,63
4	4	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	181,54
5	5	Zemin	Konfeksiyon Atölyesi	201,36
6	6	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	235,61
7	7	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	287,68
8	8	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	489,02
9	9	1. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	1.374,92
10	10	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
11	11	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	287,68
12	12	2. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	699,84
13	13	3. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
14	14	3. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
15	15	4. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
16	16	4. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
17	17	5. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (m ²)
18	18	5. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
19	19	6. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
20	20	6. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
21	21	7. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
22	22	7. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
23	23	8. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
24	24	8. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
25	25	9. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	325,81
26	26	9. Normal	Konfeksiyon Atölyesi	315,00
TOPLAM				10.457,41

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu, bazı bağımsız bölümlerin kısmen ortak alanlar ile birleştirilerek kullanıldığı, bağımsız bölüm olmayan bazı ortak alanların ise işyeri olarak düzenlendiği görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu değişiklikler için yapı kayıt belgeleri alınmış olup, ayrıntılar raporun "4.3.2. Arşiv Dosyası İncelemesi" bölümünde belirtilmiştir.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

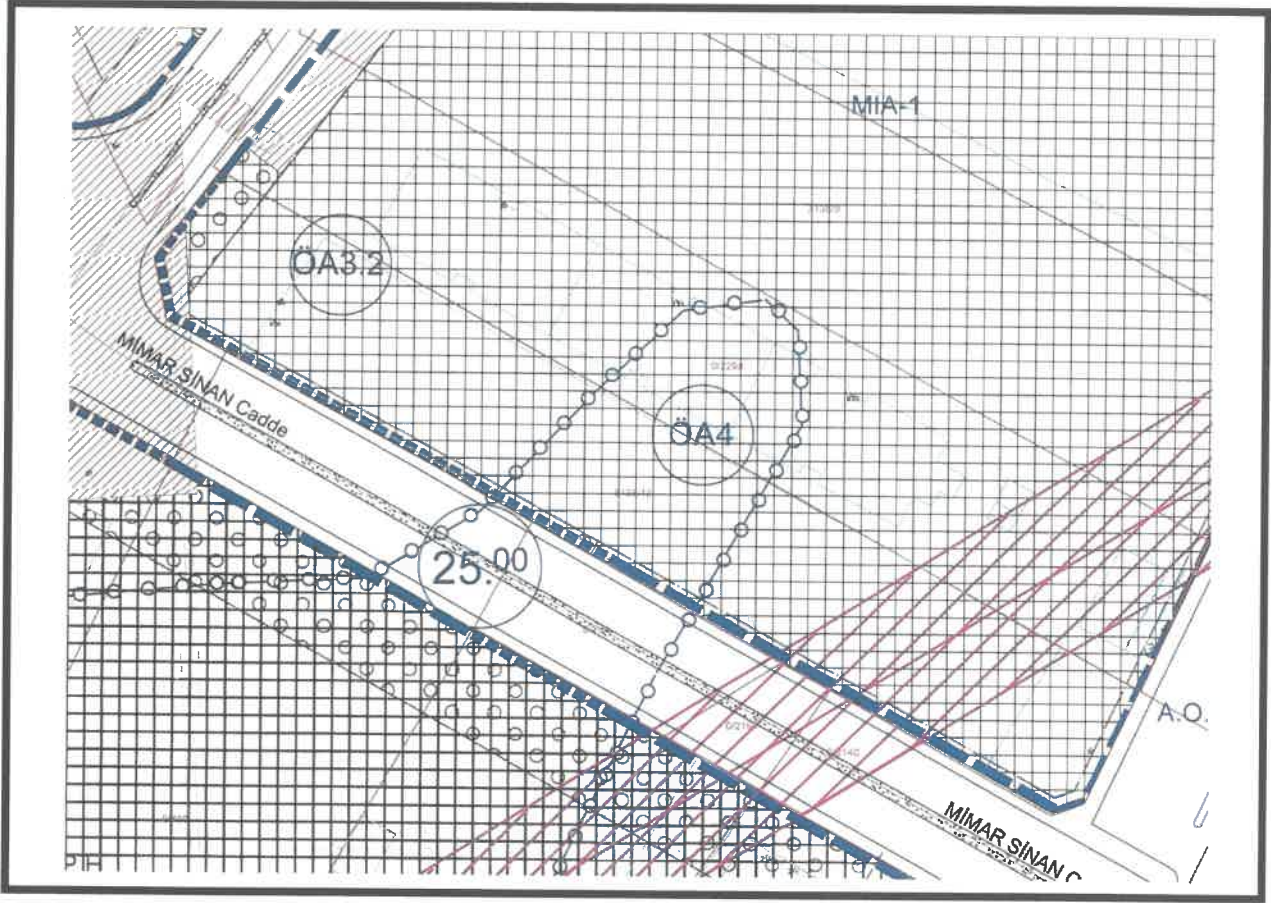
Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02.10.2019 tarih ve 99368494-310.05-E.2173486 sayılı imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 13.09.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ataköy Metro Hattı Uygulama İmar Planı'nda "**Merkezi İş Alanı (MİA-1)**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Parselin yaklaşık 105 m²'lik alanı metro istasyon alanından etkilenmektedir. Ayrıca parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Parsel üzerinde bulunan bina kat mülkiyetine geçmiş olduğundan, parselin terki değerlemede dikkate alınmış olup, bu terkin olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- 1000 m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.
- 1000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS: 0,50, normal kattan itibaren maks TAKS: 0,40, maks KAKS: 2,00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Merkezi İş Alanında (MİA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre yapılır.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

Katlar 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.



4.3.2. RESMÎ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 10.11.2003 tarih ve 2003/82083 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 18.02.2004 tarih ve 20040623 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Tadilat ve ilave kat için düzenlenen 14.09.2004 tarih ve 20045088 sayılı tadilat mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 15.09.2004 tarih ve 20045088 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Daha sonra; 07.04.2009 tarih ve 09/5057 sayılı tadilat mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 25.05.2009 tarih ve 20095057 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Son olarak; 07.06.2010 tarih ve 2009J532 sayılı tadilat mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 19.08.2010 tarih ve E328 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 13.05.2011 tarih ve 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için 13.05.2011 tarih ve 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Son olarak; değerlemeye konu bina için temin edilen yapı kayıt belgelerinin düzenleme tarihi, belge numarası ve başvuru numarası bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI KAYIT BELGELERİ			
DÜZENLEME TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI	BAŞVURU ALANI (m ²)
06.01.2019	LS1SF5PV	4464860	545,53
06.01.2019	L9BUUN7C	4464963	1.180,89
06.01.2019	HAGTL1HD	4465050	1.194,89
06.01.2019	C5991CN8	4465115	392,00
06.01.2019	8FPBMS6	4465228	1.109,00
06.01.2019	81LBKSTP	4465369	1.154,50
06.01.2019	AM7A238D	4465473	403,00
06.01.2019	JYBVYKR2	4465580	450,00
06.01.2019	FZVT1SC3	4465708	322,16
16.04.2019	CZHEN1E8	5116096	599,00
TOPLAM			7.350,97

Not: Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden 1 no'lu bağımsız bölüm için tanzim edilen LS1SF5PV belge no'lu ve 4464860 başvuru no'lu yapı kayıt belgesi bulunmakta olup, bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, otopark, spor alanı, tesisat alanı ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için de yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan üç adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi üzerinde 95 kapı no'lu yerde konumlu 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan İş İstanbul 34 Plaza'dır.

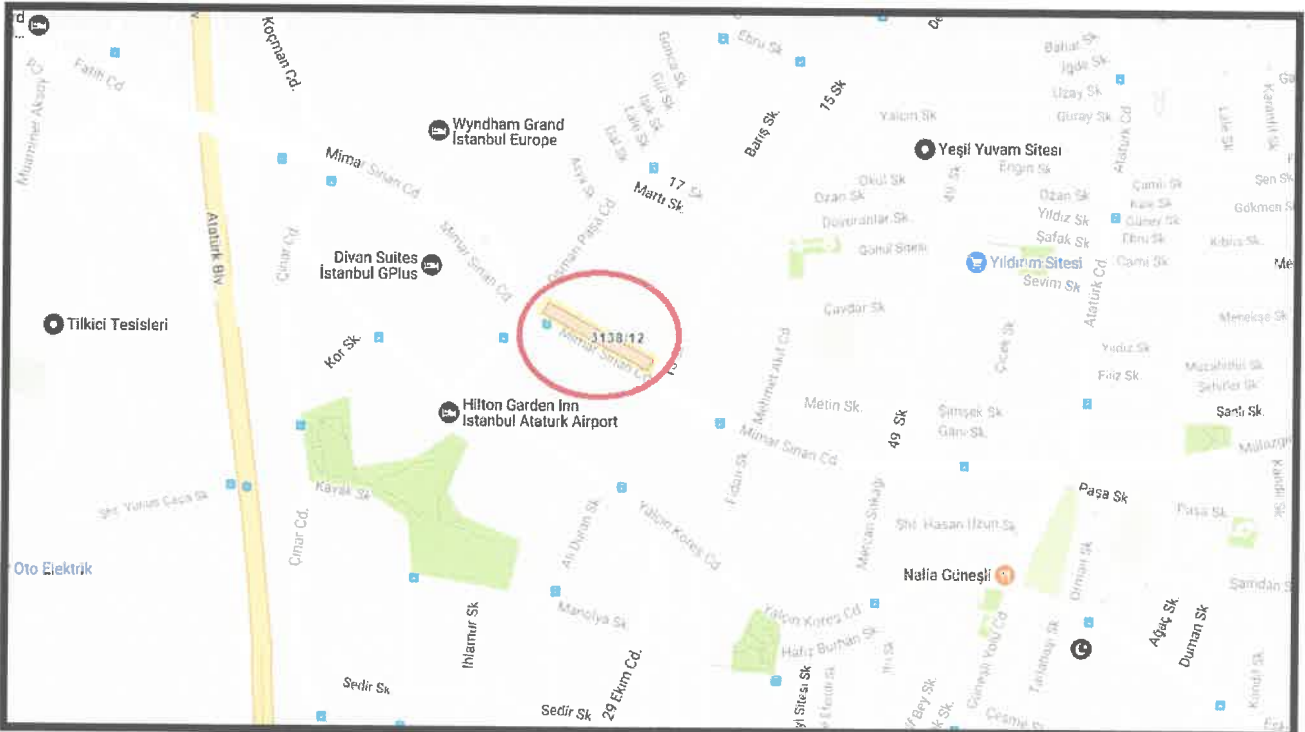
Bağımsız bölümler kısmen boş durumda, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı İş İstanbul 34 Plaza'ya ulaşım bölgenin ana arterlerinden biri niteliğindeki Mimar Sinan Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. İş İstanbul 34 Plaza; Mimar Sinan Caddesi üzerinde Basın Ekspres yolu istikametini takip ederek ulaşılan sağ tarafta konumu Osman Paşa Caddesi üzerinde köşe konumda yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Ve Güneşli, Divan G Plus Residence, Wyndham Grand İstanbul Europe Otel, Güneşli Park Gardenya Sitesi, çok sayıda outlet tekstil mağazaları, şirket yönetim binaları, bitmiş veya inşaat halindeki nitelikli konut ve ofis projeleri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, müşteri celbi, Basın Ekspres Yolu'na yakın konumu, karşısında Güneşli Metro durağının inşaat edilmekte olması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 9
KAT ADEDİ	14 (3 bodrum, zemin, 9 normal ve çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	27.278 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VE ÜNİTELERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (**)	17.324,85 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA	Doğalgaz yakıtlı kalorifer
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHESİ	Cam giydirme cephe
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut
ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	Yok

- (*) Toplam inşaat alanı bilgisi; 13.05.2011 tarih ve 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan 26.700 m² alan ile yapı kayıt belgelerindeki 578 m²'lik ek alan (ilave inşaat alanı) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.
- (**) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas 07.06.2010 tarih ve 2009J532 sayılı mimari projeden ve 1 no'lu bağımsız bölüm ile bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, otopark, spor alanı, tesisat alanı ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için tanzim edilen yapı kayıt belgelerinden edinilmiştir.

5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu binanın katlarına göre net kullanım alanları aşağıdaki şekildedir.

KAT NO	NET KULLANIM ALANI (m ²)
3. Bodrum	454,00
2. Bodrum	145,00
1. Bodrum	3.876,78
Zemin	2.333,18
1. Normal	2.387,23
2. Normal	2.467,83
3. Normal	1.493,81
4. Normal	640,81
5. Normal	640,81
6. Normal	640,81
7. Normal	640,81
8. Normal	640,81
9. Normal	640,81
Çatı Katı	322,16
TOPLAM	17.324,85

- (*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas 07.06.2010 tarih ve 2009J532 sayılı mimari projeden ve 1 no'lu bağımsız bölüm ile bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, otopark, spor alanı, tesisat alanı ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için tanzim edilen yapı kayıt belgelerinden edinilmiştir.

1. bodrum ve zemin katta yer alan alanlar ile 6 no'lu bağımsız bölüm dükkan şeklinde, 6 no'lu bağımsız bölüm hariç 1. normal kat ile çatı katı arasında bulunan alanlar ise ofis şeklinde düzenlenmiştir.

İç mekanlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir. Normal katlarda yer alan ofis olarak kullanılan bölümlerde zeminler; yükseltilmiş döşeme üzeri laminat parke veya seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan ve alçıpan asma tavadır. Dükkanlar kiralayan müşterilere iç mekanı natamam şeklinde teslim edilmekte olup, kiracı firmalar kendi ihtiyaçlarına göre dükkanları dekore etmektedir.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**ofis/dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

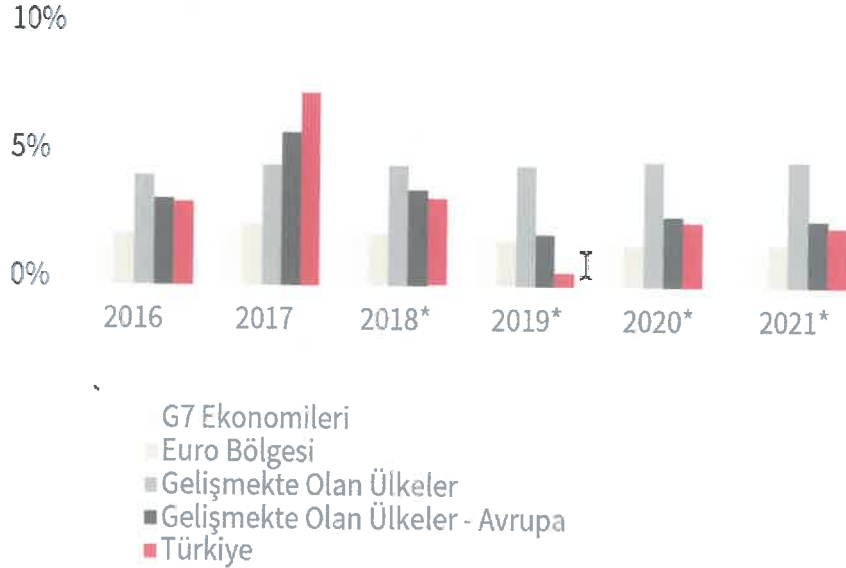
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

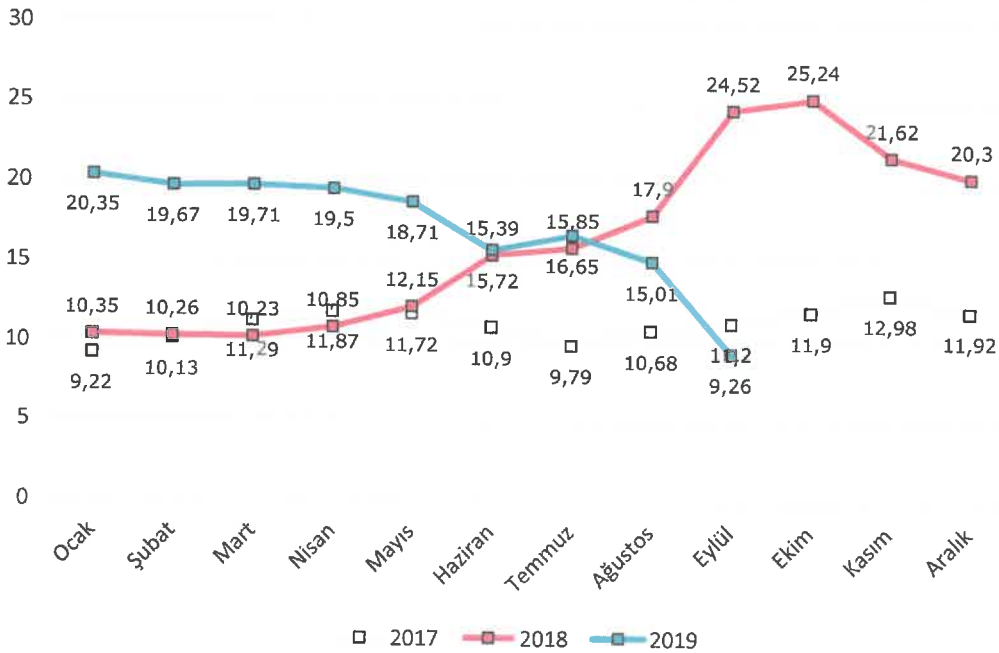
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

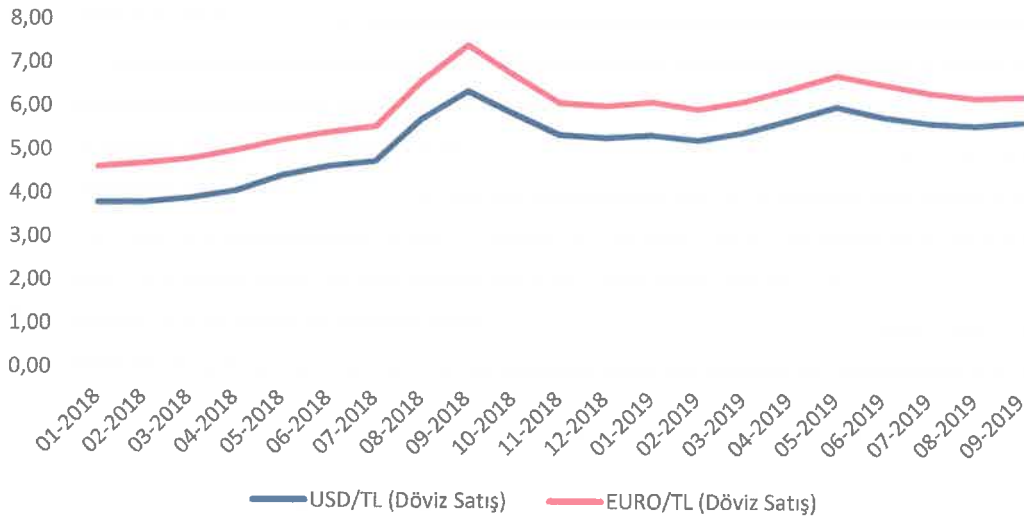
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

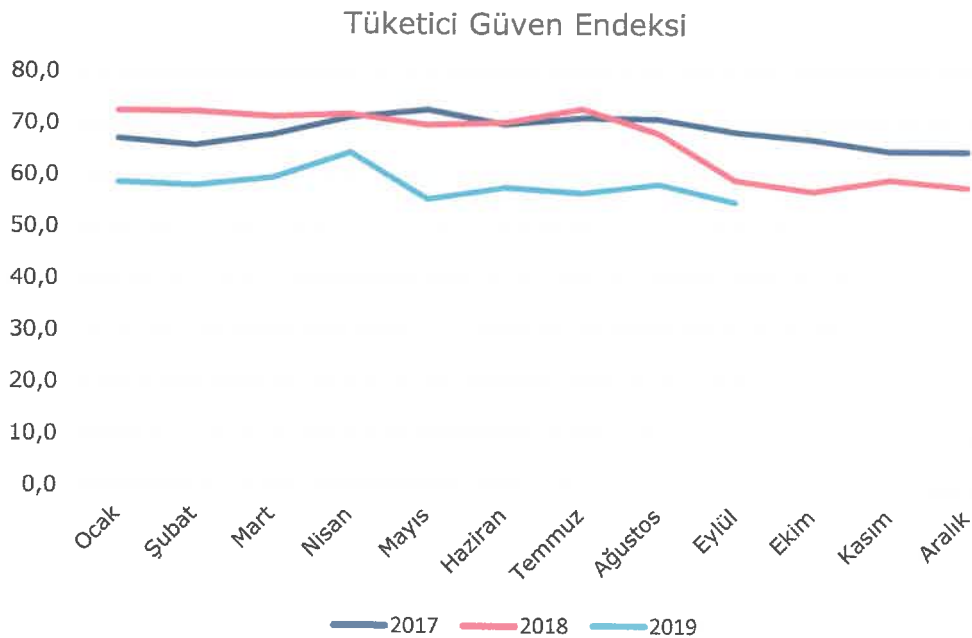
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan “Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü” raporuna göre Türkiye’de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncularını sosyal medyada ünlünen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini arttırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanılan “pop-up” mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu

yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoğu, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar; İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. D100 (E-5) Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde; Bahçelievler, batısında; Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ilçeleri bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur.

2013 yılında metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu azalmıştır.

Basın Ekspres Yolu ve çevresi önemli bir iş bölgesi haline gelmekte ve havaalanına yakınlığı, ana ulaşım aksları arasında yer alması da otel ile ulusal ve özellikle uluslararası ticaret yatırımlarını bu bölgeye çekmeye başlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 734.369 kişidir.

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

6.3.1. İSTANBUL OFİS PİYASASI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2019 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2018 yılı 4. çeyrek ile 2019 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2018 4. Çeyrek	30,30	20,20	21,80
2019 1. Çeyrek	30,10	22,50	24,60
2019 2. Çeyrek	29,70	22,50	24,10
2019 3. Çeyrek	33,70	22,40	23,50

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Havaalanı bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2019 3. çeyrek boşluk oranı % 20,40 mertebesindedir.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2019 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2018 yılı 4. çeyrek ile 2019 yılı 3. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2018 4. Çeyrek	20,90	13,20	14,30
2019 1. Çeyrek	20,00	13,50	15,00
2019 2. Çeyrek	19,00	12,60	14,30
2019 3. Çeyrek	19,30	12,40	14,40

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Havaalanı bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2019 3. çeyrek kira ortalaması 11,30 USD/m²/Ay mertebesindedir.

6.3.2. KİRALIK İŞYERLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının zemin katında bulunan, 80 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 5.500,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 68,80 TL)
İlgili Tel: 0545 828 56 48
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının zemin katında bulunan, 234 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 85,50 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18

- 3) Taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli Rezidans binasının zemin katında bulunan, 500 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 50,-TL)
İlgili Tel: 0212 677 92 32
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli Rezidans binasının zemin katında bulunan, 600 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 58,30 TL)
İlgili Tel: 0212 677 92 32
- 5) Taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli Rezidans binasının zemin katında bulunan, 100 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 75,-TL)
İlgili Tel: 0212 656 30 01

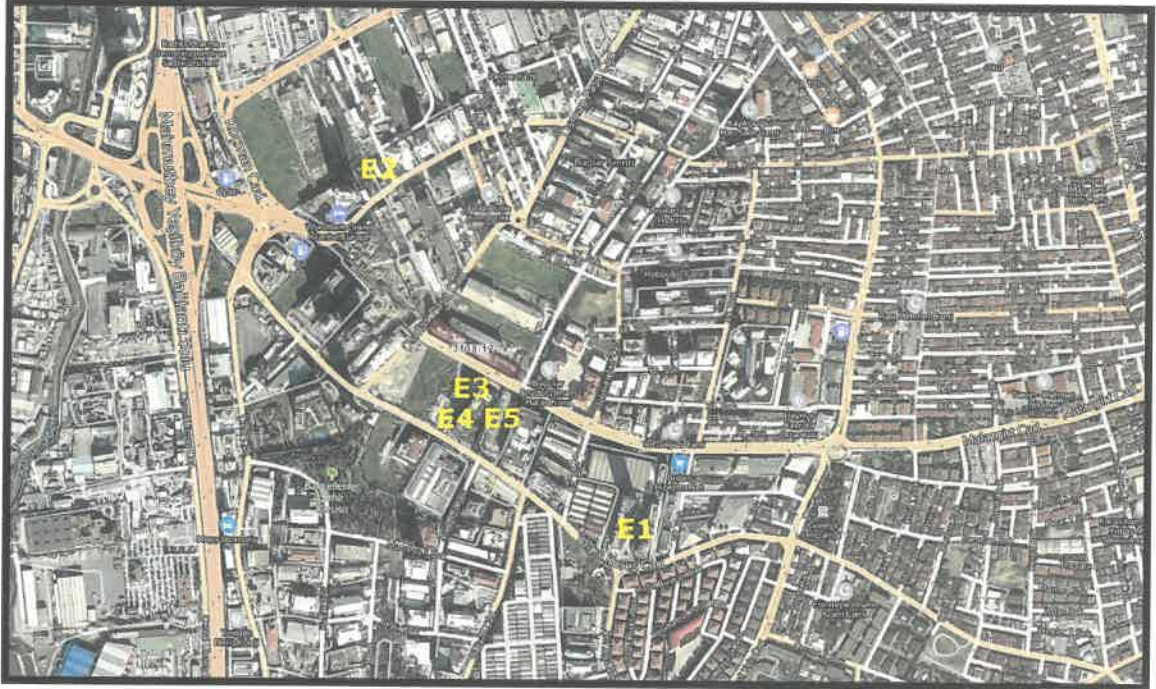


6.3.3. SATILIK İŞYERLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, Suryapı Corridor projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 60 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 745.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 12.420,-TL)
İlgili Tel: 0212 809 01 87
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, inşaatı tamamlanmak üzere olan bir binanın zemin katında yer alan, 135 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 2.300.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 17.040,-TL)
İlgili Tel: 0212 424 46 90

- 3) Taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli Rezidans projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 900 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 16.670,-TL)
İlgili Tel: 0212 677 92 32
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli Rezidans projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 380 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 17.110,-TL)
İlgili Tel: 0212 677 92 32
- 5) Taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli Rezidans projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 100 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 20.000,-TL)
İlgili Tel: 0212 656 30 01

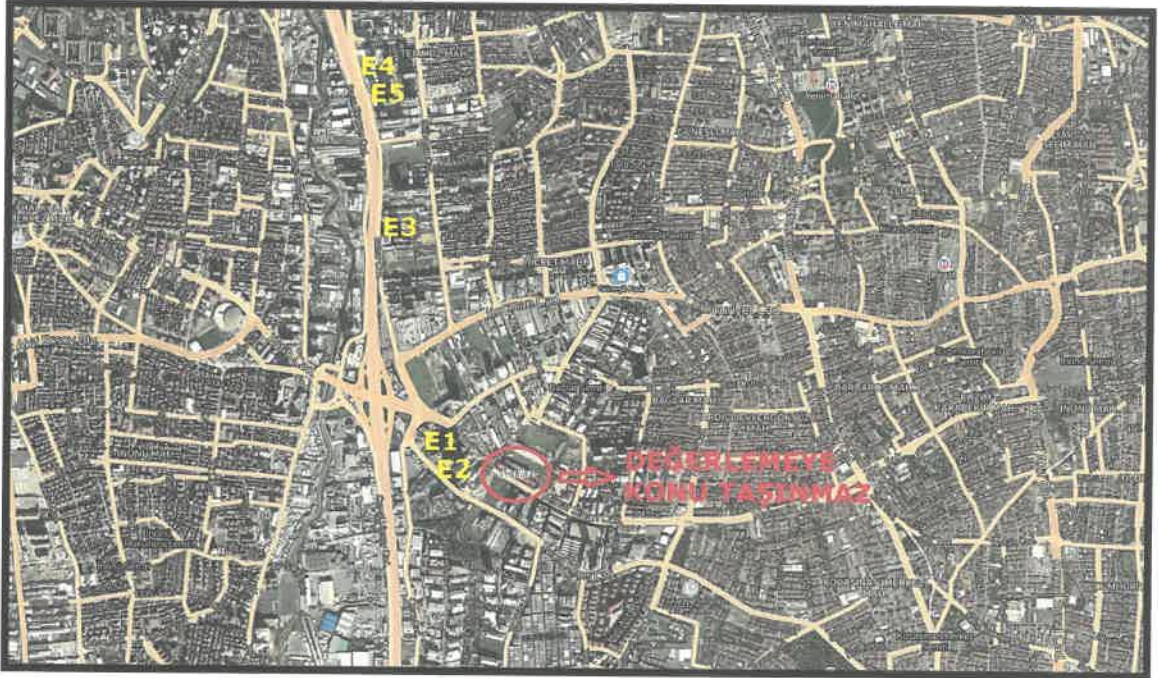


6.3.4. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının 1. normal katında bulunan, 80 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 3.650,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 45,60 TL)
İlgili Tel: 0212 550 60 00
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının 2. normal katında bulunan, 80 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 3.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 37,50 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18

- 3) Taşınmazlara yakın konumda, 10 yıllık bir plazanın 2. normal katında bulunan, 2.400 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 80.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 33,30 TL)
İlgili Tel: 0532 678 57 47
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, Nuro Park Projesi bünyesinde bulunan bir plazanın 18. normal katında bulunan, 450 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 35,60 TL)
İlgili Tel: 0212 471 07 06
- 5) Taşınmazlara yakın konumda, Nuro Park Projesi bünyesinde bulunan bir plazanın 5. normal katında bulunan, 196 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 38,30 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18

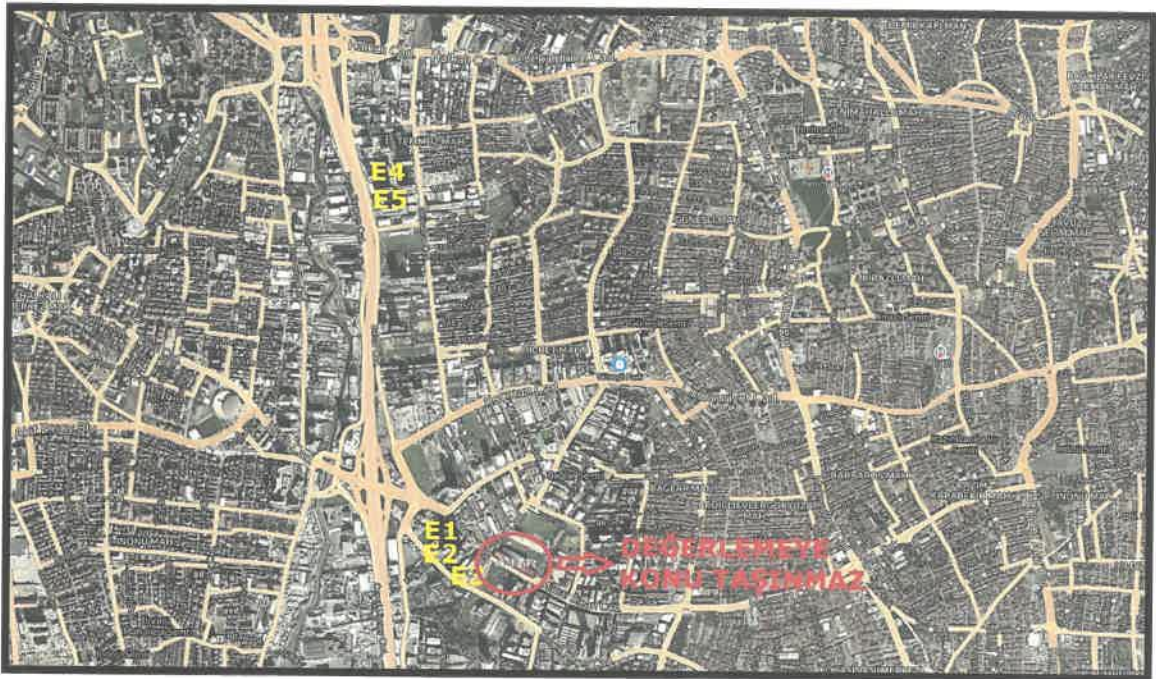


6.3.5. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının 18. normal katında bulunan, 500 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 3.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 7.000,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının 3. normal katında bulunan, 147 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 10.200,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18

- 3) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Rezidans binasının 1. normal katında bulunan, 80 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 590.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 7.380,-TL)
İlgili Tel: 0212 550 60 00
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, Nurool Park Projesi bünyesinde bulunan bir plazanın 10. normal katında bulunan, 57 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 410.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 7.190,-TL)
İlgili Tel: 0532 230 96 19
- 5) Taşınmazlara yakın konumda, Nurool Park Projesi bünyesinde bulunan bir plazanın 13. normal katında bulunan, 81 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 560.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 6.910,-TL)
İlgili Tel: 0532 230 96 19



6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Basın Ekspres Yolu'na yakın konumu,
- Karşısında Güneşli Metro durağının inşa edilmekte olması,
- Çevrenin yüksek ticari potansiyeli,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı 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. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları bina için ortalama aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; çarşı yönetimi ile görüşülmüş ve piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada kiraya esas dükkan alanları incelendiğinde 181,54 m² ila 1.194,89 m² gibi geniş bir aralıkta kiralandığı görülmüştür. Gayrimenkulün bağımsız birim bazında kiralanabilir alanları göz önünde bulundurulduğunda, ortalama m² birim pazar kira değeri için 1. bodrum katta yer alan 392 m²'lik alanın alınması uygun görülmüştür. Tüm bu tespitlerden yola çıkarak emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKANLARIN PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 1	68,80	5%	-5%	0%	40%	-20%	-10%	75,70
Emsal 2	85,50	-20%	-5%	0%	40%	-10%	-15%	76,90
Emsal 3	50,00	20%	-5%	0%	40%	5%	-10%	75,00
Emsal 4	58,30	-5%	-5%	0%	40%	10%	-10%	75,80
Emsal 5	75,00	-5%	-5%	0%	40%	-20%	-10%	75,00
Ortalama								75,70

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin net alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada kiraya esas ofis alanları incelendiğinde 287,68 m² ila 1.374,92 m² gibi geniş bir aralıkta kiralandığı görülmüştür. Gayrimenkulün bağımsız birim bazında kiralanabilir alanları göz önünde bulundurulduğunda, ortalama m² birim pazar kira değeri için 3. normal katta yer alan 325 m²'lik alanın alınması uygun görülmüştür. Tüm bu tespitlerden yola çıkarak emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

OFİSLERİN PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 1	45,60	30%	-5%	0%	40%	-15%	-15%	61,60
Emsal 2	37,50	50%	-5%	0%	40%	-15%	-5%	61,90
Emsal 3	33,30	30%	10%	5%	40%	15%	-10%	63,30
Emsal 4	35,60	45%	0%	0%	40%	0%	-10%	62,30
Emsal 5	38,30	40%	0%	0%	40%	-5%	-10%	63,20
Ortalama								62,50

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin net alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan aylık m² birim pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ			
NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
Dükkan	6.445,57	75,70	488.000
Ofis	10.879,28	62,50	680.000
TOPLAM	17.324,85	TOPLAM	1.168.000

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları bina için ortalama m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada satışa esas dükkan alanları incelendiğinde 181,54 m² ile 1.194,89 m² gibi geniş bir aralıkta satılabileceği görülmüştür. Gayrimenkulün bağımsız birim bazında satılabilir alanları göz önünde bulundurulduğunda, ortalama m² birim pazar değeri için 1. bodrum katta yer alan 392 m²'lik alanın alınması uygun görülmüştür. Tüm bu tespitlerden yola çıkarak emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKANLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 1	12.420	-5%	5%	5%	40%	-20%	-10%	14.280
Emsal 2	17.040	-15%	0%	-10%	40%	-15%	-10%	15.340
Emsal 3	16.670	-50%	5%	0%	40%	10%	-15%	15.000
Emsal 4	17.110	-50%	5%	5%	40%	0%	-10%	15.400
Emsal 5	20.000	-40%	5%	5%	40%	-20%	-10%	16.000
Ortalama								15.200

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılaş tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin net alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada satışa esas ofis alanları incelendiğinde 287,68 m² ila 1.374,92 m² gibi geniş bir aralıkta satılabileceği görülmüştür. Gayrimenkulün bağımsız birim bazında satılabilir alanları göz önünde bulundurulduğunda, ortalama m² birim pazar değeri için 3. normal katta yer alan 325 m²'lik alanın alınması uygun görülmüştür. Tüm bu tespitlerden yola çıkarak emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

OFİSLERİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m ²)
Emsal 1	7.000	50%	-5%	0%	40%	5%	-10%	12.600
Emsal 2	10.200	5%	-5%	0%	40%	-5%	-10%	12.750
Emsal 3	7.380	50%	-5%	0%	40%	-20%	-5%	11.810
Emsal 4	7.190	60%	0%	0%	40%	-20%	-5%	12.580
Emsal 5	6.910	60%	0%	0%	40%	-20%	-10%	11.750
Ortalama								12.300

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin net alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL/Ay)
Dükkan	6.445,57	15.200	97.975.000
Ofis	10.879,28	12.300	133.815.000
TOPLAM	17.324,85	TOPLAM	231.790.000

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın toplam aylık pazar kira değeri için **1.168.000,-TL (Birmilyonyüzaltmışsekizbin Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **231.790.000,-TL (İkiyüzotuzbirmilyonyediyüzdoksanbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın toplam aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
TAŞINMAZLARIN BİR BÜTÜN HALİNDE OLUŞTURDUKLARI BİNANIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.168.000	197.000	177.000
TAŞINMAZLARIN BİR BÜTÜN HALİNDE OLUŞTURDUKLARI BİNANIN PAZAR DEĞERİ	231.790.000	39.022.000	35.187.000

Not: 25.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9400 TL ve 1,-EURO = 6,5874 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın KDV dahil aylık pazar kira değeri 1.378.240,-TL, taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın KDV dahil pazar değeri ise; 250.333.200,-TL'dir. KDV oranı kira değeri için % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 20 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri