

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ
7301 ADA 1 PARSEL NUMARALI
“A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK
BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI”
(TUZLA OPERASYON MERKEZİ)

19_400_254

10.10.2019



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER.....	15
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	19
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	19
5.2. EKONOMİK VERİLER	20
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	24
5.4. BÖLGE VERİLERİ	31
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	33
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	33
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	34
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	36
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	36
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	37
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	37
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	41
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	41
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	41
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	42
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	42
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	42
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	42
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	43
10. RAPOR EKLERİ	44
10.1. GAYRİMENKULLERİN UYDU GÖRÜNTÜSÜ	44
10.2. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ.....	44
10.3. MAHAL FOTOĞRAFLARI.....	49
10.4. PROJE FOTOĞRAFLARI, VAZİYET PLANI.....	56
10.5. YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ.....	58
10.6. RESMİ BELGELER	67
SERTİFİKASYONLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	70

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülkler kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 27.08.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA ve Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

Konu rapor; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parsel numaralı "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 6 adet bağımsız bölümün güncel kira değerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için; Şirketimizce daha önce 7301 ada 1 ve 2 numaralı parseller için hazırlanmış 13.12.2012 tarihli 2012/087 sayılı Gayrimenkul değerleme raporunda 7301 ada 1 parselde KDV hariç 90.000.000.-TL, 7301 ada 2 parselde KDV hariç 54.000.000.-TL (arsa değeri); 12.12.2018 tarihli 2018/290 sayılı Gayrimenkul değerleme raporunda 7301 ada 1 parselde kayıtlı değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç 1.076.500.000.-TL Pazar Değeri; 6.278.207-TL/Ay kira değeri takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sevgi TUNA
Mimar
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 408629

Tuğba AYDIN
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 405825

2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL

MÜŞTERİ UNVANI

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84

MÜŞTERİ ADRESİ

www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Müşterinin talebi; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parsel numaralı "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 6 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI

19_400_254

SÖZLEŞME TARİHİ

26.08.2019

DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ

07.10.2019

RAPOR TARİHİ

10.10.2019

GAYRİMENKULÜN TANIMI

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parsel numaralı "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 6 adet bağımsız bölüm.

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ

7.663.106.-TL/AY (K.D.V. HARIÇ)

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Tuzla Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere D-100 karayolu üzerinde Gebze istikametinde ilerleyerek kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmazlar Gebze istikametinde ilerlerken sağ kolda kalmaktadır.

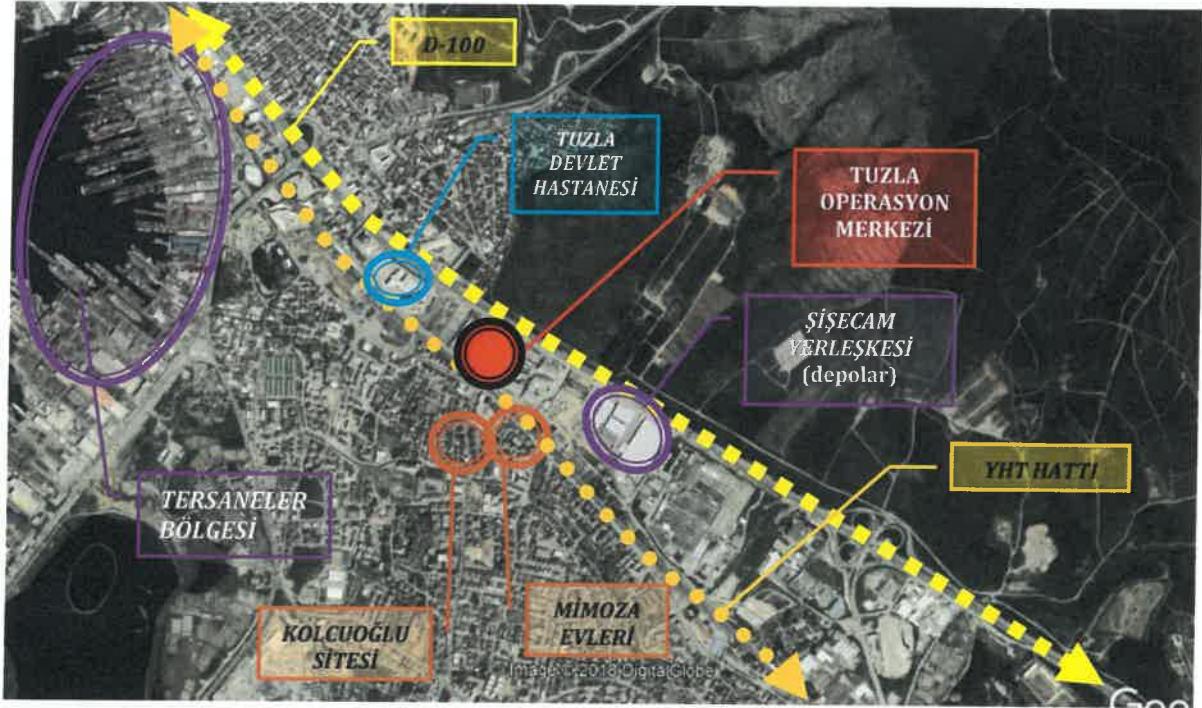
Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgenin güneyi konut ve ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup bölgede ayrılcı yapı düzeninde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş deprem öncesi yapıların yanısıra sanayi nitelikli olarak yapılan yapılar yer almaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Devlet Hastanesi, Mehmet Tekinalp Anadolu Lisesi, Paşabahçe Şişe Cam Fabrikası yerleşkesi, Kolcuoğlu Sitesi, Mimoza Evleri gibi referans yapılar ve inşası durmuş, yeni inşasına başlanmış projeler yer almaktadır.

Resim 2. Gayrimenkullerin Yakın Konumu



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-100 KARAYOLU	0,10
TUZLA MERKEZ	2,10
TERSANELER BÖLGESİ	2,40
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	6,50
15 TEMMUZ ŞEHİTLER KÖPRÜSÜ	32,50
F.S.M KÖPRÜSÜ	35,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

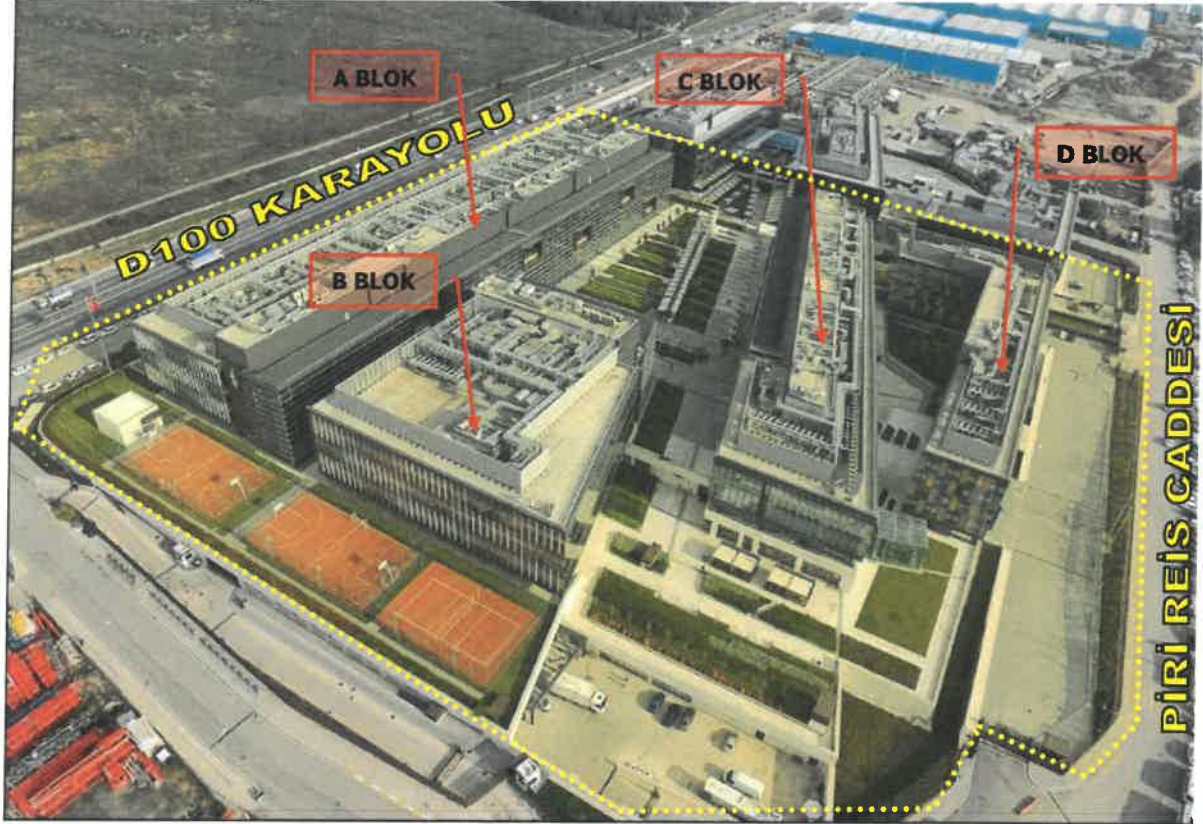
4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı, "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazların 2012 yılında inşasına başlanmış ve 2015 yılında tamamlanmış olup "Tuzla Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi" olarak hizmet vermektedir. Taşınmazlar D-100 Karayolu ile Piri Reis Caddesi arasında konumlanmaktadır. D-100 yoluna cephesi yaklaşık 188 m. olan parselin D-100 cephesinde A Blok Operasyon Binası, B Blok Bilgi Teknolojileri Binası, C Blok Eğitim Merkezi Binası ve parselin arka cephesinde ise D Blok Ofis ve Misafirhane Binası olmak üzere toplam 4 adet Blok bulunmaktadır.

Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi olarak işlevlendirilmiş olan taşınmaz bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve eğitime giden personeller için konaklama alanına sahiptir. Taşınmaza girişler güvenlik kontrolünde ve bloklara girişler kartlı geçişlerle sağlanmaktadır. Binaların dış cephesi cam giydirmeye imal edilmiş olup, tamamında sirkülasyon asansör ve yürüyen merdivenlerle sağlanmaktadır. Teknoloji ve Operasyon Merkezi binası, Zemin kaplaması ortak alanlarda mermer kaplama ve kısmen halı, toplantı ve ofis alanlarıyla, konaklama alanlarında tamamı halı kaplı, tavanları asma tavan imal edilmiştir.

A ve B Blok 2. Kat seviyesinde cam giydirmeye köprü ile birbirine bağlanmıştır.

Resim 3. Vaziyet Planı



Mahallinde yapılan incelemede,

A blok; Zemin katında Anaokulu ve İş Bankası kullanımında ofis hacmi, 1. 2. Ve 3. Katlardaki ofislerin İş Bankası kullanımında olduğu,

B blok; 1. Bodrum katının İş net, Zemin ve 1. Katının Softtech ofisleri, 2. Ve 3. Katının da İş Bankası kullanımında olduğu,

C blok; Zemin kat ve 1. Katın İş Bankası eğitim sınıfları, 2. Katının İş Bankası tarafından ofis olarak kullanıldığı,

D blok; 2. Bodrum katının ana giriş, 1. Bodrum katının yönetici odaları ve ofis, Zemin-1. 2. Katın İş Bankası ofisleri ve konuk evi, 3. Katın İşnet ofis kullanımında ve konuk evi olarak kullanımda olduğu bilgisi edinilmiştir.

Softtech firmasına kiralandan brüt alan sözleşmeden alınan bilgiye göre 12.043,17 m² dir. Kalan 172.609,99 m² ise İş Bankası tarafından kiralanmış olup ofis, eğitim ve operasyon merkezi olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmazların kira sözleşmelerine esas bağımsız bölüm bazında kullanım detayları tabloda sunulmuştur.

Kiracı	Blok/Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan, m ²
SOFTTECH	B/Zemin	1	4.892,77
	B/1		5.461,14
	Toplam		10.353,91

Kiracı	Blok/Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan, m ²
İŞBANKASI	A	1	86.561,18
	A	2	5.003,23
	*B	1	22.128,75
	C	1	35.268,13
	D	1	13.169,61
	D	2	12.168,35
	Toplam		174.299,25
NOT	*İŞBANKASI İÇİN SOFTTECH'İN KİRALANAN TOPLAM ALANI B BLOKTAN DÜŞÜLEREK DİKKATE ALINMIŞTIR.		

Parsel üzerindeki bloklara ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıdaki tablolarda açıklanmış olup mimari proje plan görselleri paylaşılmıştır.

Tablo. 2 Blokların Alan ve kullanım bilgileri;

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI, m ²	EMSAL ALANI, m ²	KULLANIM FONKSİYONU
A	4. Bodrum Kat	14.233,64	-	Otopark ve teknik hacimler
	3. Bodrum Kat	12.977,12	-	Otopark ve teknik hacimler
	2. Bodrum Kat	16.299,78	5.135,38	Teknik hacimler, mutfak ve ofis alanları
	1. Bodrum Kat	14.906,34	7.594,06	Teknik hacimler, Yemekhane ve ofis alanları
	Zemin Kat	6.528,15	5.584,07	Anaokulu ve Ofis alanları
	1. Kat	6.355,04	5.603,56	Ofis
	2. Kat	6.466,59	5.715,11	Ofis
	3. Kat	6.536,50	5.738,42	Ofis
	Çatı Katı	7.235,04	-	Teknik hacimler
TOPLAM		91.538,20	35.370,60	

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI, m ²	EMSAL ALANI, m ²	KULLANIM FONKSİYONU
B	4. Bodrum Kat	3.536,22	-	Otopark ve teknik hacimler
	3. Bodrum Kat	4.872,81	-	Otopark ve teknik hacimler
	2. Bodrum Kat	5.665,13	1.233,92	Teknik alanlar, depo alanları
	1. Bodrum Kat	5.372,71	2.861,94	Kafeterya, ofis ve toplantı odaları.
	Zemin Kat	2.352,33	2.126,36	Ofis
	1. Kat	2.625,59	2.401,96	Ofis
	2. Kat	2.639,87	2.436,90	Ofis
	3. Kat	2.622,23	2.398,60	Ofis
	Çatı Katı	2.787,06	-	Teknik hacimler
TOPLAM		32.473,95	13.459,68	

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI, m ²	EMSAL ALANI, m ²	KULLANIM FONKSİYONU
C	3. Bodrum Kat	10.285,98	-	Otopark ve teknik hacimler
	2. Bodrum Kat	7.528,94	-	Otopark, Ofis ve teknik hacimler
	1. Bodrum Kat	4.172,66	3.361,30	Kafeterya, kafe, çok amaçlı salon, teknik hacimler ve ortak alanlar.
	Zemin Kat	3.423,81	3.295,35	Eğitim odaları
	1. Kat	3.124,69	2.531,99	Eğitim odaları
	2. Kat	3.148,56	2.475,50	Eğitim ofisleri
	Çatı Katı	3.573,64	2.584,58	Teknik hacimler
TOPLAM		35.258,28	14.248,72	

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI, m ²	EMSAL ALANI, m ²	KULLANIM FONKSİYONU
D	3. Bodrum Kat	9.256,54	-	Otopark, teknik hacimler ve sığınak
	2. Bodrum Kat	4.293,18	1.945,94	Giriş Loby ve ortak alanlar
	1. Bodrum Kat	1.567,45	1.015,64	Personel girişi, ofis, konaklama odaları, dinlenme salonu
	Zemin Kat	2.038,07	1.700,42	Ofis, konaklama
	1. Kat	2.038,07	1.700,42	Ofis, konaklama
	2. Kat	2.038,07	1.700,42	Ofis, konaklama
	3. Kat	2.038,07	1.700,42	Ofis, konaklama
	Çatı Katı	2.062,45	-	Teknik hacimler
TOPLAM		25.331,90	9.763,26	

BLOK	ADET	ALAN, m ²	İNŞAAT ALANI, m ²	KULLANIM FONKSİYONU
Güvenlik Klübesi	7	3,84	26,88	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 numaralı güvenlik kulübesi
Güvenlik Klübesi	1	23,95	23,95	4 numaralı güvenlik kulübesi
TOPLAM	8		50,83	

Tablo. 3 Bağımsız Bölüm Alan bilgileri;

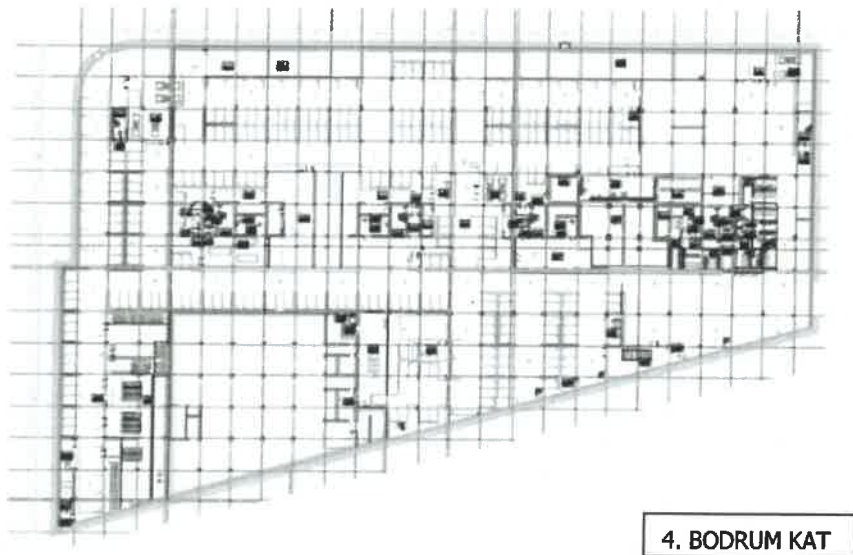
BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI, m ²
A	1	86.536,40
	2	5.001,80
B	1	32.473,95
C	1	35.258,28
D	1	13.166,46
	2	12.165,44
Güvenlik Klübesi		50,83
TOPLAM	6	184.653,16

Rapor konusu binaların tümünün dış cepheleri cam giydirme imal edilmiş olup zeminler ortak hacimlerde mermer, toplantı ve ofis hacimlerinde halı kaplıdır. Tavanlar asma tavan olarak imal edilmiştir.

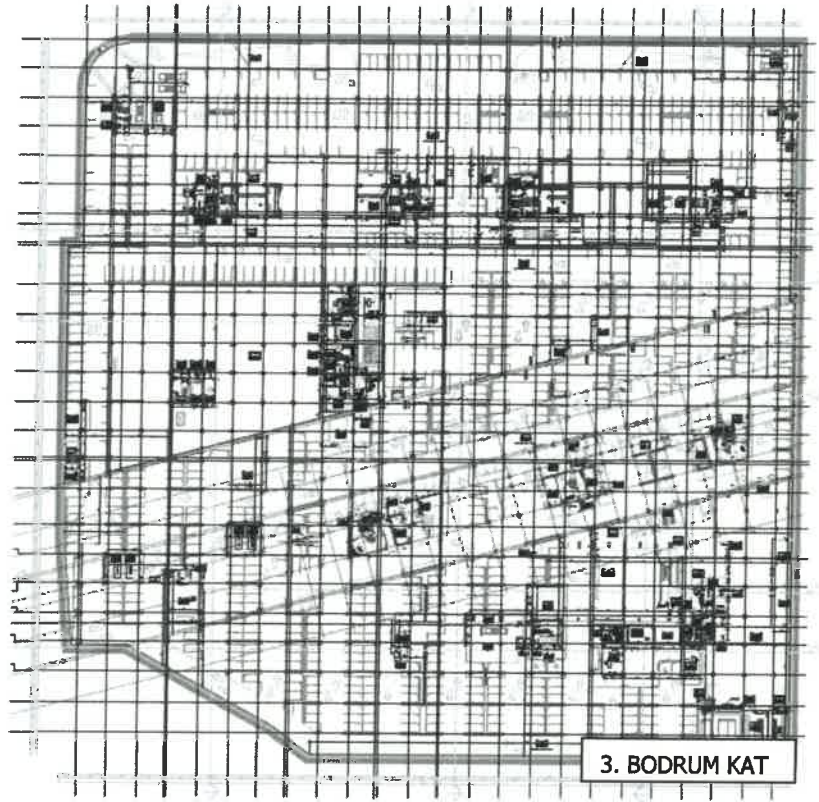
İnternet bilgilendirme sitesinden alınan bilgiye göre, İstanbul Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi, 2015 yılında Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Ofis" kategorisinde ödüle layık görülmüştür. Taşınmazın dış hacimlerinde spor, dinlenme ve gezinti alanları düzenlenmiştir.

Blokların tümü birbirine içten bağlantılı olup Ofislere erişim kartlı geçişle yapılmakta, katlar arası sirkülasyon yürüyen merdiven, asansör ve merdivenlerle sağlanmaktadır. Ayrıca A ve B bloklar 2. Kat seviyesinde cam köprü ile birbirine bağlanarak geçiş olanağı sağlanmıştır.

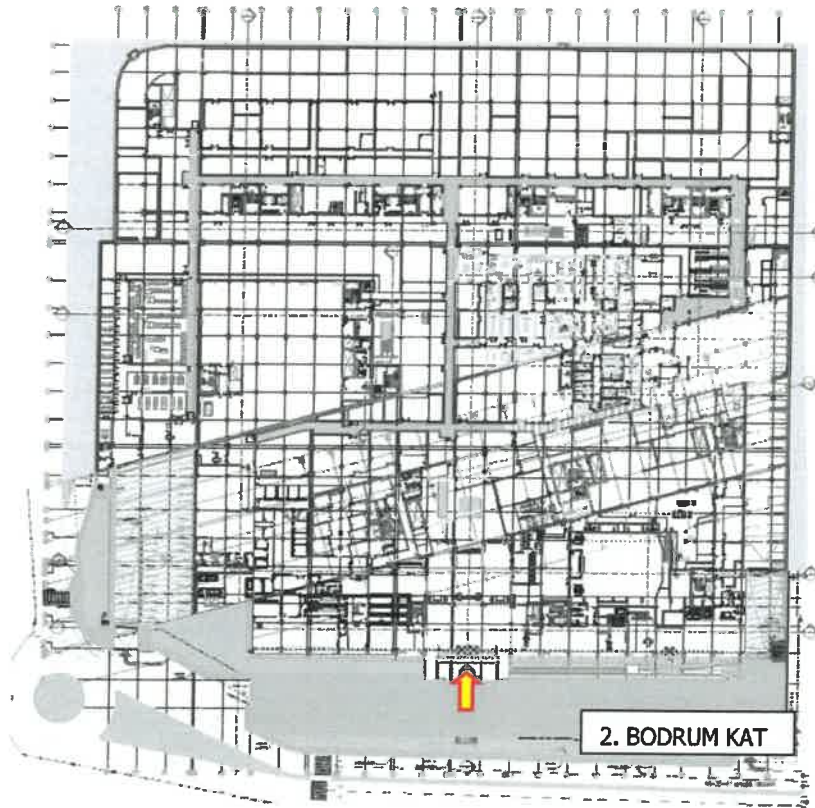
Resim 4. Blokların Mimari proje Görselleri;

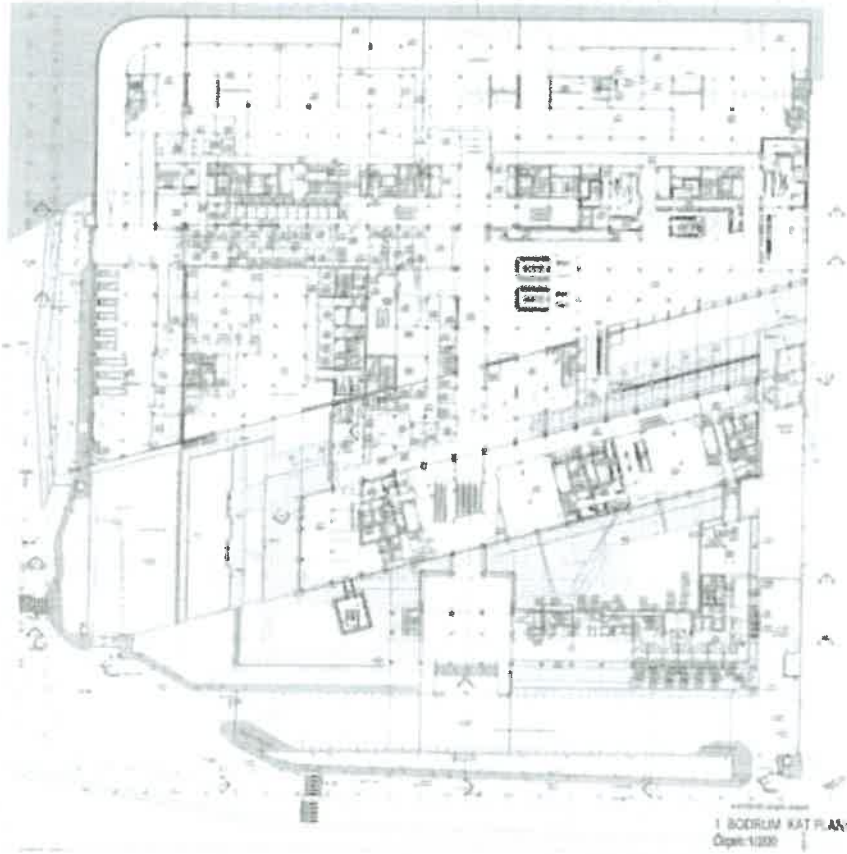


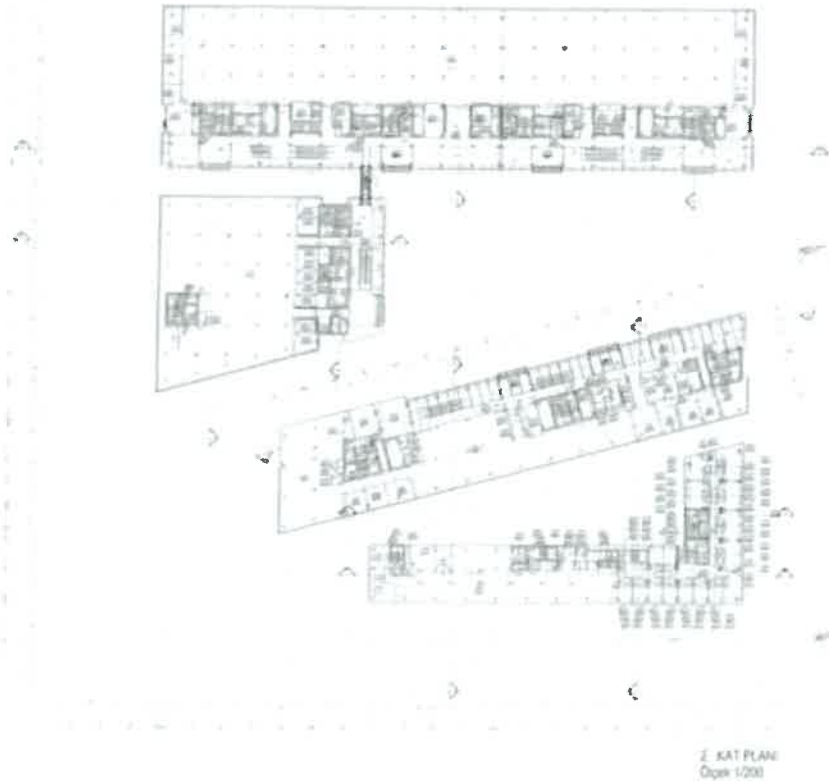
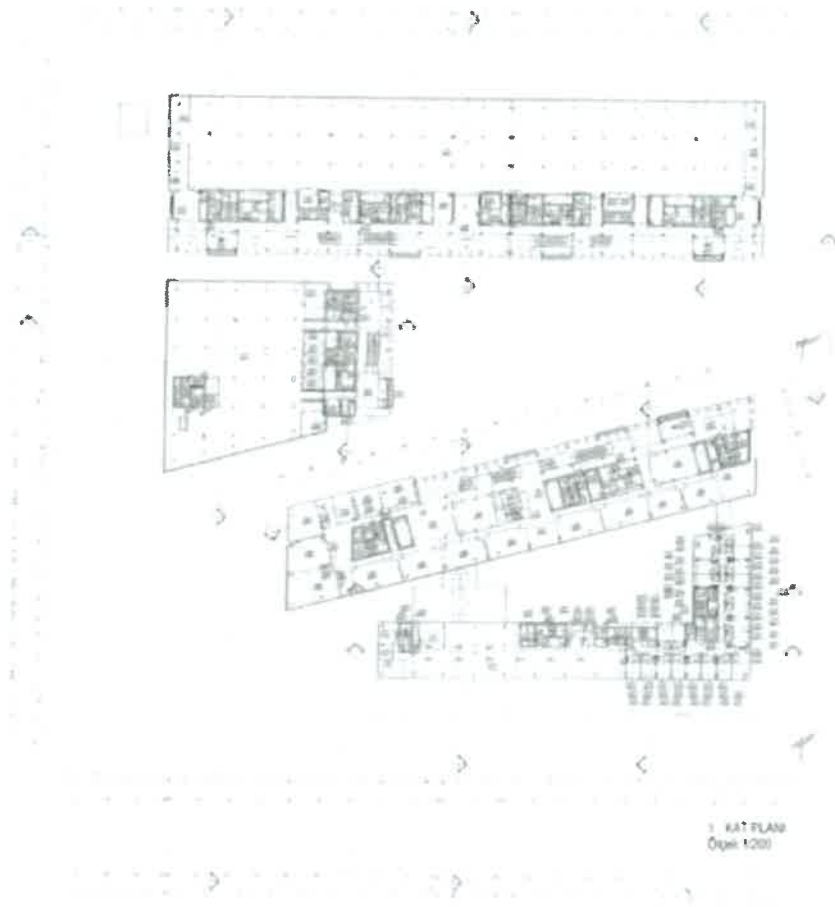
4. BODRUM KAT

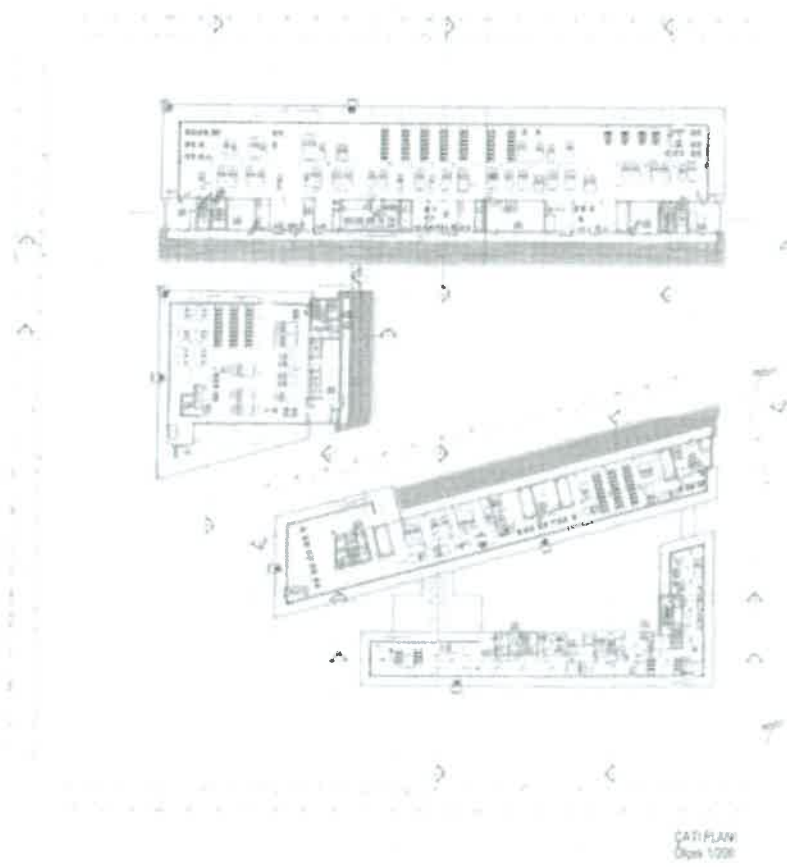
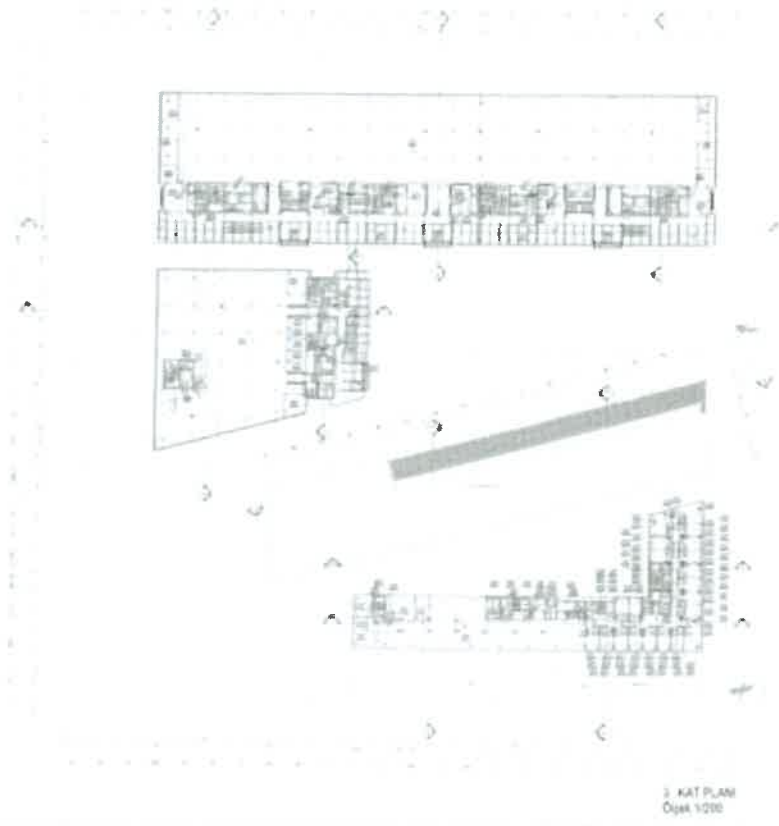


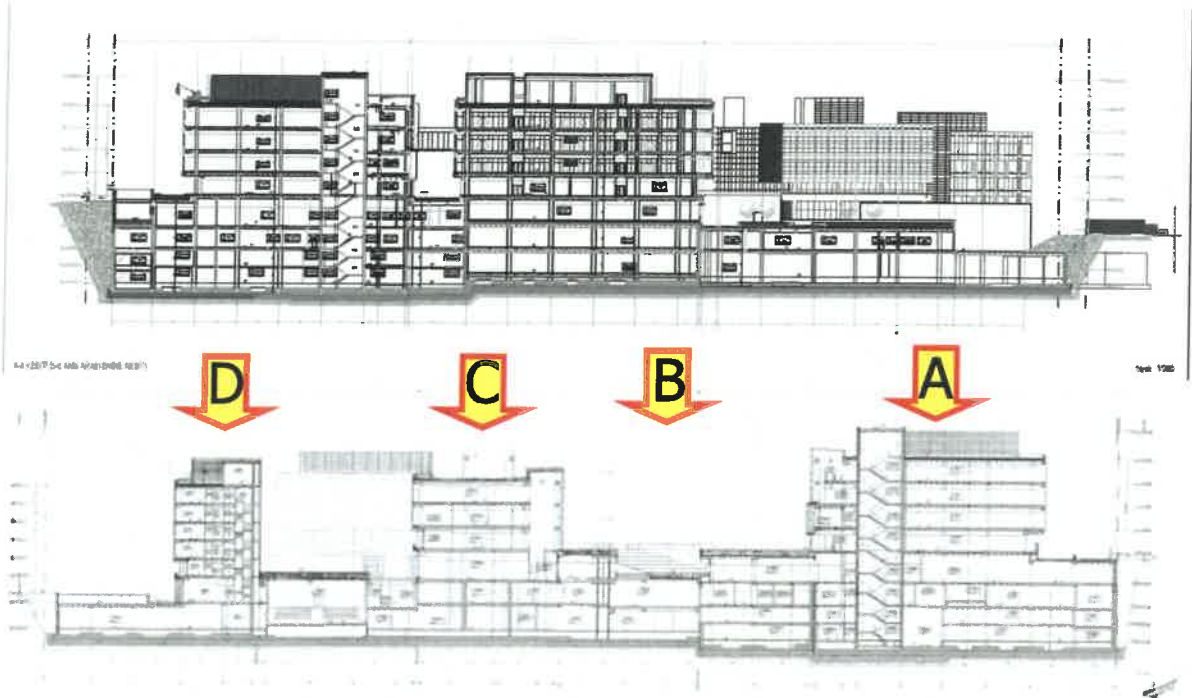
1:200 (BODRUM KAT) (BODRUM KAT)











Değerleme konusu taşınmazlar için Tuzla Belediyesi ve Tuzla Tapu Müdürlüğü Arşivleri'nde inceleme yapılmıştır.

Tuzla Tapu Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede; Bağımsız Bölüm Listesinde belirtilen Bağımsız Bölüm genel Brüt Alanları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde dağıtılmış olup, sözleşmelerde kiralanabilir alan olarak dikkate alınmıştır.

TUTOM BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU (PARSEL-1)																
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK ADI	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM NO
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136
137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153
154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187
188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238
239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255
256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272
273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289
290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306
307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323
324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340
341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374
375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391
392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408
409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425
426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442
443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459
460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476
477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493
494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510
511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527
528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544
545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561
562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578
579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595
596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612
613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629
630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646
647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663
664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680
681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697
698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731
732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748
749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765
766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782
783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799
800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816
817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833
834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850
851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867
868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884
885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901
902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918
919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935
936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952
953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969
970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986
987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003
1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037
1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054
1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071
1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088
1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105
1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122
1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139
1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156
1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173
1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190
1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207
1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224
1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241
1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258
1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275
1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292
1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309
1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326
1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343
1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360
1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377
1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394
1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	14			

4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı, "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde (Tuzla Operasyon Merkezi) konumlu; 1 adet Anaokulu, 1 adet konaklama, 4 adet ofis nitelikli toplam 6 adet İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu mevzuatına ilişkin yasal gereklilikleri tamamlanarak yerine getirilmiş olup tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 5 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	TUZLA
MAHALLESİ/KÖYÜ	MERKEZ
PAFTA NO	G22B17A1C
ADA NO	7301
PARSEL NO	1
YÜZÖLÇÜMÜ	44.395,35
NİTELİĞİ	A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsa
CİLT/SAHİFE NO	119/11682

BLOK	KAT	B.B.NO.	NİTELİK	ARSA		CİLT	SAHİFE	MALİK/HİSSE BİLGİSİ
				PAY	PAYDA			
A	ZEMİN+1+2+3	1	OFİS	20730	/ 44395	262	25894	*
A	ZEMİN	2	ANAOKULU	1014	/ 44395	262	25895	*
B	ZEMİN+1+2+3	1	OFİS-BİLGİ TEKNOLOJİLERİ	7950	/ 44395	262	25896	*
C	ZEMİN+1+2+3	1	OFİS-EĞİTİM	8161	/ 44395	262	25897	*
D	ZEMİN+1+2+3	1	OFİS	3399	/ 44395	262	25898	*
D	ZEMİN+1+2+3	2	KONAKLAMA	3141	/ 44395	262	25899	*

*İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 26.08.2019 tarihli takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına rastlanılmamıştır. Takyidat Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

Bevanlar Hanesi:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (23.05.2012 tarih ve 6351 yevmiye)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14.09.2015 tarih ve 16220 yevmiye)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11.11.2015 tarih ve 19583 yevmiye)
- Yönetim Planı: 30.12.2015 tarihli (30.12.2015 tarih ve 23387 yevmiye)
- Km ne Çevrilmiştir. (28.03.2016 tarih ve 5860 yevmiye)

Serhler Hanesi:

-0,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (56,11 m² lik Trafo Yeri ile 84,80 m² lik Kablo Geçiş Güzergahı olmak üzere toplam 140,91 m² lik saha üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 99 yıllığı 1 KRŞ Bedelle Kira Sözleşmesi(Tesis) (Başlama Tarih: 26.03.2012 Süre:99 Yıl) (Lehdar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (26.03.2012 tarih, 3642 yevmiye)

-0,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Trafo Kablo Geçiş Güzergahı olarak kullanılmak üzere toplam 26,93 m² lik saha üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 99 yıllığı 1 KRŞ Bedelle Kira SözleşmesiTesis) (Başlama Tarih: 05.02.2014 Süre:99 Yıl) (Lehdar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (05.02.2014 tarih, 1834 yevmiye)

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Tuzla Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen, 23.08.2019 tarih, 18916419-310.05.01-E.28266 sayılı imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu 7301 ada 1 parsel numaralı ana taşınmaz; "24.11.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında E=1,75 Yençok=12 kat yapılaşma koşullarında TİCTK Rumuzlu "Ticaret+Turizm+Konut – 2" alanında kalmaktadır. İmar durum belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

Resim 1. Konu Taşınmazlara Ait İmar Planı Örneği



-İmar Planı Örneği-

Plan Notları:

Uygulama Hükümleri:

TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Bu alanlar; Konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte aldığı alanlardır.

-Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'ını aşamaz.

-Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m² olmakla birlikte TAKS:0.40 ve her bir yapı için maksimum oturma alanı 8000 m²'yi geçemez.

-Parsel büyüklüğü net 10.000 m²'ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.

-Parsel büyüklüğü net 10.000m²'nin üzerinde olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,75, Yençok: 12 kattır.

-Ayrıca, D-100 karayolu ve buna ait yoldan yüz alan parsellerden inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parselde yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

-E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.

-Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller için, Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Tuzla tapu müdürlüğü'nde inceleme yapılmıştır. 7301 Ada, 1 parsel "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmaz için düzenlenen Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve mimari projesi incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo. 6 Yapı Ruhsatlarına Ve Yapı kullanma İzin Belgelerine Dair Bilgiler

Ada/Parsel	Blok	Tadilat Yapı Ruhsatı Tarih /No	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Adedi	Alan, m ²	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
7301/1	A	28.09.2015 / 573-15	Ofis İşyeri	1	31.216,98	91.538,20	4-B
			Okul Üniversite Araştırma	1	1.804,34		
			Ortak Alan		58.516,88		
	B	28.09.2015 / 574-15	Ofis İşyeri	1	13.027,08	32.473,95	5-B
			Ortak Alan		19.446,87		
	C	28.09.2015 / 575-15	Ofis İşyeri	1	13.270,70	35.258,28	4-B
			Ortak Alan		21.987,58		
	D	28.09.2015 / 576-15	Ofis İşyeri	1	6.138,70	25.331,90	4-B
			Okul Üniversite Araştırma	1	5.671,99		
			Ortak Alan		13.521,21		
Güvenlik Binası	28.09.2015 / 577-15	Kamu Güvenliği Ve Savunma	1	50,83	50,83	3-A	
TOPLAM				7		184.653,16	

Ada/Parsel	Blok	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih /No	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Adedi	Alan, m²	Toplam Alan, m²	Yapı Sınıfı
7301/1	A	29.12.2015 / 318-15	Ofis ve İşyeri	1	31.216,98	91.538,20	4-B
			Okul, Üniversite, Araştırma	1	1.804,34		
			Ortak Alan		58.516,88		
	B	16.02.2016 / 66/16	Ofis ve İşyeri	1	13.027,08	32.473,75	5-B
			Ortak Alan		19.446,67		
	C	02.03.2016 / 76/16	Ofis ve İşyeri	1	13.270,70	35.258,28	4-B
			Ortak Alan		21.987,58		
	D	02.03.2016 / 77/16	Ofis ve İşyeri	1	6.138,70	25.331,90	4-B
			Diğer kısa Süreli Konaklama	1	5.671,99		
			Ortak Alan		13.521,21		
TOPLAM				6	184.602,13	184.602,13	

Konu taşınmaz için Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas 30.12.2015 tarihli, 15/442 sayılı onaylı tadilat projesi incelenmiştir. Yapılar için oluşturulan 15.04.2015 yılında tanzim edilen 10 yıl geçerli enerji kimlik belgelerinde enerji performansı C grubu olarak belirtilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların kat ve konum özellikleri açısından onaylı projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede İmar mevzuatı gereği yasal gerekliliklerin yerine getirildiği görülmüş herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin Yapı Denetimi; İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi, Çamlıkent Sitesi No:132 K:1 D:3, Tuzla/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim A. Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

30.12.2015 tarih ve 23387 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakı kurularak toplam 6 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte 28.03.2016 tarih, 5860 yevmiye no.lu işlem ile kat mülkiyeti tescil edilmiş, ana gayrimenkul niteliği "A Bloкта Okul, D Bloкта Konaklaması Olan 4 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası" olarak değişmiştir. 7301 ada 1 parsel sayılı taşınmaz 03.01.2003-30.12.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli, "Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı" (İçmeler Köprüsü İle Tuzla Deresi arası) kapsamında "H" lejandında "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" içerisinde kalmakta iken, güncel olarak "24.11.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapu kayıtları ve imar durumu incelenmiş olup son 3 yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği görülmüştür.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu kayıtları temin edilmiş olup yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüştür. Tapu kayıtlarında yapılan incelemede konu taşınmazların beyanlar hanesinde; otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi, yönetim planı ve kat mülkiyeti belirtmeleri bulunduğu, şerhler hanesinde; TEDAŞ lehine kira şerhleri bulunduğu gözlemlenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazlar üzerinde bulunan tüm takyidat kayıtlarının ilgili mevzuatlar gereği bulunması gereken kayıtlar olduğu anlaşılmış olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili kayıtların şerhin taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Tapu kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görülmüştür.

Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Yukarıda belirtilen maddeler doğrultusunda söz konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında takyidat kayıtları açısından herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

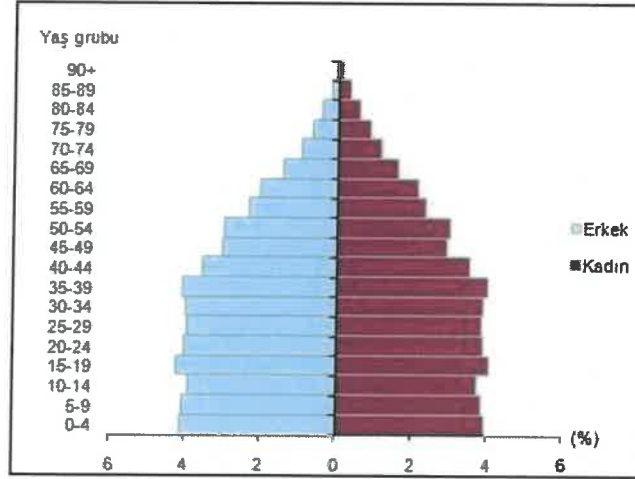
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılki gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortalama yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortalama yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

Tablo1 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

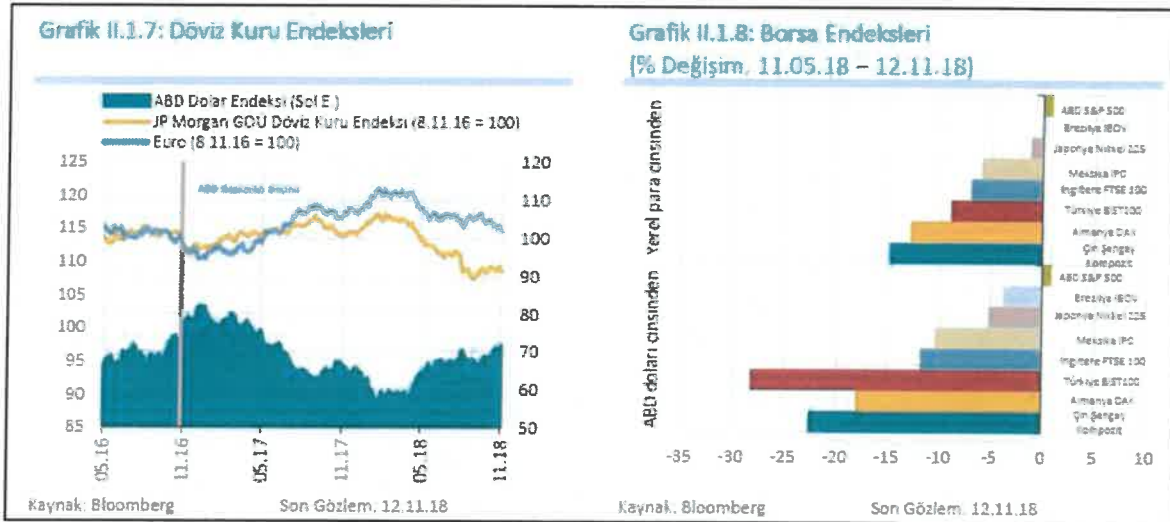
Gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğiliminin sürmesi, küresel tahvil getirilerinde görülen artış, korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşma ihtimali, İtalya'nın kamu borçluluğuna ve İngiltere'nin AB'den çıkış sürecine ilişkin endişeler küresel politika belirsizliğini artırmış ve finansal piyasalarda risk iştahının gerilemesine neden olmuştur.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) piyasa oynaklıklarının ve belirsizlik algısının yüksek seyretmesiyle net portföy çıkışları, yerel para birimlerinde değer kaybı ve uluslararası borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

Küresel iktisadi politika belirsizliğinde artış ivme kazanmıştır. ABD yönetiminin dış ticaret politikasına ilişkin korumacı yaklaşımı ve Fed para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin değerlendirmeler, ABD iktisadi politikalarının öngörülebilirliği üzerinde etkili olmayı sürdürmektedir. AB ülkelerindeki seçim sürecinin sona ermesiyle azalan politika belirsizliği, İtalya'da yaşanan kamu borcu gelişmeleri ve kısmen netleşen Brexit yol haritasına yönelik farklı açıklamaların etkisiyle artış göstermiştir.

ABD dolarının değer kazanması, özellikle yabancı para (YP) cinsinden borçluluğu yüksek GOÜ'leri olumsuz etkilemiştir. ABD'de iktisadi faaliyetlerdeki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD'de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır.

Gelişmiş ülke ve GOÜ'lerin para birimleri, 2018 yılı Nisan ayından bu yana, ABD doları karşısında değer kaybetmiştir. Diğer yandan, ABD dolarındaki yükselişten görece olumsuz etkilenen Arjantin ve Türkiye para birimlerinde özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kayıplar son dönemde kısmen telafi edilmiştir. Ayrıca, son Rapor döneminden bu yana politika belirsizlikleri, jeopolitik riskler, ticarete artan korumacılık, küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler nedeniyle gerek gelişmiş ülke gerek GOÜ borsa endeksleri zayıf performans sergilemiştir.



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki sıkılaşma eğiliminin süreceğine dair beklentilerin etkisiyle ABD’de daha belirgin olmak üzere gelişmiş ülke tahvil getirileri genel olarak artmıştır. GOÜ’lerin tahvil faizlerinde yaşanan yükselişte küresel likidite koşullarındaki sıkılaşma ve söz konusu ülkelere yönelik risk iştahındaki azalma etkili olmuştur. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Nisan ayı 2019 “Küresel Ekonomik Görünüm” raporunu yayımlayan IMF, küresel ekonomiye ilişkin büyüme öngörülerini aşağı yönlü revize etti. Kuruluş, küresel ekonominin 2019’un ikinci yarısında toparlanma sürecine gireceğini ve yılsonunda büyümenin %3,3 olacağını tahmin ediyor. IMF, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,5 daraldıktan sonra gelecek yıl aynı oranda büyüyeceğini öngörüyor.

ABD ile Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin yakın dönemde anlaşmayla sonuçlanabileceği beklentilerine karşın, ABD Başkanı Trump’ın Çin’e yönelik vergileri Mayıs ayı başında yükseltme tehdidinde bulunması sürece ilişkin soru işareti yarattı.

İngiltere’nin AB’den ayrılma tarihinin AB liderlerinin onayıyla 31 Ekim’e kadar ertelenmesine karar verildi.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %6,4 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Son veriler ülkede iktisadi faaliyetin öngörülenden daha iyi seyrettiğine işaret ediyor.

IMF Tahminleri				
	Nisan ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2019	2020	2019	2020
Büyüme				
Dünya	3,3	3,6	-0,2	0,0
GE	1,8	1,7	-0,2	0,0
ABD	2,3	1,9	-0,2	0,1
Euro Alanı	1,3	1,5	-0,3	-0,2
İngiltere	1,2	1,4	-0,3	-0,2
Japonya	1,0	0,5	-0,1	0,0
GOE	4,4	4,8	-0,1	-0,1
Rusya	1,6	1,7	0,0	0,0
Çin	6,3	6,1	0,1	-0,1
Brezilya	2,1	2,5	-0,4	0,3
Türkiye**	-2,5	2,5	-2,9	0,0
Enflasyon				
GE	1,6	2,1	-0,1	0,1
GOE	4,9	4,7	-0,2	0,1
Dünya Ticaret Artışı	3,4	3,9	-0,6	-0,1
(*) Ocak ayı tahminlerinden farkı			(GE) Gelişmiş ekonomiler	
(**) Ekim ayında açıklanan tahminlerden fark			(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler	

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019)

TÜRKİYE

Küresel ve yerel ölçekte sıkılaşan finansal koşullar ile GOÜ'lere yönelik risk iştahında azalmanın etkisiyle bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yarısında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşma etkili olmuştur. Yurt

İç talepteki zayıf görünümüne rağmen, fiyatlama davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlamaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

İşsizlik oranı Ocak döneminde %14,7 ile Mart 2009'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı bu dönemde %13,3'e yükselirken, işgücüne katılım oranı %52,9 oldu.

Sanayi üretimindeki düşüş Şubat'ta hız kesti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi yıllık bazda %5,1 oranında daraldı.

Dış ticaret açığındaki daralma Mart'ta da devam etti. İhracat hacmi Mart'ta yıllık bazda sınırlı oranda daralarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %17,8 oranında gerileyerek 17,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

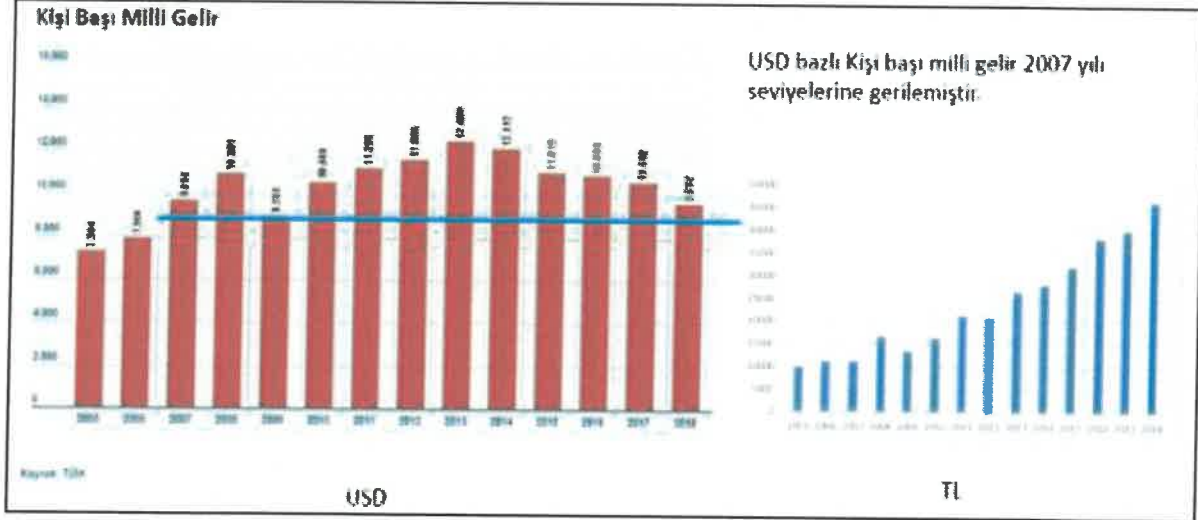
Şubat ayında cari açık yıllık bazda %84 azalarak 718 milyon USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 17 milyar USD ile son 9 yılın en düşük düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Mart ayında yıllık bazda %21 oranında genişleyerek 24,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

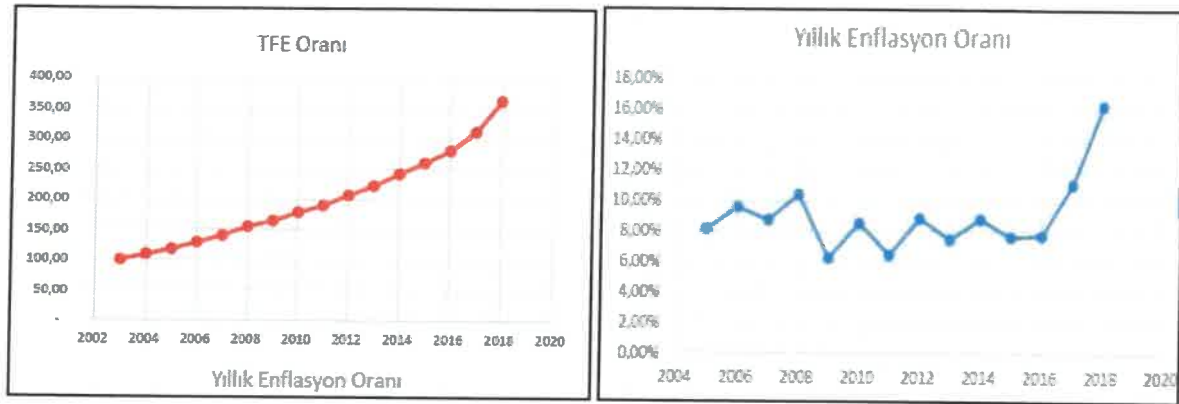
Nisan'da TÜFE aylık bazda %1,69 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Yıllık tüketici enflasyonu bu dönemde %19,5 oldu.

TCMB, 25 Nisan'daki Para Politikası Kurulu toplantısında beklentilere paralel olarak politika faiz oranını değiştirmeyerek %24'te bıraktı. TCMB, yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda 2019 ve 2020 yılsonlarına ilişkin enflasyon tahminlerini değiştirmede.

Hanehalkı Gelişmeleri



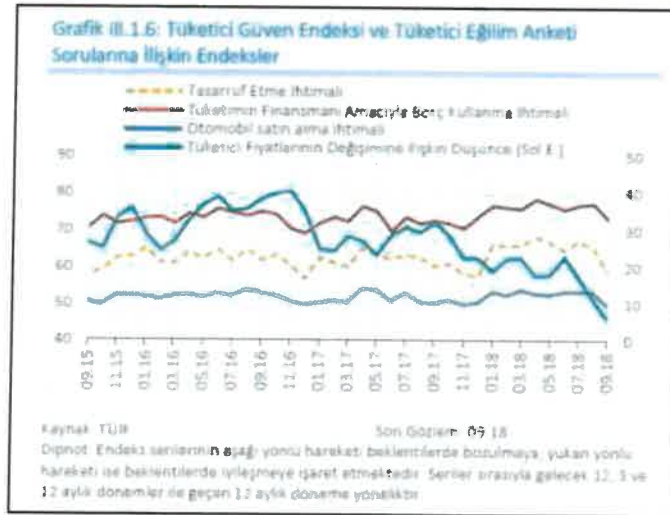
Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine geriledeği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. (Kaynak: TÜİK)



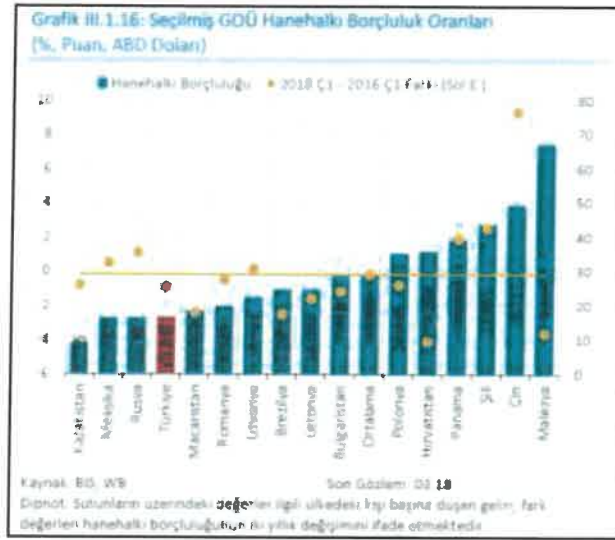
Yukarıda tüketici fiyat endeksi verilerine göre yıllara yaygın doğrusal bir artış görülmekle beraber yıllık enflasyon oranları incelendiğinde 13 yıllık ortalama yıllık enflasyon oranı %9,31 olarak hesaplanmıştır.

Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. 2018 yılı itibarıyla bireysel kredi büyümesindeki yavaşlama eğilimi tüketici kredisi kaynaklı devam ederken tasarruf mevduatındaki büyüme kur kaynaklı olarak hızlanmaya başlamıştır. Eylül ayı ve sonrasında tasarruf mevduatındaki büyüme yavaşlamıştır. Son dönemde finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak finansal sektörün artan fonlama maliyetleri, likidite tercihi ve risk algısının etkisiyle tüketici kredisi faizleri yükselirken, mevduat faizlerinde artış görece sınırlı kalmıştır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Bireysel kredi kartları yükümlülük artışına etki eden bir diğer önemli kalem olurken, yıllık değişimde konut ve ihtiyaç kredilerinin büyümesindeki yavaşlama etkili olmuştur. Son dönemde iç talepteki daralmanın, kredi vadelerine yönelik düzenlemelerin ve sıkılaşan finansal koşulların bu yavaşlamada etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketici güven endeksi ve tüketici eğilim anketi verileri incelendiğinde, yakın dönem enflasyon ve kur gelişmelerini takiben 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla son dönemde serilerde yatay bir seyrin ardından bir miktar bozulma gözlenmektedir.



2018 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de hanehalkı borcu/GSYİH yüzde 16,6 olmuştur. Bu seviye ile Türkiye, yüzde 29,2 ortalamaya sahip seçilmiş GOÜ hanehalkı borçluluk seviyesinin altında seyretmektedir. Ayrıca son iki yıllık farklara bakıldığında Türkiye’nin hanehalkı borçluluğundaki azalmanın seçilmiş GOÜ ortalamasından fazla olduğu görülmektedir.

Azalan yurt içi talep ve ihracatta yaşanan artış sonrasında iktisadi faaliyette dengelenme gözlenirken, finansal koşullarda sıkılaşma belirginleşmiştir. İmalat sanayi üretimindeki yavaşlama büyük oranda iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörler kaynaklı olurken, dış talep görece gücünü korumuş, turizm dâhil ihracata dayalı sektörler olumlu ayrılmıştır. 2018 yılı başından bu yana yavaşlama sürecine giren yatırım eğiliminde ve sanayi üretiminde, finansal koşullardaki sıkılaşma ve iç talepte görülen daralma etkili olmuştur.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul piyasasındaki pek çok araştırmacı şirketin verilerine göre, Küresel ölçekte kentleşme yavaşlamakta ancak ülkelerin inşaat sektörü büyümeye devam etmektedir. Ancak küresel ölçekte güncel durumda yaşanan durgunluk inşaat ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörünün kısıtlı büyüme potansiyelleri ulaşılan ekonomik olgunluk ile açıklanırken gelişmekte olan ülkelerdeki sektörün zorlukları ise küresel emtia fiyatlarındaki ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar olmaktadır.

Türkiyede büyüme göstergelerinde inşaat sektörü başat sektör olarak karşımıza çıkıyor. Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

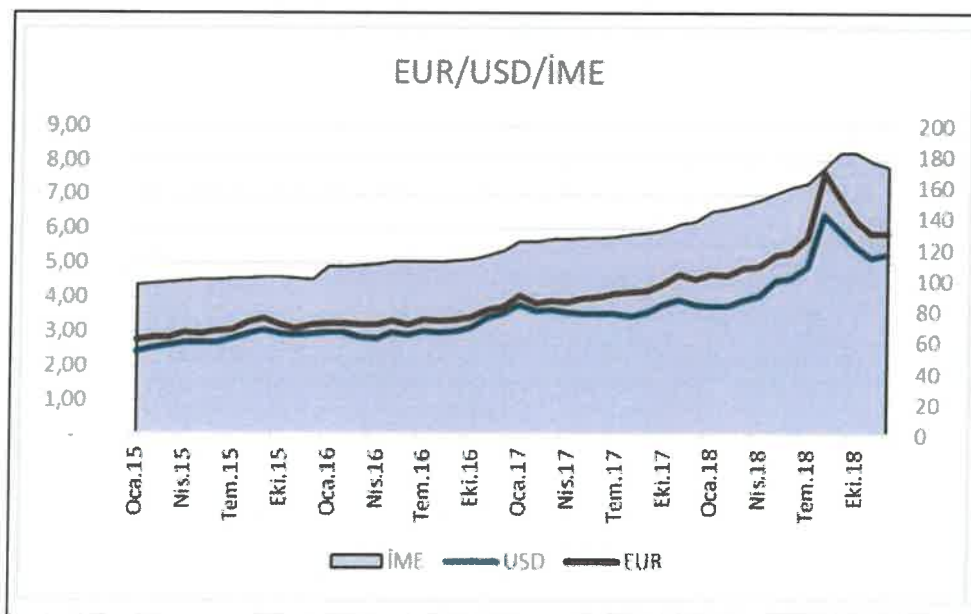
Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi on iki aylık (yıllık) ortalama değişim oranına bakıldığında, aralık 2016 %11,92; aralık 2017 %15,63; aralık 2018 %26,26, aralık 2019 %27,17 artmıştır. Aşağıda TÜİK verileri sunulmuştur.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2019 ([2015=100])

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
Endeks - Index												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51										
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) - Annual rate of change (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11,39	10,72	11,32	11,22	11,92	11,57	10,60	10,41	9,72	11,32	14,67	18,19
2017	15,25	15,70	15,58	15,04	13,51	13,85	14,92	15,74	16,71	17,42	17,49	16,18
2018	16,22	17,20	17,92	19,91	23,04	26,06	27,01	33,36	39,66	37,52	29,95	25,65
2019	27,54	27,22										
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,92
2017	12,26	12,69	13,06	13,38	13,51	13,69	14,04	14,47	15,04	15,54	15,77	15,63
2018	15,71	15,85	16,06	16,48	17,30	18,34	19,37	20,87	22,83	24,52	25,54	26,26
2019	27,17	27,96										

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019



Kaynak: TÜİK

Yukarıda inşaat maliyet endeksinin Dolar ve Euro kuru ile olan ilişkisinde paralellik görülmekte olup inşaat maliyetlerine doğrudan etki ettiği anlaşılmaktadır.

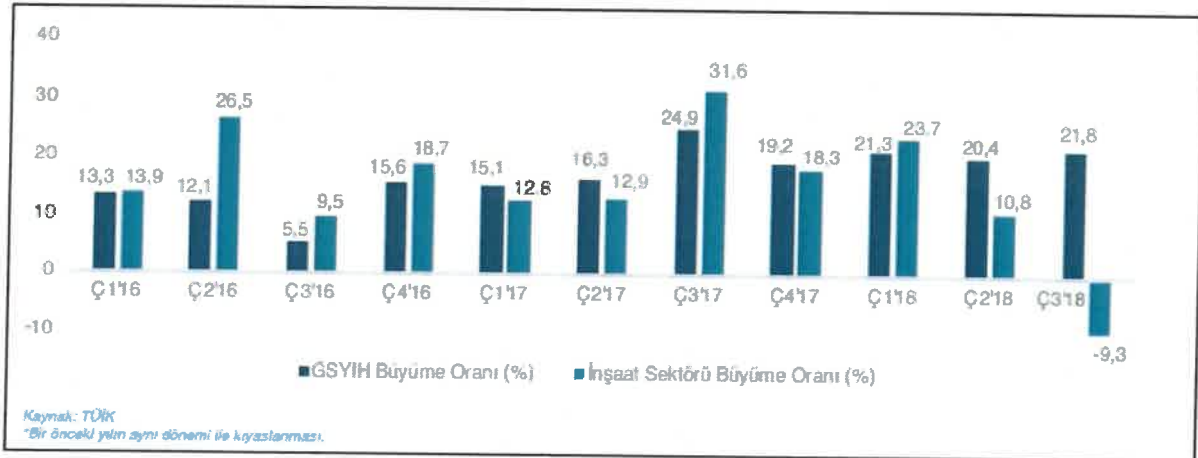
İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2018 3. çeyreğinde %6,6 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibarıyla inşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %9,3 oranında gerilemiştir.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDİN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDİN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.

5.3.1. Türkiye Ofis Piyasası

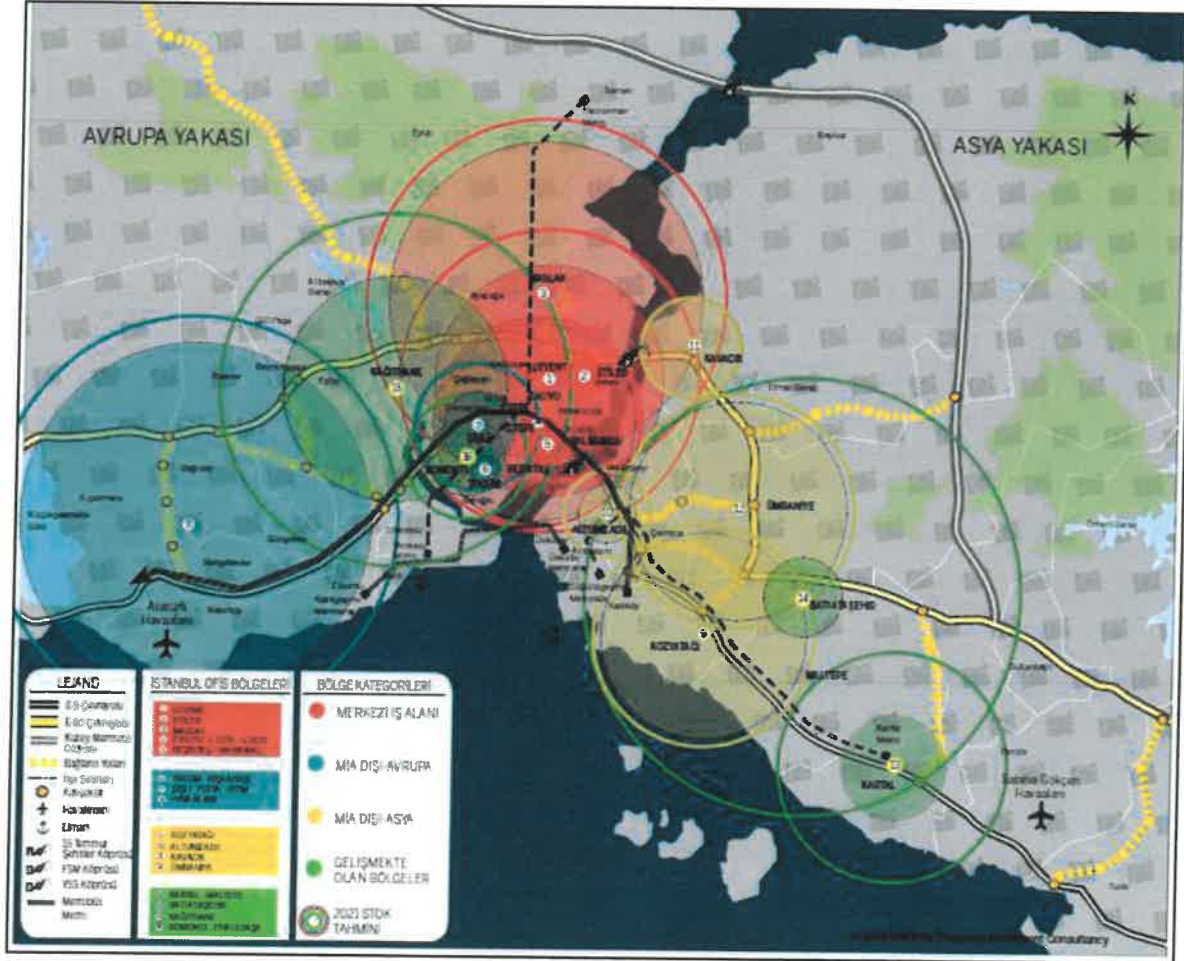
Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-arac trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu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

Property Investment Consultancy (PROPİN) tarafından hazırlanan 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, Kavacak ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

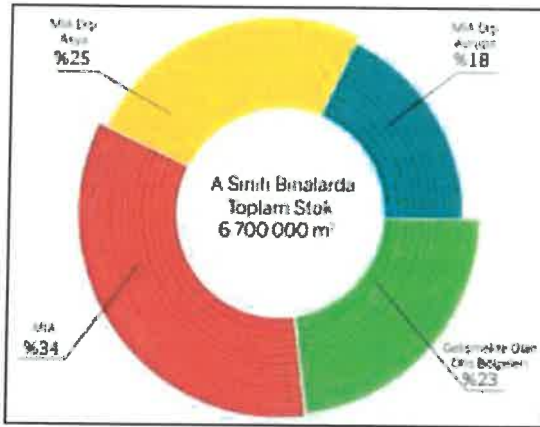
Gelişmekte olan ofis bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MİA Dışı -Avrupa'da Kağıthane ve Bornonti – Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal- Maltepe ve Batı Ataşehir Bölgeleri yer almaktadır.

Aşağıdaki haritada yıldızlarla gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir.

İstanbul'daki Ofis Kümelermeleri



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018-4. Çeyrek Raporu)



2018 dördüncü çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı', yandaki grafikte gösterilmiştir.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, BeşiktaşBalmumcu]: MİA'nın stok payı, 2018 dördüncü çeyrek dönemde %34 oldu.

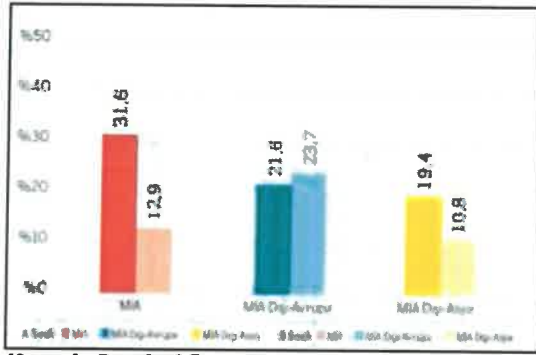
MİA Dış-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: 2018 dördüncü çeyrekte MİA Dış-Avrupa'nın stok payı %18 oldu.

MİA Dış-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: 2018 dördüncü çeyrek dönemde MİA-Asya'daki

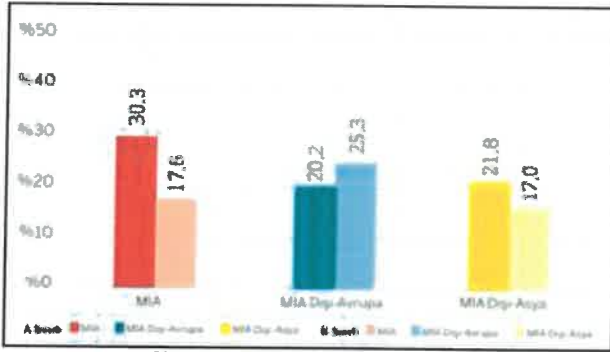
bölgelerde stok artışı yaşandı. MİA DışAsya'nın stok payı 2018 dördüncü çeyrekte %25 olarak tespit edildi.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, MaltepeKartal, Batı Ataşehir]: Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde 2018 dördüncü çeyrekte ofis stok artışı gözlenmedi. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı 2018 dördüncü çeyrekte %23 olarak kaydedildi.

Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları



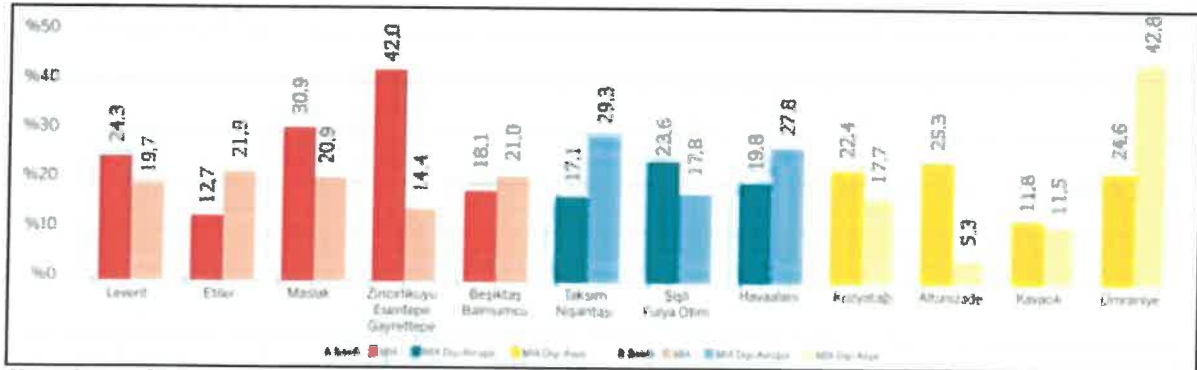
Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018-1.Çeyrek Raporu)



(2018-4.Çeyrek Raporu)

İstanbul Ofis Pazarı, 2018 birinci çeyrek ve dördüncü çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri 'ne Göre Boşluk Oranları' yukarıdaki gösterilmiştir. Buna göre MİA bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %1,3 düşerken, B sınıfı ofislerin boşluk oranı ise %4,7 oranında artmıştır. MİA dışı Avrupa Bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %1,4 düşerken, B sınıfı ofislerin boşluk oranı ise %1,6 oranında artmıştır. MİA dışı Asya Bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %2,4 artarken, B sınıfı ofislerin boşluk oranı ise %6,2 oranında artmıştır.

Bölgelere Göre Boşluk Oranları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018 4. Çeyrek Raporu)

İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarının 'Bölgelere Göre Boşluk Oranları' yukarıdaki grafikte verilmiştir.

2018 dördüncü çeyrek, Levent A sınıfı ofis binalarına olan talebin yoğun olduğu bir dönemdi. Levent'te bulunan mevcut kullanıcıların bölgedeki başka binalara taşındığı gözlemlendi. Farklı bölgelerdeki kullanıcıların da avantajlı pazar koşullarını kullanarak, Levent'te kiralama yaptığı belirlendi. PROPIN'in pazarlama faaliyetlerini sürdürdüğü Signature Tower başta olmak üzere birçok binada tamamlanan kiralama işlemleri sonucunda, bölgedeki boşluk oranı düştü.

2018 dördüncü çeyrek döneminde Maslak A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen işlem sayısının yüksekliği dikkat çekti. Kiralama işlemlerinin çoğunlukla Maslak'taki mevcut kullanıcıların bölge içinde yer değiştirmesinden kaynaklandığı görüldü. Farklı ölçeklerdeki ofis alanında gerçekleşen taşınma ve kiralama işlemleri birbirini dengeledi. Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2018 dördüncü çeyrekte bir önceki çeyrekteki seviyesini koruduğu ve %30,9 seviyesinde olduğu kaydedildi.

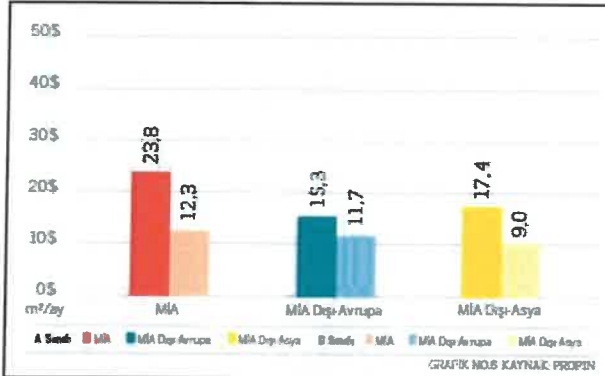
Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 dördüncü çeyrekte %42'ye yükseldi. Gerçekleşen kiralama işlemlerine rağmen, bölge dışına taşınan kullanıcılar, boşluk oranının yükselmesinde rol oynadı.

2018 dördüncü çeyrekte, Taksim-Nişantaşı Bölgesi talep anlamında durgun bir dönem geçirdi. Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2018 dördüncü çeyrekte %17,1 oranıyla bir önceki çeyrek seviyesinde sabit kaldı.

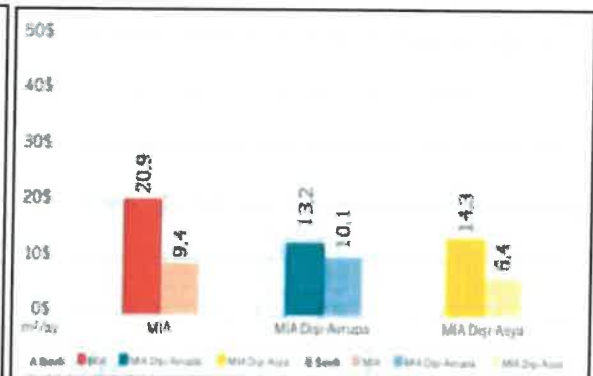
Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2018 dördüncü çeyrek dönemde %25,3'e fırladı. 2018 dördüncü çeyrekte Denizciler İş Merkezi Binası, Altunizade A sınıfı ofis stokuna eklendi. Daha önce üniversite olarak kullanılmakta olan bir binanın boşaltılarak yeniden kiralık ofis olarak pazara girdiği görüldü. 2018 dördüncü çeyrekte Altunizade'deki bu gelişmeler boşluk oranının hızla yükselmesine neden oldu.

Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 dördüncü çeyrek dönemde %24,6'ya yükseldi. Bu yükseliş, ofis stokuna boş olarak eklenen En Plaza Binası'nın yanı sıra, bölgeye olan talebin azalması ve bazı firmaların Ümraniye dışına taşınmasından kaynaklandı.

Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları



(2018, 1. Çeyrek Raporu 1 USD:3,8 Türk Lirası)



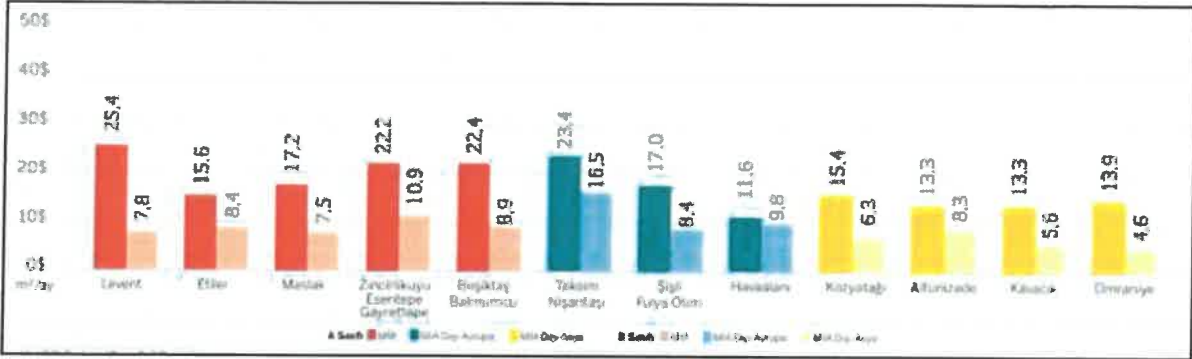
(2018, 4. Çeyrek Raporu; 1USD: 5,6 Türk Lirası)

İstanbul Ofis Pazarı 2018 dördüncü çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları' yukarıda verilmiştir.

MİA'da 2018 yılı dördüncü çeyrek dönemde, A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 20,9 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,4 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 10,1 ABD Doları /m² /ay oldu. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 14,3 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 6,4 ABD Doları /m² /ay oldu.

Bölgelerine Göre Kira Ortalamaları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018-4. Çeyrek Raporu; 1USD: 5,6 Türk Lirası)

İstanbul'un on iki bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları Grafikte verilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı'nda en yüksek kiralardan talep edildiği bölge özelliğini taşıyan Levent'te, pek çok ofis binasının liste kira rakamlarında indirim yapıldığı görüldü. 2018 dördüncü çeyrekte, Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 25,4 ABD Doları /m² /ay'a düştü.

Maslak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte 17,2 ABD Doları /m² /ay'a indi. Maslak'taki ofis arzının yüksek olması, bölgede bulunan binaların kendi içinde de rekabet etmesine neden olmaktadır. Bu rekabet ortamı kiracılar için oldukça avantajlı anlaşma koşullarına zemin hazırlamaktadır.

2018 dördüncü çeyrekte, Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki bazı kullanıcıların bölge dışına taşındıkları görüldü. Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2018 dördüncü çeyrekte 22,4 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarının liste rakamlarında yapılan indirimler, bölge kira ortalamasının 11,6 ABD Doları /m² /ay'a düşmesine sebep oldu. Havaalanı Bölgesi İstanbul'daki en düşük A sınıfı ofis kira ortalamasına sahip bölge olma özelliğini korudu. Kozyatağı A sınıfı ofis alanları için açıklanan liste rakamlarında belirgin indirimler tespit edildi. Buna karşılık, 2018 dördüncü çeyrekte kullanıcıların taşındığı ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının, bölge ortalamasının üstünde olduğu belirlendi. Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte 15,4 ABD Doları / m² /ay'la bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu. 2018 dördüncü çeyrek dönemde, Ümraniye'deki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,9 ABD Doları /m² /ay'a düştü. 2018 dördüncü çeyrekte stoka eklenen En Plaza'da talep edilen kira rakamının bölge ortalamasının altında olması, ortalamadaki düşüşün etkenlerinden oldu.

(Kaynak: Propin Ofis Pazarı 2018-4. Çeyrek Raporu)

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İstanbul İli



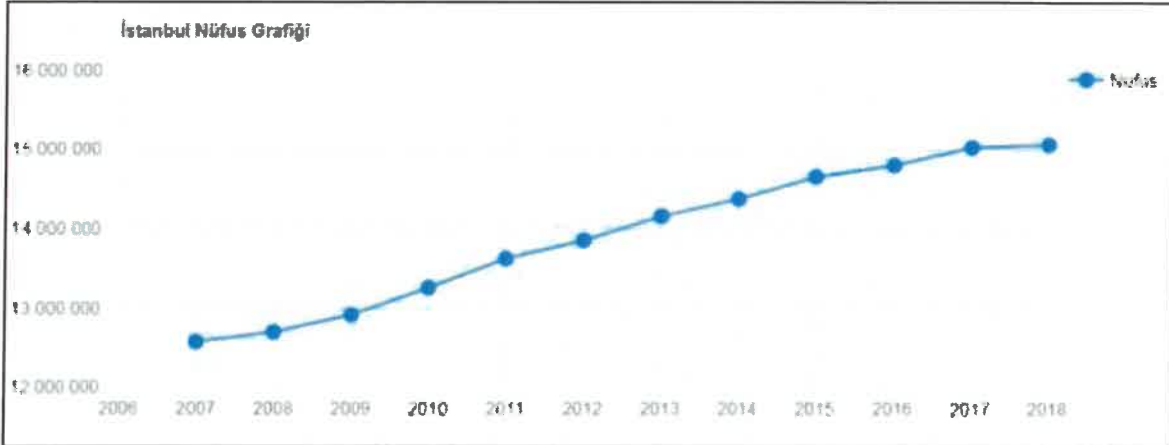
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında

Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.067.724 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Catalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2. Tuzla İlçesi



Coğrafi konum olarak Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde ve batıda Pendik İlçesi, doğusunda ise Kocaeli'nin Gebze ilçesi ile komşudur. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve yaklaşık 13 km. kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175-190 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpmakta olup, tepeler bazı yerlerde denize dik

uzanmaktadır. Araziler genellikle engebeli olup yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldeleri'nde 300 metreyi bulmaktadır. En yüksek yer 300 metre ile Akfırat'tadır.

Tuzla, İstanbul İl'i'nin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biri olan Tuzla'da Türkiye'nin en büyük tersanesi, İstanbul Park F1 Pisti ve karma fonksiyonlu Viaport Marina bulunmaktadır.

Tuzla; 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesi'ne bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesi'nin kurulması nedeniyle Pendik İlçesi'ne bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Tuzla İlçesi nüfusu 255.648 kişidir.

Tablo. 7 Tuzla İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NÜFUS	197.657	208.807	221.620	234.372	242.232	252.923	255.648

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayrılmalıdır:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazar, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla

maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaya gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- Reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- E-5 Karayoluna cepheli olması nedeniyle ulaşımın kolaylığı,
- Kapalı otoparkının bulunması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi,
- Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer alması.
- Büyüklüğü nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Kent merkezi ve MİA dan uzak olması

❖ FIRSATLAR

- Çevresinde kısmen boş arsa ve fonksiyonel değişime açık yapılaşma bulunması nedeniyle gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün artacak olması,
- İmar planı doğrultusunda kısıtlı bölgede yer alması ve çevresinin askeri alan olması nedeniyle herhangi bir yapılaşma şartına sahip olmaması.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer'î imar planında "Ticaret+Turizm+Konut" alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis + konaklama) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analize ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; taşınmazların birim kira değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile kira değerleri takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde ve E-5 Karayolu üstünde aynı aksta yer alan benzer nitelikteki ofis ünitelerinin kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.



➤ **Kiralık Ofis Araştırmaları**

Tuzla Ticaret Merkezi; Konu taşınmazlara yakın konum bulunan emsal taşınmaz; 4.250 m² inşaat alanına sahip olup 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ofis katları ve çarşı dükkanlarından oluşmaktadır.

2018 yılında yapılan satışta göre, birim Satış değeri=**4.000 TL/m²** bedelle satılmıştır. Aynı ofisin Aylık Birim Kira Değeri ise=**20 TL/Ay/m²** (İrtibat-Remax). (Yapılan görüşmede güncel olarak pazarın düşüş eğiliminde ve durgun olduğundan istenen kiranın yaklaşık 20 TL/m² olduğu ancak yakın zamanda gerçekleşen veri bulunmadığı öğrenilmiştir.)

Lantana Plaza; Konu taşınmazlara yakın konumda Tuzla Devlet Hastanesi bitişiğindeki emsal 12.000 m² inşaat alanı, 4 blokta, 88 ofis ve alt katları çarşı dükkanlarından oluşmaktadır. Yakın zamanda ofislerin aylık birim kira değeri=**32 TL/m²** Dükkanların aylık Birim Kira Değeri ise=**80 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir. (İrtibat-Remax). (Taşınmaz 69.000.000 TL bedelle satılıktır.) (Yapılan görüşmede pazarın düşüş eğiliminde ve durgun olduğu, plazada dükkan ve ofis boşluk oranının sınırlı sayıda olduğu ve alıcı konusunda seçici davranıldığı beyan edilmiştir.)

MSY Karina; Konu taşınmazlara yakın konumdaki emsal taşınmazda 48 ofis bulunmakta olup birim Satış değeri ortalama =**4.500 TL/m²** Aynı ofisin Aylık Birim Kira Değeri ise=**21 TL/Ay/m²** olarak beyan edilmiştir. (İrtibat-Remax). Satılık ve kiralık ofislerin bulunduğu plazada boşluk oranı yüksektir.

Varyap Plaza; Konu taşınmazlara yakın konumdaki emsal taşınmazda 48 ofis bulunmakta olup birim Satış değeri=**2.500 TL/m² -4.500 TL/m²** Aynı ofisin Aylık Birim Kira Değeri ise=**10 TL/Ay/m²-18 TL/Ay/m²** olarak beyan edilmiştir. (İrtibat-Remax).

Yakın konumda Kiralık Plaza; Konu taşınmazlarla aynı aksta yer alan tamamı satılık veya kiralık bina araştırmasında ofislerin 30 TL/m²- dükkanların ortalama 80 TL/m² bedelle pazara sunuldukları öğrenilmiş, yapılan görüşmelerde bölgedeki arz talep dengesinin bozulmuş olmasından kaynaklı pazarlık payının yüksek olduğu ve fiyatların düşüş eğiliminde olduğu beyan edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin imar koşulları doğrultusunda verimli olabilmesinin nihai tüketiciye hitap etmesi ve alıcısının az olması dolayısı ile zaman alacağı gözlenmiştir. (Yapılan Pazar analizinde uzun süredir pazarda bulunan taşınmazlar bulunmakta, istenen değerlerin yüksek ve yatırım amaçlı alımların ekonomik veriler sonucu karlılığının düşük olması nedeniyle teklif görmemektedirler.)

Aşağıda pazardan elde edilen yakın konumdaki kiralık ofis verileri yer almaktadır.

Tablo. 8 Kiralık Ofis Verileri

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m ²	DEĞER, TL	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m ²	İLETİŞİM
Varyap Plaza	Varyap Plaza'da 125 m ² ofis, 2250 TL/Ay bedelle kiralıktır.	125	2.250	18,00	Remax 0 (532) 407 69 39
	Varyap Plaza'da 69 m ² ofis, 1.050 TL/Ay bedelle kiralıktır.	69	1.050	15,22	
	Varyap Plaza'da 69 m ² ofis, 850 TL/Ay bedelle kiralıktır.	69	850	12,32	
	Varyap Plaza'da 69 m ² ofis, 800 TL/Ay bedelle kiralıktır.	69	800	11,59	
	Varyap Plaza'da 945 m ² ofis, 26.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	945	26.500	28,04	Varlıbaş 0 (533) 689 18 26
	Varyap Plaza'da 702 m ² ofis, 19.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	702	19.500	27,78	
	Varyap Plaza'da 672 m ² ofis, 19.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	672	19.500	29,02	
	Varyap Plaza'da 65 m ² ofis, 1.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	65	1.000	15,38	
	Varyap Plaza'da 140 m ² ofis, 3.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	140	3.500	25,00	Home4You 0 (533) 689 18 26
	Varyap Plaza'da 70 m ² ofis, 1.750 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	1.750	25,00	
	Varyap Plaza'da 70 m ² ofis, 850 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	850	12,14	Remax 0 (532) 213 82 81
	Varyap Plaza'da 111 m ² brüt 70 m ² net ofis, 850 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	850	12,14	Remax 0 (532) 588 58 08
	Varyap Plaza'da 702 m ² ofis, 19.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Deniz manzaralı)	702	19.000	27,07	Coldwell banker 0 (532) 241 02 16

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m ²	DEĞER, TL	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m ²	İLETİŞİM
Karina	Karina İş Merkezinde, 2. katta, 150 m ² ofis, 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	150	5.500	36,67	Ahmet bey 0 (532) 420 29 19
	Karina İş Merkezinde, 4. katta, 52 m ² ofis, 1.250 TL/Ay bedelle kiralıktır.	52	1.250	24,04	İDEA G.M. 0 (505) 746 94 01
	Karina İş Merkezinde, 2. katta, 150 m ² ofis, 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	150	5.500	36,67	Sahibi 0 (532) 420 29 19
Tuzla Ticaret Merkezi	Tuzla Ticaret Merkezinde, 3. katta, 78 m ² ofis, 1.600 TL/Ay bedelle kiralıktır.	78	1.600	20,51	Remax 0 (535) 457 37 85
	Tuzla Ticaret Merkezinde, 3. katta, 234 m ² ofis, 4.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	234	4.500	19,23	Remax 0 (535) 457 37 85
	Tuzla Ticaret Merkezinde, 3. katta, 97 m ² ofis, 1.950 TL/Ay bedelle kiralıktır.	97	1.950	20,10	Remax 0 (535) 457 37 85
	Tuzla Ticaret Merkezinde, 2. katta, 95 m ² ofis, 2.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	95	2.500	26,32	KÜRE Emlak 0 (534) 987 16 16
Lantana Plaza	E5 üzerinde, 3. katta konumlu, brüt 190 m ² net 164 m ² ofis, 6.500 TL/m ² bedelle kiralıktır.	190	6.500	34,21	Remax 0 (533) 049 02 42
Hat Boyu Caddesi Kaymakamlık Karşısı	Kaymakamlık karşısında, 4. katta, 80 m ² ofis, 2.100 TL/Ay bedelle kiralıktır.	80	2.100	26,25	Remax 0 (539) 641 74 60
	Kaymakamlık karşısında, 66 m ² ofis, 7.000 TL/Ay kira vermektedir.	80	2.100	26,25	Remax 0535 307 90 22
	Kaymakamlık karşısında, 4. katta, 60 m ² ofis, 1.750 TL/Ay bedelle kiralıktır.	60	1.750	29,17	Remax 0 (539) 641 74 60
	Kaymakamlık karşısında, 2. katta, 50 m ² ofis, 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	50	1.500	30,00	Tapari 0 (532) 347 44 92
Ak İş Merkezi	Kaymakamlık yakınında, 1. katta, 250 m ² ofis, 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	250	5.500	22,00	AKE 0 (533) 540 50 95
Yakın Çevre Kiralık Ofisler	Vatan caddesinde, oruç market üstü, 3. katta konumlu, 85 m ² ofis, 1.900 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	1.900	22,35	Remax 0 (532) 352 23 66
	Vatan caddesinde, oruç market üstü, 3. Katta, eşyalı 85 m ² ofis, 2.100 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	2.100	24,71	Remax 0 (532) 352 23 66
	Pendik Güzelyalı'da E5 cephe, 4 kat 837 m ² ofis, 8.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Deniz manzaralı) (Altta 2 adet dükkan 310 m ² 13.000 TL/Ay)	837	8.000	9,56	Kızıroğlu 0 (532) 434 94 64
	Tuzla İçmelerde, E5 cephe, 4 kat ofis her katında 100 m ² toplam 400 m ² , 8.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	400	8.000	20,00	Remax 0 (532) 331 37 73
	Tuzla İçmelerde, E5 cephe, iş merkezi içinde 85 m ² ofis, 1.050 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	1.050	12,35	Remax 0 (539) 641 74 60
	Tuzla İçmelerde, E5 cephe, iş merkezi içinde 300 m ² ofis, 3.450 TL/Ay bedelle kiralıktır.	300	3.450	11,50	
	Tuzla İçmelerde, E5 cephe, iş merkezi içinde 130 m ² ofis, 2.200 TL/Ay bedelle kiralıktır.	130	2.200	16,92	
	Tuzla Aydıntepe de Plazada 1. katta konumlu, 150 m ² ofis, 2.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	150	2.000	13,33	Sahibi 0 (536) 581 74 44
Kiralık Binalar	Tuzla İçmeler Kavşağında, Brüt 2.000 m ² net 1.800 m ² plaza, 38.000 TL bedelle kiralıktır.	2000	38.000	19,00	Remax 0533 938 01 81
	Tuzla İçmeler de Brüt 1.562 m ² net 1.170 m ² plaza, 28.000 TL bedelle kiralıktır.	1562	28.000	17,93	Remax 0507 662 90 50
	Tuzla İçmeler de 2 adet 80 er m ² dükkanı bulunan Brüt 740 m ² plaza 15.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	740	15.000	20,27	Remax 0532 588 36 37
	Tuzla İçmeler de Brüt 700 m ² net 600 m ² plaza, 17.000 TL bedelle kiralıktır.	700	17.000	24,29	Remax 0532 277 57 95
	Tuzla İçmeler de 12.500 m ² plaza, 37.500 TL/Ay bedelle kiralık 85.000.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkanlar 50-150 TL/m ² , ofisler 20-40 TL/m ² aralığında kiralanmaktadır.)	12500	85.000	30,00	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
	Aydınlı yolu üzerinde, 2700 m ² bina 16.900.000 TL bedelle satılık, 39.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	2700	39.000	30,00	Remax 0535 307 90 22
	Tuzla yayla da 650 m ² plaza, 37.000 TL bedelle kiralıktır.	650	37.000	30,00	Remax 0532 4306239

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda bulunan konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık mülkler araştırılmıştır. Pazar araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda bölgede son bir yıl içinde yeni yatırımların durduğu izlenmiş arz edilen çok sayıda satılık ve kiralık ofis verisinin ulaşılmış olup ekonomik koşullar, arzın fazla olması gibi nedenlerle pazarın durgunlaştığı ve düşüşe geçtiği dolayısı ile pazarlık paylarının yüksek olduğu gözlenmiştir. Yapılan incelemelerde, taşınmazın konumlu olduğu bölgede proje niteliği olarak taşınmaza emsal teşkil edebilecek bir emsal verisine rastlanılmamış olması ve taşınmazların halihazırda kira sözleşmelerinin mevcut olması düzeltme hesaplarında dikkate alınmıştır.

Tablo. 9 Ofis Birim Kirası Düzeltme Tablosu

EMSALLER		DÜZELTME				
EMSAL TAŞINMAZLAR	ORTALAMA BİRİM KİRA, TL/m ²	PAZARLIK	KONUM	ALAN	PROJE NİTELİĞİ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA, TL/m ²
*VARYAP PLAZA	19,90	-15%	10%	-15%	35%	22,89
KARİNA İŞ MERKEZİ	32,46	-15%	30%	-10%	40%	47,06
TUZLA TİCARET MERKEZİ	21,54	-15%	30%	-15%	40%	30,16
LANTANA PLAZA	34,21	-15%	10%	-20%	60%	46,18
HAT BOYU CADDESİ KAYMAKAMLIK KARŞISI	27,92	-15%	30%	-20%	60%	43,27
PLAZALAR	24,50	-15%	30%	-10%	60%	40,42
ORTALAMA						41,42

**Varyap plazanın pazarda tercih edilmediği görüldüğünden ortalama değer hesabında dikkate alınmamıştır. Ortalama birim kira pazardaki istenen birim kira değerleridir.*

Pazarda konumlu iş merkezlerinin istenen ortalama birim kira değerleri; konum, alan, proje niteliği ve pazarlık kriterleri doğrultusunda düzeltilerek ofis/iş yeri nitelikli taşınmazlara ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir. Düzeltmeler sonucunda; ofislerin ortalama birim kira değeri 41,42 TL/m² olarak hesaplanmış yuvarlatılarak **41,50 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 10 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Kira Değeri Takdiri

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI, m ²	BAĞIMSIZ BÖLÜM BİRİM KİRA DEĞERİ TL/ m ² /AY	BAĞIMSIZ BÖLÜM AYLIK KİRA DEĞERİ TL/AY	BAĞIMSIZ BÖLÜM YILLIK KİRA DEĞERİ, TL
A	1	86.561,18	41,5	3.592.289	43.107.468
	2	5.003,23	41,5	207.634	2.491.609
B	1	32.482,66	41,5	1.348.030	16.176.365
C	1	35.268,13	41,5	1.463.627	17.563.529
D	1	13.169,61	41,5	546.539	6.558.466
	2	12.168,35	41,5	504.987	6.059.838
TOPLAM		184.653,16		7.663.106	91.957.274

İşveren talebi doğrultusunda mevcut kiracı kullanımı dikkate alınarak kira değeri takdirinde tabloda sunulmuştur.

Kiracı	Blok/Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan, m ²	Bağımsız Bölüm Birim Kira Değeri, TL/m ² /ay	Bağımsız Bölüm Aylık Kira Değeri, TL/ay	Bağımsız Bölüm Yıllık Kira Değeri, TL/yıl
SOFTTECH	B/Zemin	1	4.892,77	41,5	203.050	2.436.599
	B/1		5.461,14	41,5	226.637	2.719.648
	Toplam		10.353,91		429.687	5.156.247

Kiracı	Blok/Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Brüt Alan, m ²	Bağımsız Bölüm Birim Kira Değeri, TL/m ² /ay	Bağımsız Bölüm Aylık Kira Değeri, TL/ay	Bağımsız Bölüm Yıllık Kira Değeri, TL/yıl
İŞBANKASI	A	1	86.561,18	41,5	3.592.289	43.107.468
	A	2	5.003,23	41,5	207.634	2.491.609
	*B	1	22.128,75	41,5	918.343	11.020.118
	C	1	35.268,13	41,5	1.463.627	17.563.529
	D	1	13169,61	41,5	546.539	6.558.466
	D	2	12.168,35	41,5	504.987	6.059.838
	Toplam		174.299,25		7.233.419	86.801.027
NOT *İŞBANKASI İÇİN SOFTTECH'İN KİRALANAN TOPLAM ALANI B BLOKTAN DÜŞÜLEREK DİKKATE ALINMIŞTIR.						

GENEL TOPLAM		184.653,16		7.663.106		91.957.274
--------------	--	------------	--	-----------	--	------------

*Tabloda yer alan değerler yuvarlatılmış değerlerdir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasının, konu taşınmazların Pazar kira değerinin takdirine yönelik olması nedeni ile Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme Değerleme konusu taşınmazlar için aylık Pazar kira değeri takdir edilmiş olup Direk Kapitalizasyon Yöntemi bu nedenle kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit/Gelir akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında düzenlenmiş olup değer takdirinde Hasılat Paylaşımı yönteminden yararlanılmamıştır.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar cins tashihli tapusu bulunmaktadır. Taşınmazlar mevcut imar durumuna uygun yapılaşmış olduklarından parsel üzerinde proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Blok bazında kat irtifakı kurulmuş olup blokların ortak alanları değerlendirme çalışmasında şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması; konu taşınmazların aylık güncel pazar kira değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır. Bu nedenle değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Pazar araştırması yapılarak konu taşınmazlara bağımsız bölüm bazında kira değerleri takdir edilmiştir. Değerleme çalışmasında tek yöntem kullanılması nedeni ile uyumlaştırma yapılmamış olup Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değerler nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

DEĞERLEME YÖNTEMİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	7.663.106	91.957.274

Bağımsız bölüm bazında nihai değer takdirleri ilgili bölümde belirtilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için yapılan incelemelerde taşınmazlarda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu, yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinin düzenlendiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürünün tamamlandığı görülmüştür.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için tapu mevzuatı ve imar mevzuatı gereği prosedürlerin tamamlandığı görülmüştür. Tapu kayıtlarında yapılan incelemede konu taşınmazların beyanlar hanesinde; otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi, yönetim planı ve kat mülkiyeti belirtmeleri bulunduğu, şerhler hanesinde; TEDAŞ lehine kira şerhleri bulunduğu gözlemlenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazlar üzerinde bulunan tüm takyidat kayıtlarının ilgili mevzuatlar gereği bulunması gereken kayıtlar olduğu anlaşılmış olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde, taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Halihazırda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ana taşınmazda konumlu 6 adet bağımsız bölümün Değerleme çalışmasında taşınmazlarla rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bulundukları lokasyon dikkate alınarak nihai değer takdiri yapılmıştır. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak aylık güncel Pazar kira değeri takdir edilmiştir. Değerlemede tek yöntem kullanılması nedeni ile uyumlaştırma yapılmamıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 12 Nihai Değer Tablosu

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM AYLIK KİRA DEĞERİ, TL/AY	BAĞIMSIZ BÖLÜM YILLIK KİRA DEĞERİ, TL
1	A	ZEMİN+1+2+3	OFİS	3.592.289	43.107.468
2	A	ZEMİN	ANAOKULU	207.634	2.491.609
1	B	ZEMİN+1+2+3	OFİS-BİLGİ TEKNOLOJİLERİ	1.348.030	16.176.365
1	C	ZEMİN+1+2+3	OFİS-EĞİTİM	1.463.627	17.563.529
1	D	ZEMİN+1+2+3	OFİS	546.539	6.558.466
2	D	ZEMİN+1+2+3	KONAKLAMA	504.987	6.059.838
TOPLAM				7.663.106	91.957.274

Tablo. 13 Mevcut Kullanım Nihai Değer Tablosu

Mevcut Kullanım Durumu	Alan, m²	KDV Hariç Aylık Kira, TL/ay	KDV Hariç Yıllık Kira, TL/yıl
SOFTTECH	10.353,91	429.687	5.156.247
İŞBANKASI	174.299,25	7.233.419	86.801.027
Toplam	184.653,16	7.663.106	91.957.274

Tablo. 14 Toplam Değer Tablosu

TAŞINMAZ	K.D.V. HARIÇ AYLIK KİRA DEĞERİ, TL/Ay	K.D.V. DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİ, TL/Ay
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 Ada 1 Parsel (Türkiye İş Bankası A.Ş. Tuzla Operasyon Merkezi)	7.663.106	9.042.465

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 7301 Ada 1 Parselde konumlu Türkiye İş Bankası A.Ş. Tuzla Operasyon Merkezi projesinde yer alan 6 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı ile toplam Pazar kira değeri K.D.V.hariç **7.663.106.-TL (Yedimilyonaltıyüzaltmışüçbinyüzaltı Türk lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Sevgi TUNA

Mimar

SPK LİSANS NO: 408629

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Başaran ÜNLÜ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 403857

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Tuğba AYDIN

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 405825

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI