



BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.

KİRA DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: LGD-2019-00732

Rapor Tarihi:12.06.2019





DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	:	12.06.2019
Rapor No	:	LGD-2018-00732
Değerleme Tarihi	:	10.06.2019
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 1 Parselde kayıtlı tapuda "A Blok 9 Katlı, B Blok 8 Katlı, C Blok 9 Katlı, D Blok 15 Katlı, E Blok 3 Katlı, F Blok 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" Nitelikli, Seba Office Boulevard Projesi kapsamında bulunan D blokda bulunan 41 nolu taşınmazdır.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkul kira bedelinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Ayazağa Mahallesi, Mimar Sinan Sokak, Seba Office Boulevard Sitesi D blok, No: 21D/41 Sarıyer/İSTANBUL
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	24.651,86 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Brüt Alanı	:	337 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Net Alanı	:	238 m ²

12.06.2019 Tarihi İtibariyle

10643 Ada 1 Parsel D Blok 41 Nolu Bağımsız Bölümün Brüt Alanının Aylık Kira Değeri
23.000 TL
Yirmiüçbin Türk Lirası

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV ve Gerçek kişi Olması sebebiyle Stopaj Hariçtir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış UYĞUR
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Metin ÇELİK



Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile kiralanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Değerleme uzmanı elindeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.



- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	7
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	7
1.3	Değerleme Tarihi	7
1.4	Dayanak Sözleşmesi	7
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	9
3.1	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ TANIMI.....	9
3.3	Değer Tanımları	9
3.3	Pazar Değeri,.....	9
3.3	Pazar Kirası	9
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	9
3.3	Pazar Yaklaşımı	9
3.3	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir Yaklaşımı	11
4	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	12
4.1	İstanbul İli	12
4.2	Sarıyer İlçesi.....	12
4.3	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	14
4.3	İstanbul Ofis Piyasası	15
4.4	Maslak Ofis Piyasası.....	24



4.5	Yakın Çevredeki Ofis Binaları	26
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	28
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	28
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	30
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	30
5.4	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	32
5.4.1.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	32
5.4.1.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	32
5.4.1.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
5.5	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	33
5.5.1.1	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	33
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	34
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	34
6.2	Swot Analizi	34
6.3	Pazar Yaklaşımı	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	37
8	EKLER	38



LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 12.06.2019

Rapor Numarası : LGD-2019-00732

Raporun Türü : İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 2 Parselde kayıtlı Tapuda “A Blok 9 Katlı, B Blok 8 Katlı, C Blok 9 Katlı, D Blok 15 Katlı, E Blok 3 Katlı, F Blok 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası” Nitelikli, Seba Office Boulevard Sitesi D blok 41 bağımsız bölüm nolu taşınmazın kira değeri tespiti.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış UYGUR

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Metin ÇELİK

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 31.05.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 12.06.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, “Ayazağa Mahallesi, Mimar Sinan Sokak, Seba Office Boulevard Sitesi D blok, No: 21D/41 Sarıyer/İSTANBUL ” adresinde faaliyet gösteren “Berkosan Yalıtım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.” ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.05.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre hazırlanmıştır.



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

Şirketin Adresi : Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 N Cadde Business Kat:5 Ofis No:35
Esenyurt/İSTANBUL

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Adı : Berkosan Yalıtım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.

Müşteri Adresi : Ayazağa Mah. Mimar Sinan Sok. Seba Office Boulevard Sitesi D blok
No:21D/41 Sarıyer/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Berkosan Yalıtım Ve Tecrit Maddeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş. nin 31.05.2019 tarihli talebine istinaden hazırlanan kira değerleme raporudur. Müşteri talebi üzerine, D blok 41 bağımsız bölüm nolu taşınmazın Pazar kira değer tespitidir.

Bu değerleme raporu Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı onayı olmaksızın tamamen veya kısmen yayınlanamaz, rapor içeriğinin tümü ya da bir kısmı 3. şahıslara verilemez, raporda yer alan değerler ile değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans gösterilemez, bankalar ve diğer finans kuruluşlarınca teminat amaçlı kullanılamaz.



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ TANIMI

3.1.1.1 Değer Tanımları

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

3.1.1.2 Pazar Değeri,

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

3.1.1.3 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.3 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.



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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır.



4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezidir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. İlk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmiştir günümüzde büyükşehir statüsündeki İstanbul'un 39 ilçesi vardır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Ayrıca İstanbul'un tarihi özellikleri, anıtlar ve yapıtların çokluğu ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.2 Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Şişli ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2009 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

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

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

Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker. Borsa İstanbul İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

Sarıyer nüfusu 2017 yılına göre 344.876 kişi olarak belirlenmiştir.



4.3 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz yıllarda Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi büyüme oranının üzerinde büyümüştür. Ülkemizdeki büyüme ve diğer makroekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir.

Döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, enflasyon oranının beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki yükseliş gibi unsurlar gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. 2018 yılı 2. çeyreğinden itibaren gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır.

Diğer taraftan, yaşanan kur artışı yabancıların konut alımında olumlu etki yaratmıştır. Burada Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisi vardır.

Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebilecek konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmaktadır. İmar barışı yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenleme sonucu 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar imar barışı kapsamına alınmış bulunmaktadır. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul sektörünün ‘sürdürebilir bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere gidilmesi gerekmekte olup, hükümetin açıklamış olduğu orta vadeli programda taşınmaz değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanması, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenmesi, ayrıca yeniden yapılandırılacak olan Türkiye Emlak Bankası A.Ş. nin gayrimenkul finansmanını yönlendirecek bir banka haline getirilmesi planlanmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Kaynak: GYODER 2. Çeyrek Raporu, Yeni Ekonomik Program.

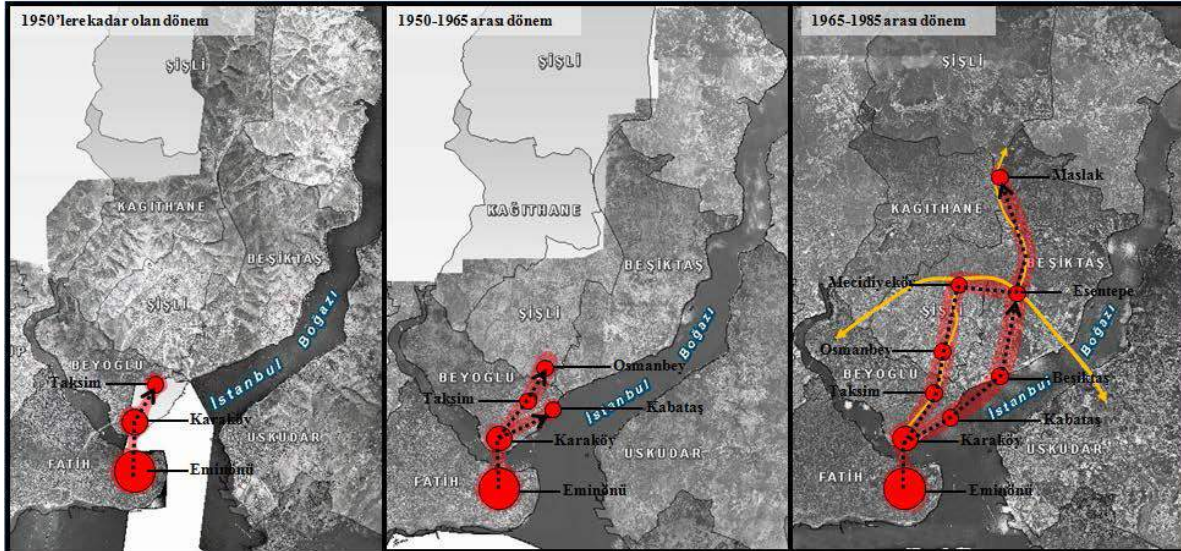


4.3 İstanbul Ofis Piyasası

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

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

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



İstanbul MİA'nın Genişleme Yönleri

İstanbul'un iki yakası arasındaki günlük ulaşım ilişkilerinin sağlanması amacıyla birincisi 1973 yılında, ikincisi 1988 yılında olmak üzere iki köprü inşa edilmiştir. Çevre yollarının yapılması yeni büro ve işyerleri için daha ucuz ve modern büroların inşasına imkân sağlamış, şehir merkezi tarihsel gelişme



sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve Merkezi İş Alanı aktiviteleri Avrupa yakasında Taksim-Şişli-Zincirlikuyu ve Beşiktaş Barbaros Bulvarı; Anadolu yakasında ise ana merkez olan Kadıköy aksında gelişmeye başlamıştır.

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

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

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

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

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

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

İstanbul MİA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak'la son bulur. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsar.

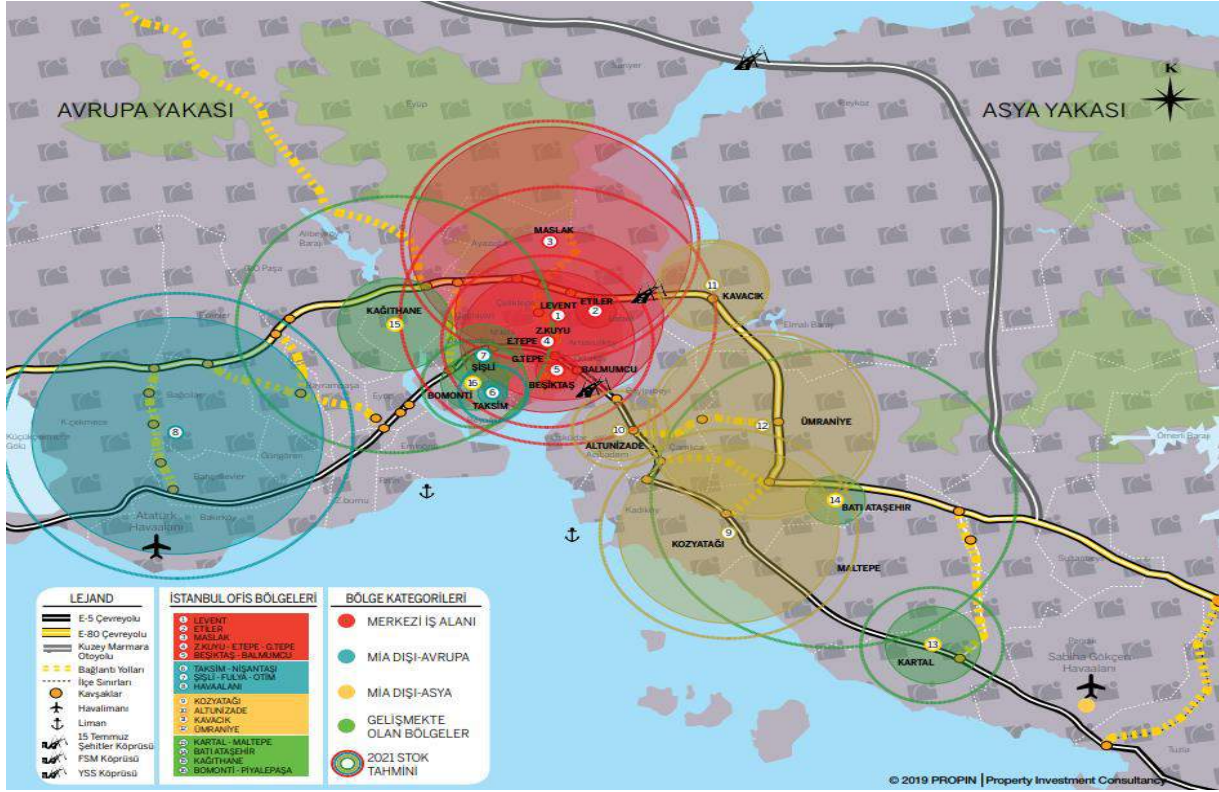
MİA Dışı: Avrupa yakasında Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı, Anadolu yakasında ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye alanlarını kapsayan ve ofis alanlarının ikincil olarak yoğunlaştığı bölgeler olarak sınıflandırılmaktadır.



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

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



İstanbul Ofis Bölgeleri

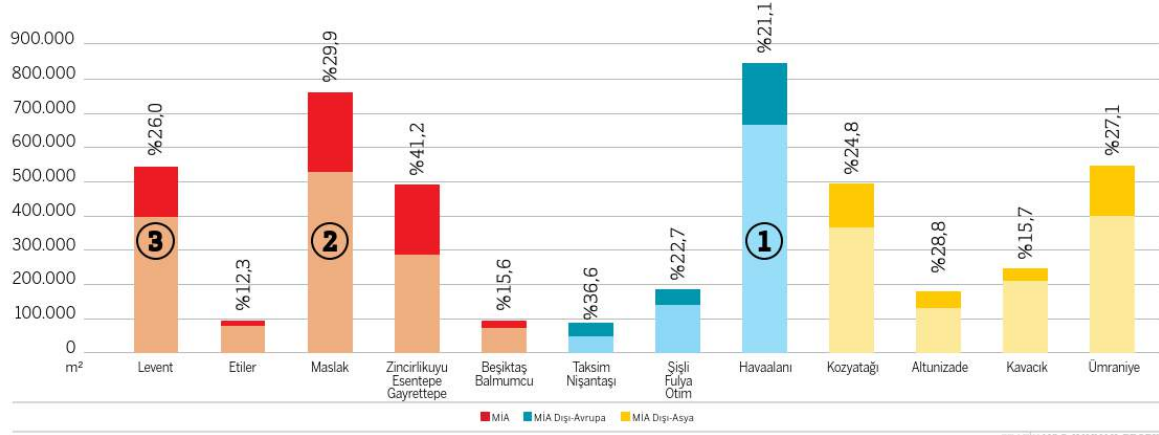
Ofis Stok Dağılımı

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2019 birinci çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'da Taksim-Nişantaşı ve MİA Dışı-Asya'da Kozyatağı ve Altunizade bölgelerinde stok artışı tespit edildi. Aynı dönemde MİA ofis stokunda bir değişiklik yaşanmadı. Gelişmekte olan Ofis Bölgeleri'nden Kartal-Maltepe, 2019 birinci çeyrek döneminde belirgin stok artışı yaşanan bölge olarak kaydedildi.

2019 birinci çeyrek dönemdeki ofis bina açılışlarının gerçekleştiği Taksim-Nişantaşı'nda A sınıfı ofis stokunun 81.000 m², Kozyatağı'ndaki stokun ise 500.000 m² seviyelerinde olduğu hesaplandı. Son iki çeyrek dönemde hızlı stok artışı gözlenen Altunizade'deki stokun 2019 birinci çeyrekte yaklaşık 172.000 m² 'ye yükseldiği kaydedildi.



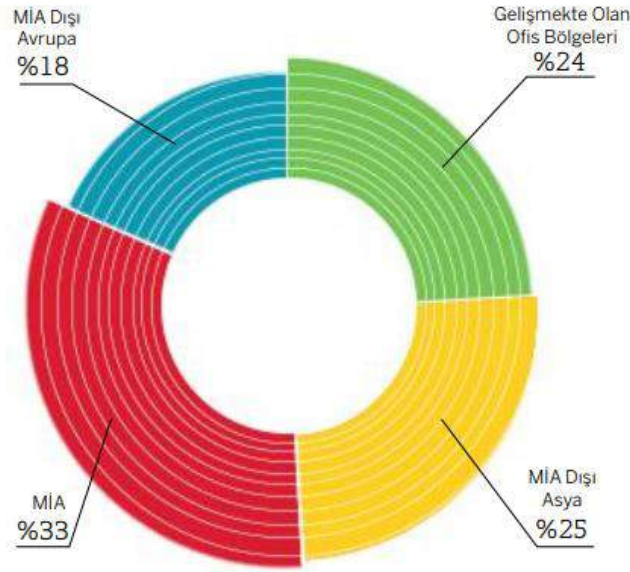
İstanbul A Sınıfı Ofis Pazarı Mevcut Stok Dağılımı



GRAFİK NO:3 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Stokuna bölgeler bazına baktığımızda A sınıfı ofis binalarının 4 ana bölgedeki dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

- MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu) ofis stokunun toplam içindeki payı 2019 yılı birinci çeyrek dönem sonunda %33 olduğu görüldü.
- MİA Dışı Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı) ofis stoku 2019 birinci çeyrekte Taksim-Nişantaşı'nda stokunda büyüme tespit edildi. MİA Dışı Avrupa'nın stok payı %18 olarak hesaplandı.
- MİA Dışı Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye) Kozyatağı ve Altunizade bölgelerinde 2019 birinci çeyrekte stok artışı gözlemlendi. MİA Dışı Asya'nın stok payı %25 olarak belirlendi.
- Gelişmekte olan Ofis Bölgeleri (Kâğıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir) Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı %24'e yükseldi. Bu yükselişte Kartal-Maltepe'de stoka eklenen ofis projeleri etkili oldu.



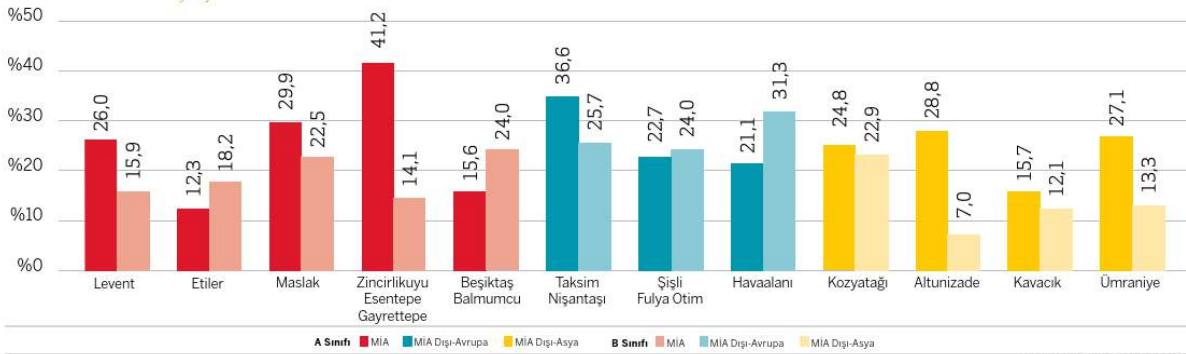
GRAFİK NO.2 KAYNAK: PROPIN

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok

Boşluk Oranları ve Kira Değerleri

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI

2019 Birinci Çeyrek



GRAFİK NO.5 KAYNAK: PROPIN

2019 birinci çeyrek dönem, Levent'te ağırlıklı olarak küçük ölçekli ofis alanlarında gerçekleşen işlemler dolayısıyla hareketli geçti. İşlemlerin çoğunlukla mevcut kullanıcıların bölge içinde yer değiştirmeleri veya bulundukları binalarda ek alan kiralamaları şeklinde gerçekleştiği görüldü. Bazı mal sahibi olan kullanıcıların, günümüz piyasa koşullarında, ofislerini daha verimli kullanmak için fiziki olarak küçülmeye gittikleri öğrenildi. Boşaltılan bu ofis alanları sebebiyle, Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2019 birinci çeyrek döneminde %26'ya yükseldiği kaydedildi.

Maslak'ta A sınıfı ofis stoku dışındaki ofis alanlarını kullanan firmaların bölgedeki A sınıfı ofis binalarında kiralama yaptıkları tespit edildi. 2019 birinci çeyrek döneminde Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, bir önceki çeyreğe göre düşerek %29,9'a geriledi.

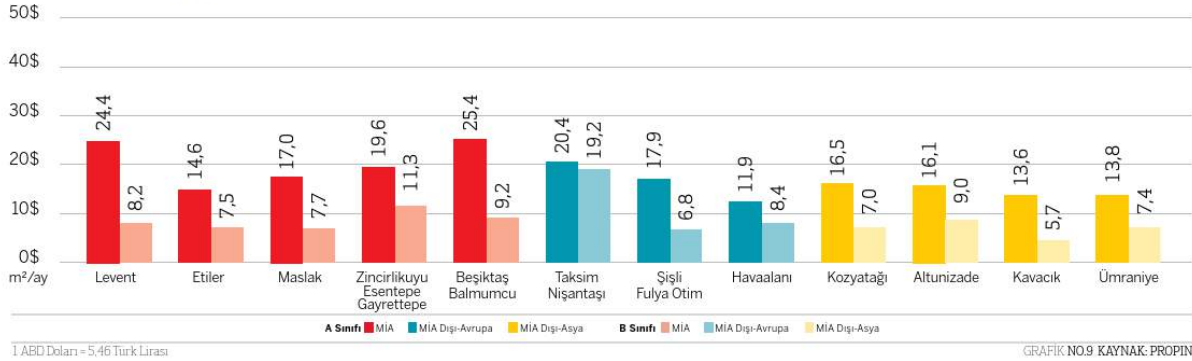


Beşiktaş-Balmumcu’da A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte %15,6’ya düştü. Bu düşüşte bölge dışından gelen bir kullanıcının bölge içinde 2.100 m² alanlı bir binayı komple kiralaması rol oynadı.

Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis stoku 2019 birinci çeyrekte büyüdü. Tarlabası 360 Projesi’ndeki ofis alanlarının tamamlanarak kullanıma açılması nedeniyle, Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı bir önceki çeyrek döneme göre hızla yükseldi. 2019 birinci çeyrek dönemde Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %36,6 olarak kaydedildi. Altunizade A sınıfı ofis stokunda 2019 birinci çeyrek döneminde artış gözlemlendi. Bu artışa ek olarak, bazı müstakil binalarda yer alan firmaların Asya Yakası’nda yer alan diğer bölgelerdeki çok kullanıcı ofis binalarına taşındığı belirlendi. Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2019 birinci çeyrekte %28,8 seviyesine yükseldi. 2019 birinci çeyrek dönemde Türk Telekom’un Ümraniye’deki A4 Plaza’dan komple taşınması, bölgedeki boşluk oranının yükselmesine neden oldu. Buna karşılık, bölgede aynı dönemde kapanan kiralama işlemi sayısının sınırlı kaldığı görüldü. Böylece Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı yükselerek 2019 birinci çeyrekte %27,1 seviyesine ulaştı.

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI

2019 Birinci Çeyrek



Levent’te 2019 birinci çeyrek dönemde liste rakamlarının genel olarak Türk Lirası olarak açıklanmaya devam ettiği görüldü. Liste kira rakamı bölge kira ortalamasının üzerinde olan ofis binalarında kira indirimi yapıldığı belirlendi. 2019 birinci çeyrek döneminde Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 24,4 ABD Doları/m²/ay’a düştü.

Etiler’de gerçekleşen az sayıdaki işlemin bölgedeki mevcut kullanıcıların, bulundukları binalarda ek alan kiralamaları şeklinde olduğu tespit edildi. Kira indirimlerine ilave olarak bölge ortalamasından daha yüksek kira talep edilen bu ofis alanlarının kiralalanmasıyla Etiler A sınıfı ofis kira ortalaması düştü. 2019 birinci çeyrekte Etiler A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,6 ABD Doları /m²/ay seviyesine geriledi.



2019 birinci çeyrek dönem Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarında işlem sayısı olarak sakin geçti. Bölgedeki rekabet sebebiyle özellikle yeni nesil A sınıfı ofislerinin liste fiyatlarında belirgin kira indirimleri yapıldığı tespit edildi. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 birinci çeyrekte 19,6 ABD Doları /m² /ay seviyesinde kaydedildi.

Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 birinci çeyrek döneminde, 20,4 ABD Doları /m²/ay'a geriledi. Bu gerilemede, kira indirimlerine ek olarak bu çeyrek stoka eklenen ofis alanlarına ait liste rakamlarının bölge ortalamasından daha düşük olması rol oynadı.

Kozyatağı'nda 2019 birinci çeyrek dönemde 2.000 m² altındaki ofis alanlarında kiralama işlemlerinin tamamlandığı gözlemlendi. Bu çeyrekte Kozyatağı'nda gerçekleşen işlemlerde çoğunlukla, kullanıcıların bölge içinde yer değiştirdiği görüldü. 2019 birinci çeyrek dönemde Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 16,5 ABD Doları /m²/ay oldu.

Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2019 birinci çeyrek dönemde, 16,1 ABD Doları /m²/ay'a yükseldi. Bu yükselişte, 2019 birinci çeyrekte pazara yeniden kiralık olarak giren ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının bölge ortalamasının üzerinde olması etkiliydi.

Nitelikli ve fark yaratan projeler, kiracı avantajına dönen bu pazar koşullarında dahi hem satış hem kiramada daha yoğun talep almıştır. Diğer yandan ofis kullanıcısının ihtiyacını tam olarak öngörmeyen projelerin, ticari koşulları kullanıcı avantajına değişmesine rağmen geri planda kaldığı görülmüştür.

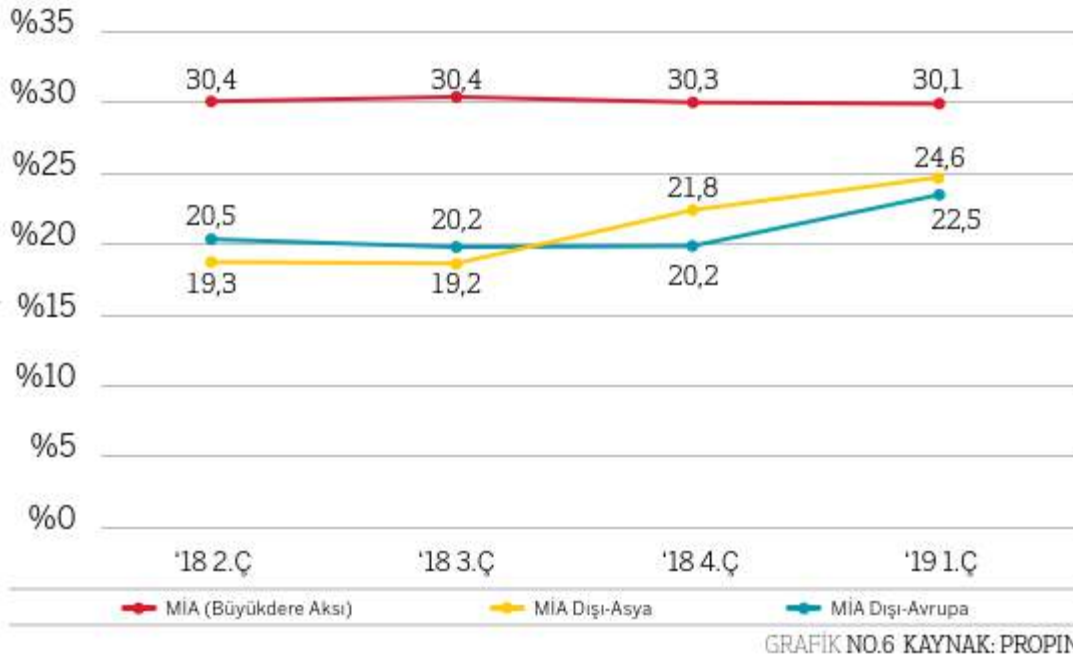
Artan ofis stoku, pazarın “mal sahibi” avantajına olan koşullarını, “kiracı” avantajına döndürmektedir. Mal sahiplerinin teşvikleri, kiracıların artan talepleri ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki başlıklar kiracılar tarafından pazarlık konusu olabilmektedir.

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

A Sınıfı Ofisler

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

Son dört çeyrekte İstanbul'daki “A Sınıfı” ofislerdeki boşluk oranları aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



A Sınıfı Ofislerin Bölgelere Göre Boşluk Oranı (Kaynak: Propin)

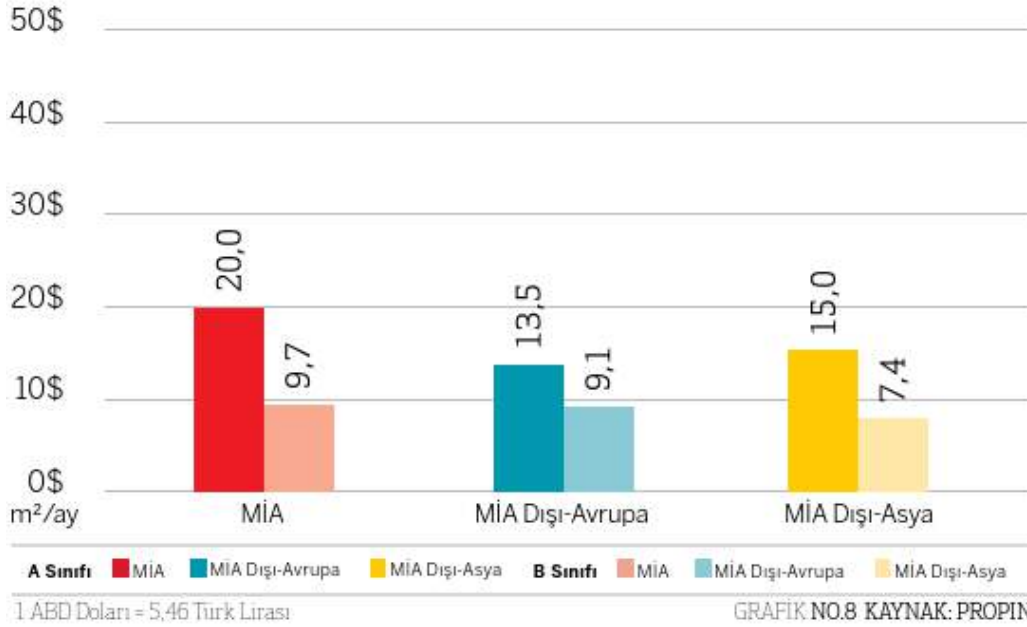
MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2018 ikinci çeyrek ile 2019 birinci çeyrek arasındaki dönemde MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %30-30,5 bandında sabit bir seyir izledi. 2018 ikinci çeyrek döneminde %30,4 olarak hesaplanan MİA A sınıfı boşluk oranı sonraki çeyreklerde bu seviyesini korudu. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2019 birinci dönemde %30,1 oldu.

MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, son dört çeyrek döneminde inişli-çıkışlı bir seyir izledi. 2018 ikinci çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,5 seviyesindeydi. 2018 üçüncü çeyrekte %20,2'ye gerileyen boşluk, oranı, dördüncü çeyrekte bu seviyesini korudu. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2019 birinci çeyrekte %22,5'a yükseldi. Böylece son dört çeyrek sonunda MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranındaki artışın %9,6 olduğu tespit edildi. MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2018 yılındaki ikinci çeyrek döneminde düşüş eğilimindedir. MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 22,7 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 11,7 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildiştir.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2018 ikinci çeyrekle 2019 birinci çeyrek arasındaki dönemde yükseldiği belirlendi. 2018 ikinci çeyrekte %19,3 olarak kaydedilen MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2019 birinci çeyrekte %24,6 oldu. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı artışının dört dönem sonunda %28 gibi belirgin bir oranda olması dikkat çekti.



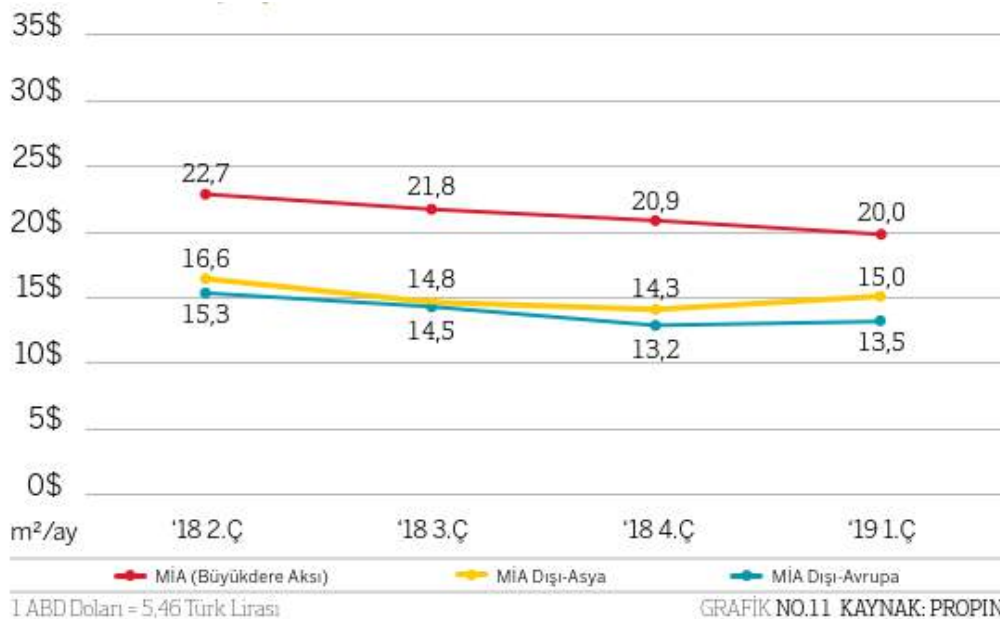
2019 Birinci Çeyrek



MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 20 ABD Doları /m²/ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 9,7 ABD Doları /m²/ay olarak belirlendi.

MİA Dış-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 13,5 ABD Doları /m²/ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 9,1 ABD Doları / m²/ay seviyesinde oldu.

MİA Dış-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 15 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,4 ABD Doları /m²/ay olarak tespit edildi.





2019 Yılı Birinci Çeyrek Ofis Kira Değişimi

2018 ikinci çeyrekle 2019 birinci çeyrek arasındaki bölge kategorilerine göre A Sınıfı Ofis binalarındaki kira ortalama değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmiştir.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2018 ikinci çeyrek dönemle 2019 birinci çeyrek arasındaki dönemde düşüş yönünde hareket etti. 2018 ikinci çeyrekte MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 22,7 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi. Dört çeyrek dönem sonunda kira ortalamasındaki düşüşün %12 oranında olduğu hesaplandı. 2019 birinci çeyrek dönemde MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 20 ABD Doları /m² /ay oldu.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2018 yılının ikinci ve dördüncü çeyrekleri arasında düşüş eğilimindeyken, 2019 birinci çeyrekte yükseldi. 2018 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa A sınıfı kira ortalaması 15,3 ABD Doları /m² /ay olarak gözlenirken 2018 yılı boyunca gerilemeye devam etti. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2019 birinci çeyrekte 13,5 ABD Doları /m² /ay'a yükseldi.

MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2018 yılının son üç çeyrek döneminde düşüş eğilimindeydi. 2018 ikinci çeyrekte 16,6 ABD Doları /m² /ay olan kira ortalaması, 2018 dördüncü çeyrekte 14,3 ABD Doları /m² /ay'e geriledi. Özellikle Kozyatağı ve Altunizade bölgelerinde yükselen kira ortalamalarının da etkisiyle MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2018 dördüncü çeyrek döneme göre 2019 birinci çeyrekte yükseldi. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 15 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

4.4 Maslak Ofis Piyasası

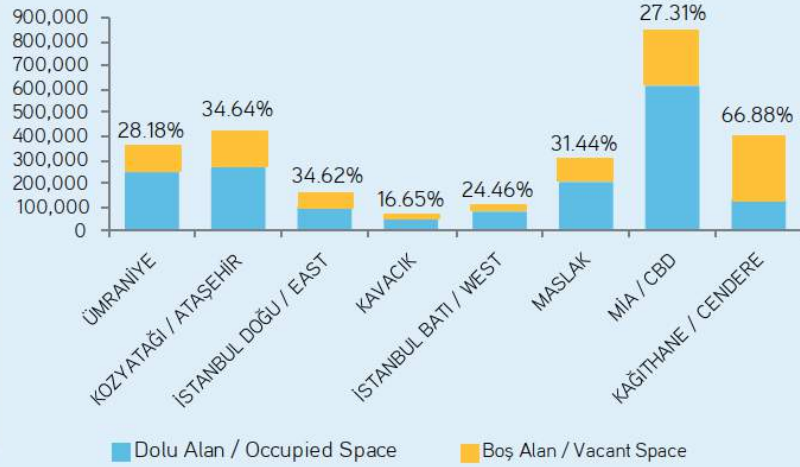
Maslak Bölgesi özelinde sektör raporu incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara erişilmiştir. Colliers International tarafından hazırlanan raporda boşluk oranları ve kira değerleri konusundaki bilgiler paylaşılmıştır.

- Maslak bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları, 2018 yılının son çeyreğinde %32,32 iken bu oranın 2019 yılının ilk çeyreğinde %31,44'e düştüğünü görüyoruz.



**İstanbul Ofis Piyasası
Ortalama Boşluk Oranları**
*Istanbul Office Market
Average Vacancy Rate*

A Sınıfı 1. Çeyrek / A Class Q1



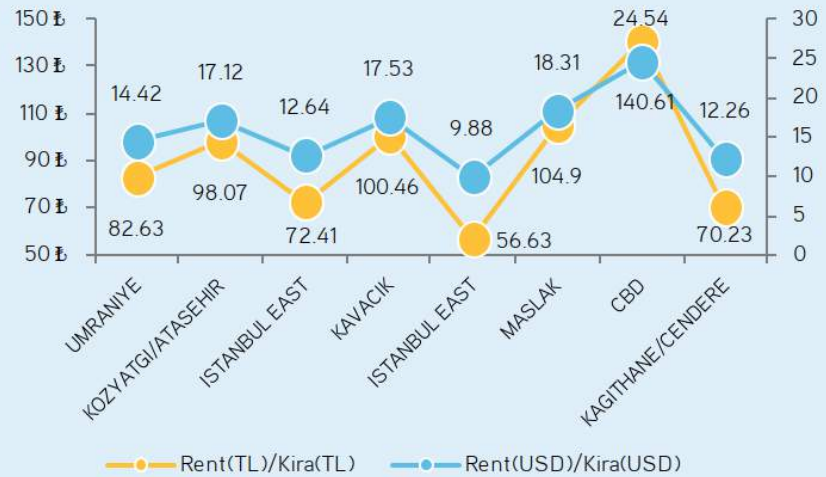
GRAFIK 1 / FIGURE 1

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları 1. çeyrek

- Maslak bölgesinde ortalama kiralarda; 2018 yılı son çeyreğinde \$18,93/m²/ay iken 2019 yılının ilk çeyreğinde bu rakam \$18,31/m²/ay'a gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama kiralarda TL bazında ise 103,06 TL/m²/ay'dan 104,90 TL/m²/ay'a yükselmiştir

**İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları
(m²/ay)**
*Istanbul Average A Class
Office Rental Rates
(sqm/month)*

A Sınıfı 1. Çeyrek / A Class Q1



GRAFIK 2 / FIGURE 2

İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) 2019 - 1. Çeyrek



4.5 Yakın Çevredeki Ofis Binaları

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

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



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

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



5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi'nde K.Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 1 parselde bulunan D blok 41 bağımsız bölüm nolu ofisdir.



Uydu Görüntüsü

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Avrupa Otoyolu Cendere Caddesi ayırımından çıkılarak Vadi İstanbul Sitesi önünden Kemerburgaz Yolu yönüne devam edilir. Devamında Mimar Sinan Sokağına sapılır. Konu gayrimenkul bu cadde üstünde Seba Office Boulevard Sitesi D blokta konumlanmaktadır.

Yakın çevresinde; Vadi İstanbul Bulvar Ofis, Türk Telekom Arena Stadyumu, Oyak Sitesi, Doğuş Center, Maslak 1453, MNG Kargo Genel Müdürlük, Skyland İstanbul, Alternatif Bank Genel Müdürlük ve önemli şirketlerin yönetim binaları ya da önemli şirketlerin ofisleri yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır.



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sarıyer
Mahallesi	:	K.Ayazağa
Sokağı	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	10643
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	24.651,86 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	:	A Blok 9 Katlı, B Blok 8 Katlı, C Blok 9 Katlı, D Blok 15 Katlı, E Blok 3 Katlı, F Blok 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Ofis
Blok	:	D
Kat	:	6.Normal
Bağımsız Bölüm No:	:	41
Arsa Payı	:	542/106332
Malik Bilgileri/ Hisse	:	Memet Aldıkaçtı (1/1)
Tapu Tarih ve Yevmiye	:	22.01.2019 – 844 Yevmiye
Cilt ve Sayfa	:	207 / 20474

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.06.2019 tarih ve saat 07:29 itibarı ile alınan belgeye göre kontrol edilmiştir.

➤ Beyanlar Hanesi:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (06.12.2017 tarih 12146 yevmiye no ile)
- Yönetim Plan Değişikliği: 15.11.2016 (30.11.2016 tarih 11977 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (21.08.2014 tarih 8063 yevmiye no ile)

➤ Eklentiler Hanesi:

- DEPO (22.01.2019 tarih 844 yevmiye no ile)

➤ Şerhler Hanesi:

- Seneliği 1 Liradan 50 Sene Müddetle İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü Lehine Kira Şerhi (10.05.1974 tarih 4551 yevmiye no ile)
- 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi (28.09.2005 tarih 12102 yevmiye no ile)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 No Lut.M. Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergahı İçin 99 Yıllığı 1tl Bedelle 99 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi) (18.05.2016 tarih 5222 yevmiye no ile)



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: BARIŞ UYGUR

Tarih: 03/06/2019 07:29

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
011919129126	2019-06-03-07.26.36.783791	12912

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10643/1
Taşınmaz ID:	104063078	AT Yüzölçümü (m²):	24651.86
İl / İlçe	İSTANBUL/SARIYER	Taşınmaz Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/6. NORMAL/41
Mahalle / Köy Adı:	K.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	542/106332
Cilt / Sayfa	207/20474	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 9 KATLI, B BLOK 8 KATLI, C BLOK 9 KATLI, D BLOK 15 KATLI, E BLOK 3 KATLI, F BLOK 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	35/3408

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Sarıyer TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesis Yev: 12146 Tarih: 06/12/2017	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.11.2016		Sarıyer TM Yönetim Planı Değişikliği Belirtmesi Yev: 11977 Tarih: 30/11/2016	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Sarıyer TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesis Yev: 8063 Tarih: 21/08/2014	

Eklenti

1 / 2

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Depo	DEPO	Sarıyer TM İmar (TSM) Yev: 844 Tarih: 22/01/2019	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
468147369	(SN:139063274) MEMET ALDIKAÇTI : GAZİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sarıyer TM İmar (TSM) Yev: 844 Tarih: 22/01/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	SENELİĞİ 1 LİRADAN 50 SENE MÜDDETLE İETT İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/05/1974 Y:4551	(SN:5821588) İETT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 4551 Tarih: 10/05/1974	
Serh	99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ: 28/09/2005 Y:12102	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 12102 Tarih: 28/09/2005	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	Sarıyer TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 5222 Tarih: 18/05/2016	
Serh	SENELİĞİ 1 LİRADAN 50 SENE MÜDDETLE İETT İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/05/1974 Y:4551	(SN:5821588) İETT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 4551 Tarih: 10/05/1974	
Serh	99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ: 28/09/2005 Y:12102	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:	Şişli 2. Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 12102 Tarih: 28/09/2005	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	Sarıyer TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 5222 Tarih: 18/05/2016	



5.4 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler ve görüşmelerde proje kapsamındaki taşınmaların bulunduğu 10643 ada 1 nolu parselin 20.03.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Parsellerin imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI
10643/1	EĞİTİM, BİLİŞİM, TEKNOLOJİ	Kaks:1.20, Hmaks: 35,50

5.4.1.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu binaya ait 16.01.2015 tarih 14/2881 No'lu kat irtifakına esas tadilat projesi görülmüştür.
- Gayrimenkullerin konumlandığı D bloğa ait 19.01.2015 tarih ve 01/3 sayılı Yeni Yapı Ruhsat Belgesi ve 02.12.2017 tarih ve 184 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

5.4.1.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu gayrimenkullerin bulunduğu Seba Office Boulevard projesi, Seba İnşaat A.Ş tarafından ilgili Bakanlık mevzuatına tabi Sistem Yapı Denetim Hizmetleri LTD. ŞTİ tarafından denetiminde 19.01.2015 tarih 01/3 sayılı Yeni Yapı Ruhsat Belgesi, 16.11.2017 tarihli İş Bitirme Tutanağı ve 04.12.2017 tarih 84 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi aldığı görülmüştür.

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

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam olarak mevcuttur.



5.5 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	D Blok: 2 Bodrum + Zemin Kat + 12 Normal kat
Ekspertiz Konusu Brüt Alan	:	337 m ²
Ekspertiz Konusu Net Alan	:	238 m ²
Yaşı	:	2
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma	:	Fancoil
Asansör	:	Yolcu ve Yük Asansörü
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.5.1.1 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu D blok; 24.651,86 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 5 adet A, B, C, D, E VE F tipleri olmak üzere toplam 6 bloktan oluşan Seba Office Boulevard projesi içerisinde yer almaktadır. Projenin tamamı toplam 103.750 m² inşaat alanına sahip olup, toplam 188 adet ofis, 13 dükkan, 3 restaurant toplantı odaları, konferans salonu, fitness center, kafeterya, yemekhane, çocuk bakım odası, perakende alanları olmak üzere toplam 204 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu D blok, blok nizam yapı düzeninde ve betonarme karkas inşaat sisteminde 2 BK + ZK + 12 NK olmak üzere toplam 15 katlı olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bloğun tamamında 80 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz D blok zemin kat giriş cephesine göre 6. Normal katta sol orta taraftaki bağımsız bölümdür. Taşınmaz projesine göre ofis ve balkon alanlarından oluşmakta olup yaklaşık 238 m² kullanım alanıdır. Yerinde yapılan incelemelerde iç hacimlerde değişiklik yapılarak ofis, toplantı alanları inşa edilmiştir.

Zeminleri sirkülasyon alanlarında halıfleks kaplama, diğer alanlarda kısmen seramik, kısmen granit seramik, kısmen halıfleks kaplamadır. Duvarlar ofis bölümlerinde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde seramik kaplamadır. Mevcut durumda bölümlendirmeler, kısmen içeriden cam ve kartonpiyer ile, kısmen tuğla duvar ile ihtiyaca göre bölümlendirilmişlerdir. Taşınmaz lüks seviyede tadilat görmüş olduğu tespit edilmiş olup bu husus kira değer tespitinde dikkate alınmıştır.



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Müşteri talebi ile, onaylı mimari proje ile ilgili farklar değerlendirme sürecinde göz ardı edilmiş, mevcutta Nişantaşı Üniversitesi tarafından kullanılan bölümler ve bu bölümlere ait üniversite kullanımında olan ortak alanların kira değeri tespit edilmiştir.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Ofis piyasasının merkezine yakın olması,
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması,
- Seyrantepe Metro durağına yakın konumda olması,
- Gelişen bir bölgede yer alması.
- Projenin nitelikli ve lüks olması.
- Kentin ana arterlerine yakınlığı ve erişilebilirliğinin yüksek olması,

Zayıf Yönler

- Projenin yeni tamamlanmış olması sebebiyle çok sayıda kiralık olması,

Fırsatlar

- Yakın çevresinde çok sayıda üniversitenin olması.

Tehditler

- Ofis piyasasında arz miktarında artış olması sebebiyle, kira değerlerinin düşük, boşluk oranlarının yüksek olması.
- Özellikle ekonomik ve siyasi alandaki gelişmelerden gayrimenkul sektörünün ciddi bir şekilde etkilenmiş olması.
- Bölgede USD kur değişiminin m² birim fiyatlarına etki etmesi.
- Gayrimenkul piyasasında arz-talep dengesizliğinin 2019'de de sürme ihtimali.

6.3 Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu mülkün kira değer tespiti için, pazar yaklaşımı kullanılmış olup, emsal teşkil edebilecek özellikteki, plazalardaki kiralık olan ofisler dikkate alınmıştır. Kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Pazar yaklaşımında kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan ofis emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumdaki birim metrekare ofis kira fiyatları şöyledir:



KİRALIK EMSAL LİSTESİ						
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Ayazağa	238	23.500 TL	98,73 TL	NS Gayrimenkul 532 609 25 12	Aynı projede 3. Katta brüt 370 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 238 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu konu gayrimenkule göre daha standart olarak yapılmış ofis için 23.500 TL/ay kira talep edilmektedir.
2	Ayazağa	600	45.000 TL	75,00 TL	Coldwell Banker 532 430 48 37	Aynı projede zemin katta brüt 865 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 600 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu konu gayrimenkule göre daha standart olarak yapılmış ofis için 45.000 TL/ay kira talep edilmektedir.
3	Ayazağa	200	17.500 TL	87,5 TL	Femo Group 539 287 78 66	Aynı bölgede Skyland Towers ta konumlu brüt 320 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 200 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu konu gayrimenkule göre daha standart olarak yapılmış ofis için 17.500 TL/ay kira talep edilmektedir.
4	Ayazağa	300	25.000 TL	83,33 TL	Remax Pro 532 357 15 59	Aynı bölgede Skyland Towers ta konumlu 28. Katta, brüt 450 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 300 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu yapılmış ofis için 25.000 TL/ay kira talep edilmektedir.
5	Ayazağa	180	18.000 TL	100,00 TL	Vista Park 532 317 35 14	Aynı bölgede Vadi İstanbul da konumlu 15. Katta, brüt 280 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 180 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu yapılmamış ofis için 18.000 TL/ay kira talep edilmektedir.
6	Ayazağa	85	8.250 TL	97,05 TL	EKZ Group Gayrimenkul 553 702 75 72	Aynı bölgede Vadikoru Plazada konumlu 4. Katta, brüt 165 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 85 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu yapılmamış ofis için 8.250 TL/ay kira talep edilmektedir.
7	Ayazağa	155	16.000 TL	103,22 TL	P.V Brokers 542 687 87 40	Aynı projede 10. Katta brüt 275 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 155 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu konu gayrimenkule göre daha standart olarak yapılmış ofis için 16.000 TL/ay kira talep edilmektedir.
8	Ayazağa	550	40.000 TL	72,72 TL	Versatie Selenium 532 213 50 49	Aynı projede zemin katta brüt 770 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 550 m ² olduğu düşünülen dekorasyonu konu gayrimenkule göre daha standart olarak yapılmış, arka cephe ofis için 40.000 TL/ay kira talep edilmektedir.



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lodos.gd

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kiralık Fiyatı	21.000	45.500	17.500	25.000	18.000	8.250	16.000	40.000
Para Birimi	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL
Kur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pazarlık Payı	5%	8%	8%	10%	10%	5%	8%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri TL	19.950	41.860	16.100	22.500	16.200	7.838	14.720	36.000
Büyüklik(m2)	337	865	320	450	280	165	275	770
Brüt Alan Üzerinden Net Alan Payı	71%	69%	63%	67%	64%	52%	56%	71%
Net m²	238	600	201	300	180	85	155	550
Net Birim m² Kira Değeri	83,82	69,73	80,24	74,96	89,84	91,70	94,91	65,43
Konum Düzeltmesi	-5%	0%	-10%	-10%	-5%	-5%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	-15%	-5%	-5%	-20%	-20%	-10%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	-10%	5%	-10%	-10%	15%	10%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-25%	-10%	-25%	-35%	-10%	0%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	100,58	87,16	88,27	93,70	121,28	100,87	94,91	85,07
Ortalama Metrekare Fiyatı (TL)	96,48							

Değerleme konu taşınmazın çevresinde yapılan araştırma sonucu elde edilmiş emsallerde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra ortalama kira değeri net metrekare üzerinden 96,48 TL/m² /ay olarak belirlenmiştir.

Net Alan Üzerinden Aylık Birim Kira Değeri (TL)	96,48
Toplam Net Alan (m2)	238
Aylık Kira (TL)	22.962
Yuvarlatılmış Aylık Kira (TL)	23.000
Yıllık Kira (TL)	276.000



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

Piyasalarda yaşanan sıkıntılar, USD kurundaki dalgalanmalar ve yüksek ofis arzı sebebiyle, kiralarda USD bazında düşüş eğilimi, TL bazında ise kur etkisi ile yükseliş eğilimi söz konusudur. Bu sebeple, pazarlık paylarında bu husus göz önünde bulundurulmuş olup, emsallerin büyüklüklerinin küçüldükçe daha çok talep göreceği değerlendirilerek büyüklüğe göre düzeltme uygulanmıştır. Yapılan düzeltmelerden sonra saptanan, ortalama değerın esas alınması uygun görülmüştür.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu, iç dekorasyon özellikleri gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

12.06.2019 Tarihi İtibariyle

10643 Ada 1 Parsel D Blok 41 Nolu Bağımsız Bölümün Brüt
Alanının Aylık Kira Değeri
23.000 TL
Yirmiüçbin Türk Lirası

1. Tespit edilen bu değer kiralamaya yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV ve Gerçek kişi Olması sebebiyle Stopaj Hariçtir.

Hazırlayan

Barış UYGUR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402645

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı
No:97-99 Daire:35 Esenyurt / İstanbul
Avdiler YD. 6090576193

Onaylayan

Metin ÇELİK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402237

LODOS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı
No:97-99 Daire:35 Esenyurt / İstanbul
Avdiler YD. 6090576193



LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

8 EKLER

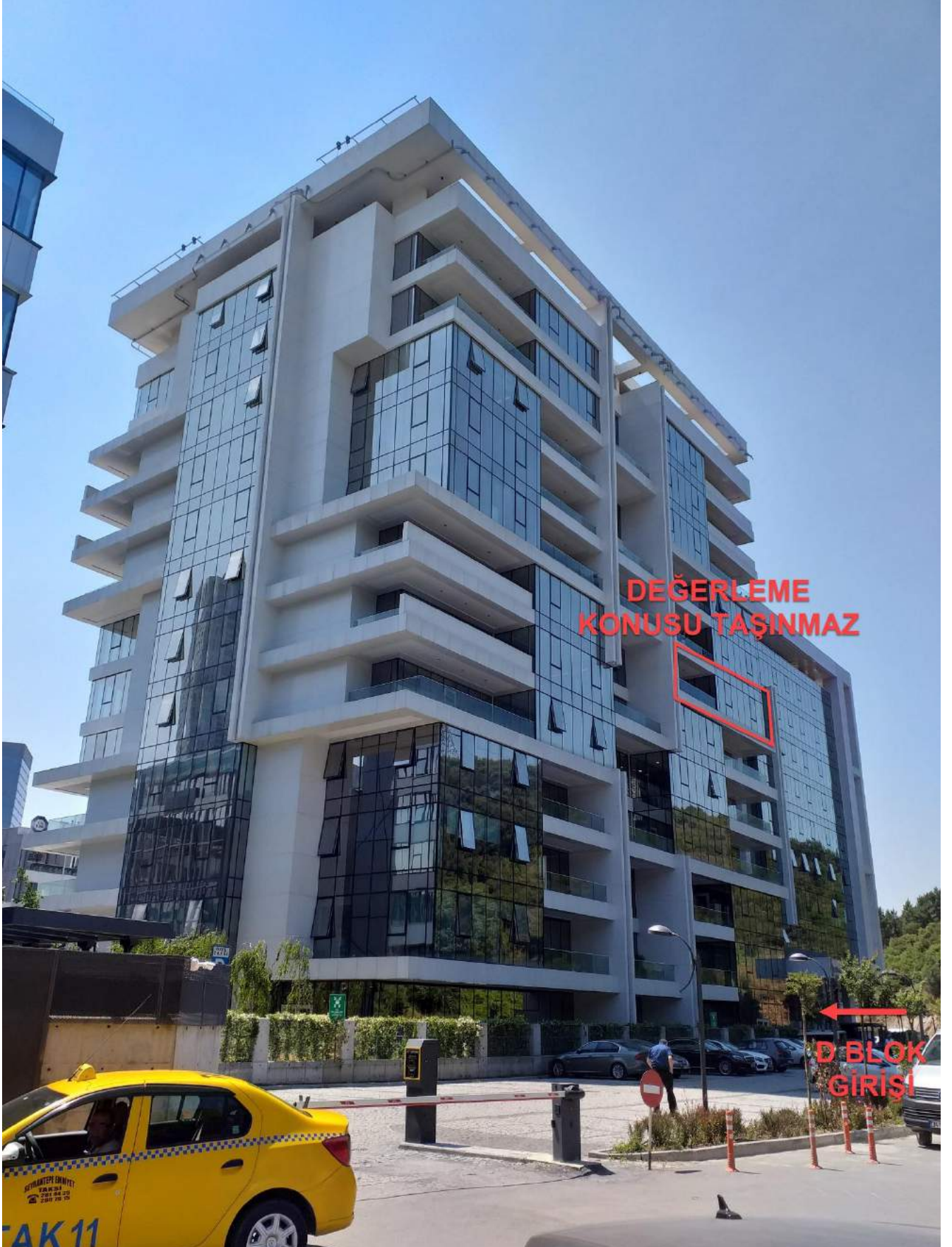
1. Fotoğraflar
2. Proje
3. Yeni Yapı Ruhsatı Belgesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi
4. İmar Durumu
5. Raporu hazırlayan ve Onaylayan Uzmanların Lisans Belgeleri
6. Takyidat Belgesi



LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

FOTOĞRAFLAR





LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

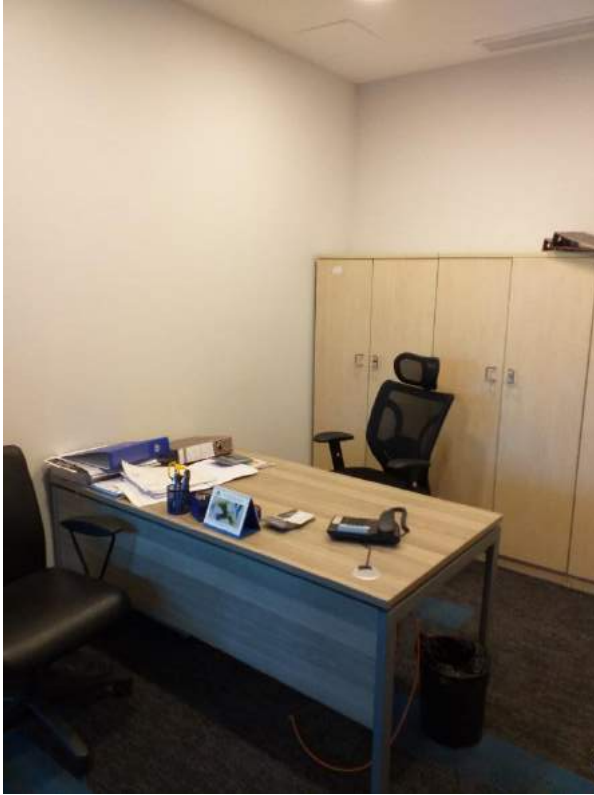
Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

İ.S.K.İ. ONAYI

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ.
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İlçe: **ORTAĞA** Mah: **F21C15C3A** Pafta: **10632** Ada: **10632**
Parsel: **1** / **06** / **2004** tarih ve **13** sayılı İmar
durumuna göre **13/11/2004** tarih ve **26/11/2004** sayılı kayıtlı
proje ve meblağ bakımından tasdik edilmiştir.
1) **İS.K.İ. KANAL BAĞLANTISI**: İlgili tarafından kazı ruhsatı
alınmak ve İ.S.K.İ. Kanal Ruhsat Müdürlüklerinin denetimi şartı
ile yapılır.
2) **İ.S.K.İ. denetiminde yapılmıyolan atık su kanal bağlantıları**:
İ.S.K.İ. Tesisler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre ceza
ile uygulanır.

Katın Payı: **25** / **12** / **2015**
12.08.11.835
10+100
m² lıysı
Atık su Rabet Bedeli: **25**
12.08.11.835 / 100/11-15
no'lu mabuz ile tahsil edilmiştir.

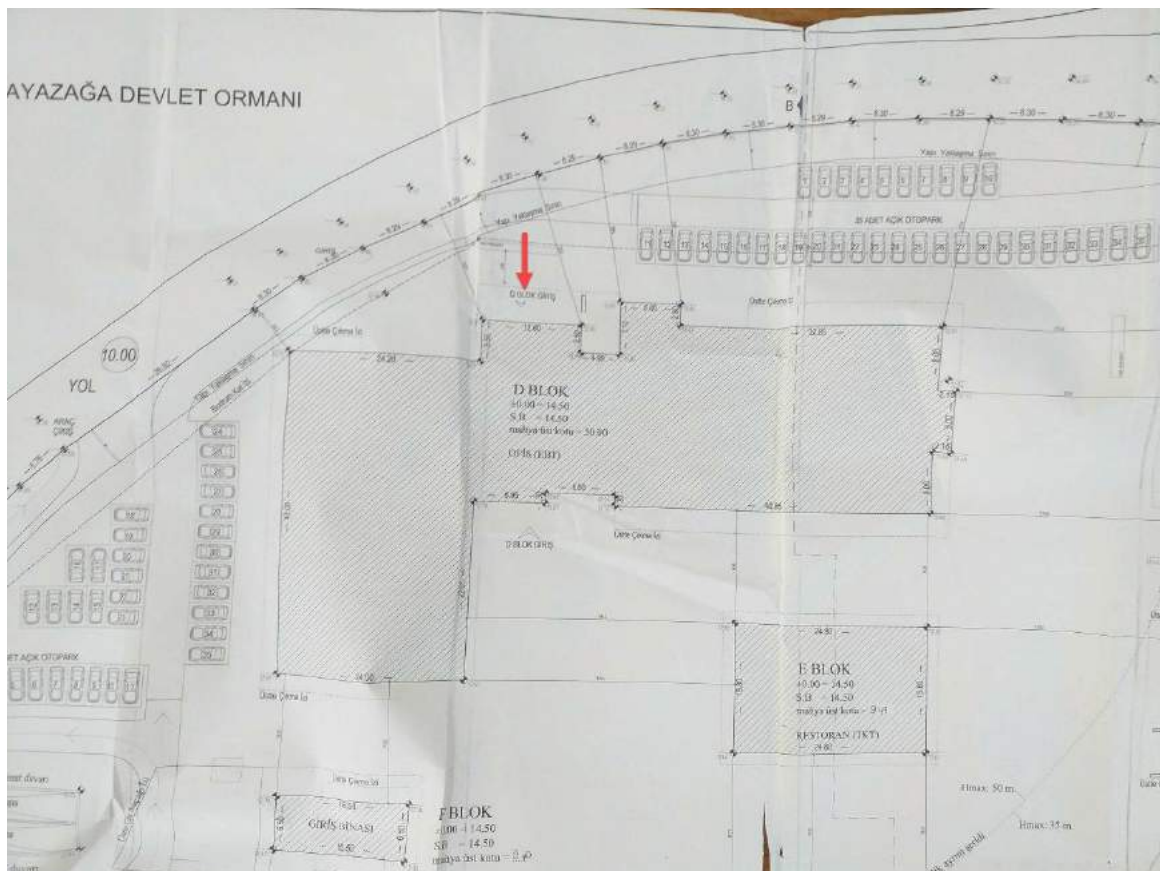
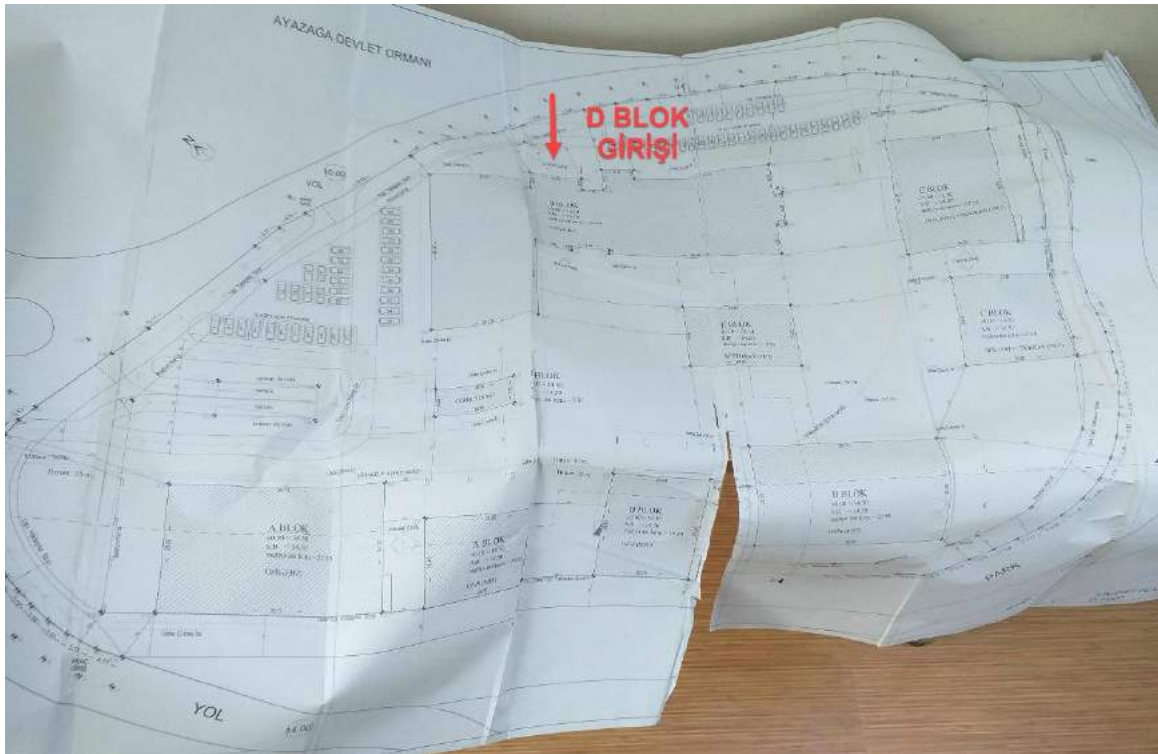
D BLOK

SARIYER BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Yapının Yeri (adresi)	Binanın Yüksekliği, Kat Adedi, Cinsi	Derinliği	V.PL
İlçe: SARIYER	Yüksekliği: 20.30 m. 53.00	Ön bahçe min.	5.00 m
Mah: / köy: AYAZAĞA	Bodrum kat: 2	Yan bahçe min.	7.00 m
Sokak:	Zemin kat: 1	Arka bahçe min.	7.00 m
Pafta: F21C15C3A	Asma kat:	Emsal	
Ada: 10632	Normal kat: 12 kat	TAKS: 0.20-0.50	KAKS: 1.2 (NETTEN)
Parsel: 1	Taşıyıcı sist.: B.A.K		
Proje no: 14/2881	Kullanma amacı: OFİS + TİCARET		

Yukarıdaki adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

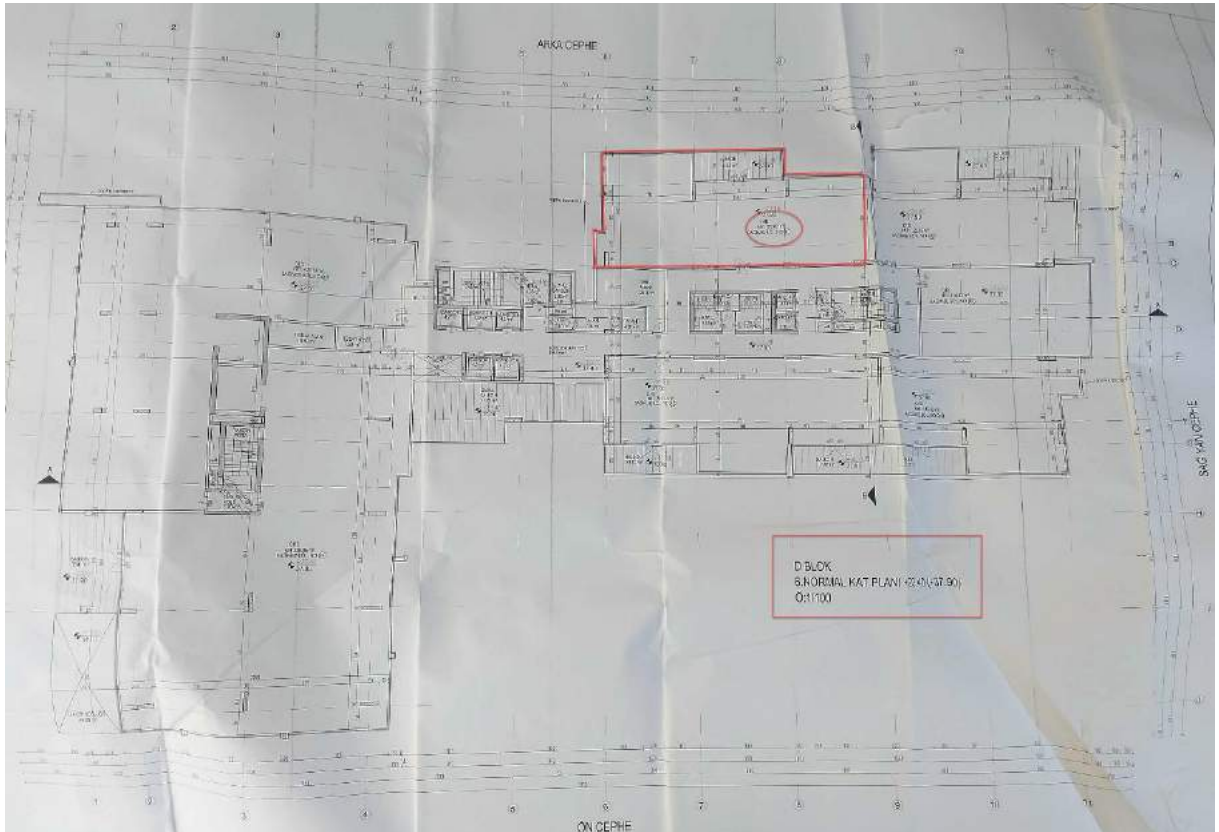
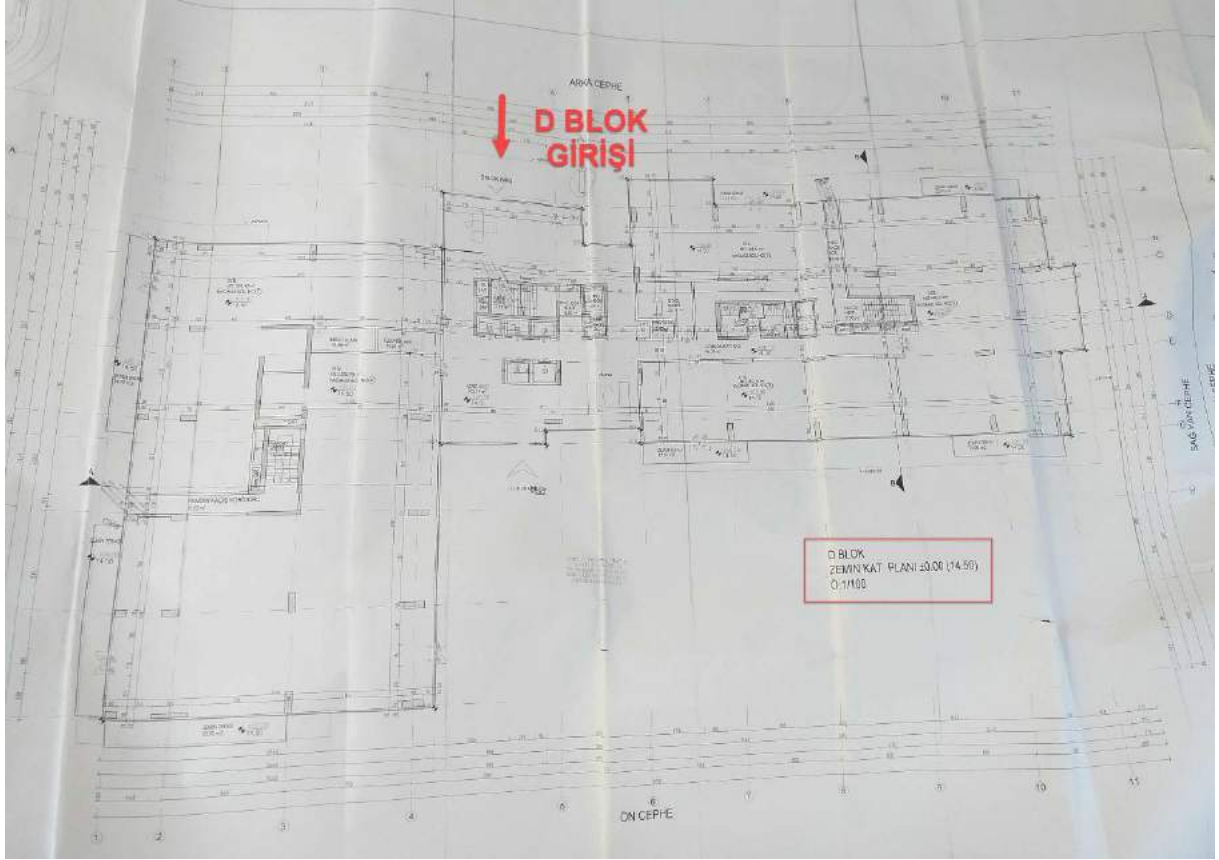
PROJE	TARİH	ADI, SOYADI	İMZA
TASDİK			
Statik	16 Ocak 2015	Umut ÇELİK İns. Müh.	
Mimari	15 Ocak 2015	Nusret KARADAĞ Y. Mimar	
Şef	16 Ocak 2015	Mimar Yaşar BALCI Durum Proje Tasdik Birtm Sorumlusu	
Yapı			
Yapı			
Yapı	16 Ocak 2015	Mehmet ALI KAYA İmar ve Şehircilik Müdürü V.	





LODOS
Gayrimenkul Değerleme

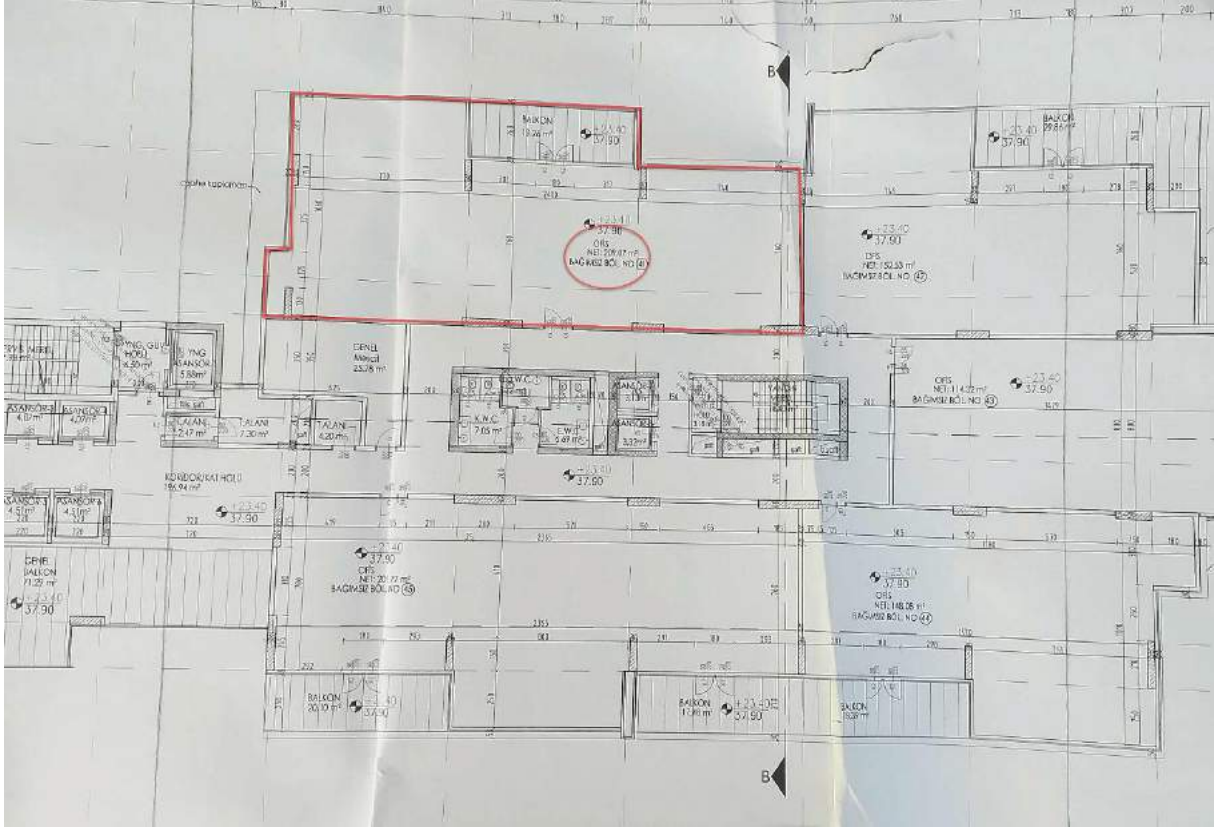
Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr





LIDOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqad.com.tr

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Veren Kurum : SARIYER BELEDİYESİ		123702227									
2. Ruhsat verilen yapının adresi : İSTANBUL											
3. Ruhsat alanın adı : SARIYER											
4. Ada No : 10632											
5. Parsel No : 1											
6. Blok No : D											
7. Bağsız bölm no :											
8. Ruhsat veriliş amacı : 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Oepio 8. Tadilat 9. Dolgu		9. Ruhsat onay tarihi : 18 Ocak 2019		10. Ruhsat no : 01/3		11. İlk ruhsat tarihi :		12. İk. ruhsat no :			
13. İmar plan onay tarihi : 01.10.2013		14. İmar durumu tarihi : 27.06.2014		15. İmar durumu no : 122		16. Zemin etdidi onay tarihi : 15.12.2014		17. Parselasyon plan onay tarihi :		18. Parselasyon amacı : SÖĞİTİM BİLİŞİM TEKNOLOJİ ALANI	
19. Tapu teskil belgesi veriliş tarihi : 15.04.2014		20. Tapu teskil belgesi tarihi : 15.04.2014		21. Tapu teskil belgesi no : 5801		22. Tapu teskil belgesi no : 5801		23. ÇED raporu onay tarihi :		24. Planlanan inşaat başlama tarihi :	
25. Planlanan inşaat bitirme tarihi :		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi : 18 Ocak 2022									
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin			
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no : NEVRES EROL, BELEK, TEKLİS, TEKNOLOJİ LOJİSTİK HİZ. A.Ş. VE HİSS. 11306333044				38. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no : KÖRÜM NEDİM KEÇELLİ, SEBA VADİ İNŞAAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 62491206382				39. Adı soyadı, unvanı : TUNA DENİZ KOCAMAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
39. Vergi kimlik no : 5090028524				40. Vergi kimlik no : 7570292161				41. Vergi kimlik no : 59262			
30. Adres : YENİKÖY MAH. YALU SK. NO. 17 İÇ KAPI NO: 1 SARIYER / İSTANBUL				31. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				32. Sözleşme no : 30947			
33. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				34. Sözleşme no : 30947				35. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
36. Sözleşme no : 30947				37. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				38. Sözleşme no : 30947			
39. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				40. Sözleşme no : 30947				41. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
42. Sözleşme no : 30947				43. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				44. Sözleşme no : 30947			
45. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				46. Sözleşme no : 30947				47. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
48. Sözleşme no : 30947				49. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				50. Sözleşme no : 30947			
51. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				52. Sözleşme no : 30947				53. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
54. Sözleşme no : 30947				55. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				56. Sözleşme no : 30947			
57. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				58. Sözleşme no : 30947				59. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
60. Sözleşme no : 30947				61. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				62. Sözleşme no : 30947			
63. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				64. Sözleşme no : 30947				65. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
66. Sözleşme no : 30947				67. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				68. Sözleşme no : 30947			
69. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				70. Sözleşme no : 30947				71. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
72. Sözleşme no : 30947				73. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				74. Sözleşme no : 30947			
75. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				76. Sözleşme no : 30947				77. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
78. Sözleşme no : 30947				79. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				80. Sözleşme no : 30947			
81. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				82. Sözleşme no : 30947				83. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
84. Sözleşme no : 30947				85. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				86. Sözleşme no : 30947			
87. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				88. Sözleşme no : 30947				89. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
90. Sözleşme no : 30947				91. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				92. Sözleşme no : 30947			
93. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				94. Sözleşme no : 30947				95. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
96. Sözleşme no : 30947				97. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				98. Sözleşme no : 30947			
99. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				100. Sözleşme no : 30947				101. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
102. Sözleşme no : 30947				103. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				104. Sözleşme no : 30947			
105. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				106. Sözleşme no : 30947				107. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
108. Sözleşme no : 30947				109. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				110. Sözleşme no : 30947			
111. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				112. Sözleşme no : 30947				113. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
114. Sözleşme no : 30947				115. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				116. Sözleşme no : 30947			
117. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				118. Sözleşme no : 30947				119. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
120. Sözleşme no : 30947				121. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				122. Sözleşme no : 30947			
123. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				124. Sözleşme no : 30947				125. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
126. Sözleşme no : 30947				127. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				128. Sözleşme no : 30947			
129. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				130. Sözleşme no : 30947				131. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
132. Sözleşme no : 30947				133. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				134. Sözleşme no : 30947			
135. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				136. Sözleşme no : 30947				137. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
138. Sözleşme no : 30947				139. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				140. Sözleşme no : 30947			
141. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				142. Sözleşme no : 30947				143. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
144. Sözleşme no : 30947				145. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				146. Sözleşme no : 30947			
147. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				148. Sözleşme no : 30947				149. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
150. Sözleşme no : 30947				151. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				152. Sözleşme no : 30947			
153. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				154. Sözleşme no : 30947				155. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
156. Sözleşme no : 30947				157. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				158. Sözleşme no : 30947			
159. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				160. Sözleşme no : 30947				161. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
162. Sözleşme no : 30947				163. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				164. Sözleşme no : 30947			
165. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				166. Sözleşme no : 30947				167. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
168. Sözleşme no : 30947				169. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				170. Sözleşme no : 30947			
171. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				172. Sözleşme no : 30947				173. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
174. Sözleşme no : 30947				175. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				176. Sözleşme no : 30947			
177. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				178. Sözleşme no : 30947				179. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
180. Sözleşme no : 30947				181. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				182. Sözleşme no : 30947			
183. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				184. Sözleşme no : 30947				185. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
186. Sözleşme no : 30947				187. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				188. Sözleşme no : 30947			
189. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				190. Sözleşme no : 30947				191. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
192. Sözleşme no : 30947				193. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				194. Sözleşme no : 30947			
195. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				196. Sözleşme no : 30947				197. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
198. Sözleşme no : 30947				199. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				200. Sözleşme no : 30947			
201. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				202. Sözleşme no : 30947				203. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
204. Sözleşme no : 30947				205. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				206. Sözleşme no : 30947			
207. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				208. Sözleşme no : 30947				209. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
210. Sözleşme no : 30947				211. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				212. Sözleşme no : 30947			
213. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				214. Sözleşme no : 30947				215. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
216. Sözleşme no : 30947				217. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				218. Sözleşme no : 30947			
219. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				220. Sözleşme no : 30947				221. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
222. Sözleşme no : 30947				223. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				224. Sözleşme no : 30947			
225. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				226. Sözleşme no : 30947				227. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
228. Sözleşme no : 30947				229. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				230. Sözleşme no : 30947			
231. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				232. Sözleşme no : 30947				233. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
234. Sözleşme no : 30947				235. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				236. Sözleşme no : 30947			
237. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				238. Sözleşme no : 30947				239. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
240. Sözleşme no : 30947				241. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				242. Sözleşme no : 30947			
243. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				244. Sözleşme no : 30947				245. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
246. Sözleşme no : 30947				247. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				248. Sözleşme no : 30947			
249. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				250. Sözleşme no : 30947				251. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
252. Sözleşme no : 30947				253. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				254. Sözleşme no : 30947			
255. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				256. Sözleşme no : 30947				257. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
258. Sözleşme no : 30947				259. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				260. Sözleşme no : 30947			
261. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				262. Sözleşme no : 30947				263. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
264. Sözleşme no : 30947				265. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				266. Sözleşme no : 30947			
267. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				268. Sözleşme no : 30947				269. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
270. Sözleşme no : 30947				271. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				272. Sözleşme no : 30947			
273. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				274. Sözleşme no : 30947				275. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
276. Sözleşme no : 30947				277. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				278. Sözleşme no : 30947			
279. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				280. Sözleşme no : 30947				281. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
282. Sözleşme no : 30947				283. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				284. Sözleşme no : 30947			
285. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				286. Sözleşme no : 30947				287. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
288. Sözleşme no : 30947				289. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				290. Sözleşme no : 30947			
291. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				292. Sözleşme no : 30947				293. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
294. Sözleşme no : 30947				295. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				296. Sözleşme no : 30947			
297. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				298. Sözleşme no : 30947				299. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
300. Sözleşme no : 30947				301. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				302. Sözleşme no : 30947			
303. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				304. Sözleşme no : 30947				305. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
306. Sözleşme no : 30947				307. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				308. Sözleşme no : 30947			
309. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				310. Sözleşme no : 30947				311. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
312. Sözleşme no : 30947				313. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				314. Sözleşme no : 30947			
315. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				316. Sözleşme no : 30947				317. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
318. Sözleşme no : 30947				319. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				320. Sözleşme no : 30947			
321. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				322. Sözleşme no : 30947				323. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
324. Sözleşme no : 30947				325. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				326. Sözleşme no : 30947			
327. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				328. Sözleşme no : 30947				329. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
330. Sözleşme no : 30947				331. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				332. Sözleşme no : 30947			
333. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				334. Sözleşme no : 30947				335. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
336. Sözleşme no : 30947				337. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				338. Sözleşme no : 30947			
339. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				340. Sözleşme no : 30947				341. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
342. Sözleşme no : 30947				343. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				344. Sözleşme no : 30947			
345. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				346. Sözleşme no : 30947				347. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
348. Sözleşme no : 30947				349. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				350. Sözleşme no : 30947			
351. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				352. Sözleşme no : 30947				353. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
354. Sözleşme no : 30947				355. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				356. Sözleşme no : 30947			
357. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				358. Sözleşme no : 30947				359. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
360. Sözleşme no : 30947				361. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				362. Sözleşme no : 30947			
363. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				364. Sözleşme no : 30947				365. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
366. Sözleşme no : 30947				367. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				368. Sözleşme no : 30947			
369. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				370. Sözleşme no : 30947				371. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
372. Sözleşme no : 30947				373. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				374. Sözleşme no : 30947			
375. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				376. Sözleşme no : 30947				377. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
378. Sözleşme no : 30947				379. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				380. Sözleşme no : 30947			
381. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				382. Sözleşme no : 30947				383. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
384. Sözleşme no : 30947				385. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				386. Sözleşme no : 30947			
387. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				388. Sözleşme no : 30947				389. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
390. Sözleşme no : 30947				391. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				392. Sözleşme no : 30947			
393. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				394. Sözleşme no : 30947				395. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
396. Sözleşme no : 30947				397. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				398. Sözleşme no : 30947			
399. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				400. Sözleşme no : 30947				401. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
402. Sözleşme no : 30947				403. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				404. Sözleşme no : 30947			
405. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				406. Sözleşme no : 30947				407. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
408. Sözleşme no : 30947				409. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				410. Sözleşme no : 30947			
411. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				412. Sözleşme no : 30947				413. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
414. Sözleşme no : 30947				415. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				416. Sözleşme no : 30947			
417. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				418. Sözleşme no : 30947				419. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
420. Sözleşme no : 30947				421. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				422. Sözleşme no : 30947			
423. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				424. Sözleşme no : 30947				425. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
426. Sözleşme no : 30947				427. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				428. Sözleşme no : 30947			
429. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				430. Sözleşme no : 30947				431. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
432. Sözleşme no : 30947				433. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				434. Sözleşme no : 30947			
435. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				436. Sözleşme no : 30947				437. Sözleşme tarihi : 01.10.2014			
438. Sözleşme no : 30947				439. Sözleşme tarihi : 01.10.2014				440			



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

FORM – 9
İŞ BİTİRME TUTANAĞI

YİBF No: 1075280

İlgili İdare	: SARIYER
Yapı Sahibi	: TEKLOS TEKNOLOJİ LOJİSTİK HİZM.A.Ş. VE HİSS.(D BLOK)
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	: 19.01.2015 / 01/3
Yapının Adresi	: AYAZAĞA MAH. MİMAR SİNAN SOK. NO:21D SARIYER/İST
Pafta/Ada/Parsel No	: F21C15C3A/10632/1
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi	: 31.851 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesi Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	: SİSTEM YAPI DENETİM HİZM.LTD.ŞTİ /357

DÜZENLEYENLER

YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler

Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	Yapı Sahibi
İHSAN KARAKAŞOĞLU 29435541216 4783	Mimar		TEKLOS TEKNOLOJİ LOJİSTİK HİZM.A.Ş. VE HİSS.(D BLOK) V.K.NO:5090028824
TİMUR SOYSAL 19766353190 46647	İnşaat Müh.		
İSMET ÇELİK 55636522532 16144	Makina Müh.		
AHMET ERGUVAN 25127061284 7239	Elektrik Müh.		Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi
TİMUR SOYSAL 19766353190 46647	İnşaat Müh.		SEBA VADİ İNŞAAT SANAYİ A.Ş.-KORKUT NEDİM KEÇELİ
(Yapı Denetim Kuruluşu Adına)	Timur SOYSAL Genel Müdür İnşaat Mühendisi		

ONAY (İlgili İdare)

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

Şükrü SANDIKÇI Harita Tek. Ekspertisi	Yüksel ATASELİM Teknik Eleman	N Emeral CAN Elektromekanik Müh.	Mürsel KARTAL Mak. Tek. B.C.Sr.
--	----------------------------------	--	------------------------------------

BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER

Hanefi H.YILMAZ İnşaat Mühendisi Yap.Den.B.C.Sr.	Mahmut ELİKAYA İnşaat Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdür V.	ONAYLAYAN Sevgi AYALAY Teknik Başkan Yardımcısı
--	---	---

Yukarıda özellikleri belirtilen yapı 16.11./2017 tarihi itibarıyla % 100 seviyede tamamlanmıştır. İşbu tutanak dört (4) nüsha olarak düzenlenmiştir.



Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/ISTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr

51



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr



No : 402645

Tarih : 17.04.2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Bariş UYGUR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



LODOS
Gayrimenkul Değerleme

Zafer Mah. Doğan Araslı Bulvarı No:97-99 Ncadde
Business Kat:5 Ofis No:35 Esenyurt/İSTANBUL
Tel: 0212 403 99 10
Faks: 0212 403 99 10
info@lodos.gd – info@lqd.com.tr



No : 402237

Tarih : 14.02.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Metin ÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: BARIŞ UYGUR

Tarih: 03/06/2019 07:29

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
011919129126	2019-06-03-07.26.36.783791	12912

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	10643/1
Taşınmaz ID:	104063078	AT Yüzölçümü (m²):	24651.86
İl / İlçe	İSTANBUL/SARIYER	Taşınmaz Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/6. NORMAL//41
Mahalle / Köy Adı:	K.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	542/106332
Cilt / Sayfa	207/20474	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 9 KATLI, B BLOK 8 KATLI, C BLOK 9 KATLI, D BLOK 15 KATLI, E BLOK 3 KATLI, F BLOK 4 KATLI, BETONARME BİNA VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	35/3408

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Sarıyer TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesis Yev: 12146 Tarih: 06/12/2017	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.11.2016		Sarıyer TM Yönetim Planı Değişikliği Belirtmesi Yev: 11977 Tarih: 30/11/2016	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Sarıyer TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesis Yev: 8063 Tarih: 21/08/2014	

Eklenti

1 / 2

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Depo	DEPO	Sarıyer TM İmar (TSM) Yev: 844 Tarih: 22/01/2019	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
468147369	(SN:139063274) MEMET ALDIKAÇTI : GAZİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sarıyer TM İmar (TSM) Yev: 844 Tarih: 22/01/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	SENELİĞİ 1 LİRADAN 50 SENE MÜDDETLİ İETT İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/05/1974 Y:4551	(SN:5821588) İETT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 4551 Tarih: 10/05/1974	
Serh	99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ: 28/09/2005 Y:12102	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 12102 Tarih: 28/09/2005	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLİ TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	Sarıyer TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 5222 Tarih: 18/05/2016	
Serh	SENELİĞİ 1 LİRADAN 50 SENE MÜDDETLİ İETT İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/05/1974 Y:4551	(SN:5821588) İETT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 4551 Tarih: 10/05/1974	
Serh	99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ: 28/09/2005 Y:12102	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 12102 Tarih: 28/09/2005	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLİ TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	Sarıyer TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 5222 Tarih: 18/05/2016	