



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İş İstanbul 34 Plaza
Bağcılar / İSTANBUL
2018/ÖZAKGYO/005

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 05 Ekim 2018 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2018
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2018/ÖZAKGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Bu rapor; Özak GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Taşınmazların Bir Bütün Halinde Oluşturdukları Binanın Aylık Pazar Kira Değeri	1.025.000,-TL
Taşınmazların Bir Bütün Halinde Oluşturdukları Binanın Pazar Değeri	205.311.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	17
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	23
8. BÖLÜM	PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	25
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
11. BÖLÜM	SONUÇ	27

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, No: 95, İş İstanbul 34 Plaza, 1 ila 26 no'lu bağımsız bölümler, Bağcılar/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 05 Ekim 2018 tarih ve 005 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/ÖZAKGYO/005
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 01 21
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 250.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adı ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

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

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

6


4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

16.10.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

İrtifak Bölümü:

- Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1114 m² kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine irtifak hakkı. (11.10.2005 tarih ve 17162 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

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

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

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

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

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

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

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

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

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

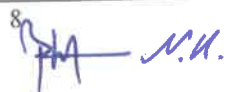
Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 26.09.2018 tarih ve 99368494-310.05-E.1830892 sayılı imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 13.09.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ataköy Metro Hattı Uygulama İmar Planı'nda "**Merkezi İş Alanı (MİA-1)**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Parselin yaklaşık 105 m²'lik alanı metro istasyon alanından etkilenmektedir. Ayrıca parsel enerji nakil hattından etkilenmekte olup, ilgili kurumdan (BEDAŞ) görüş alınmadan irtifa belirlenemez.

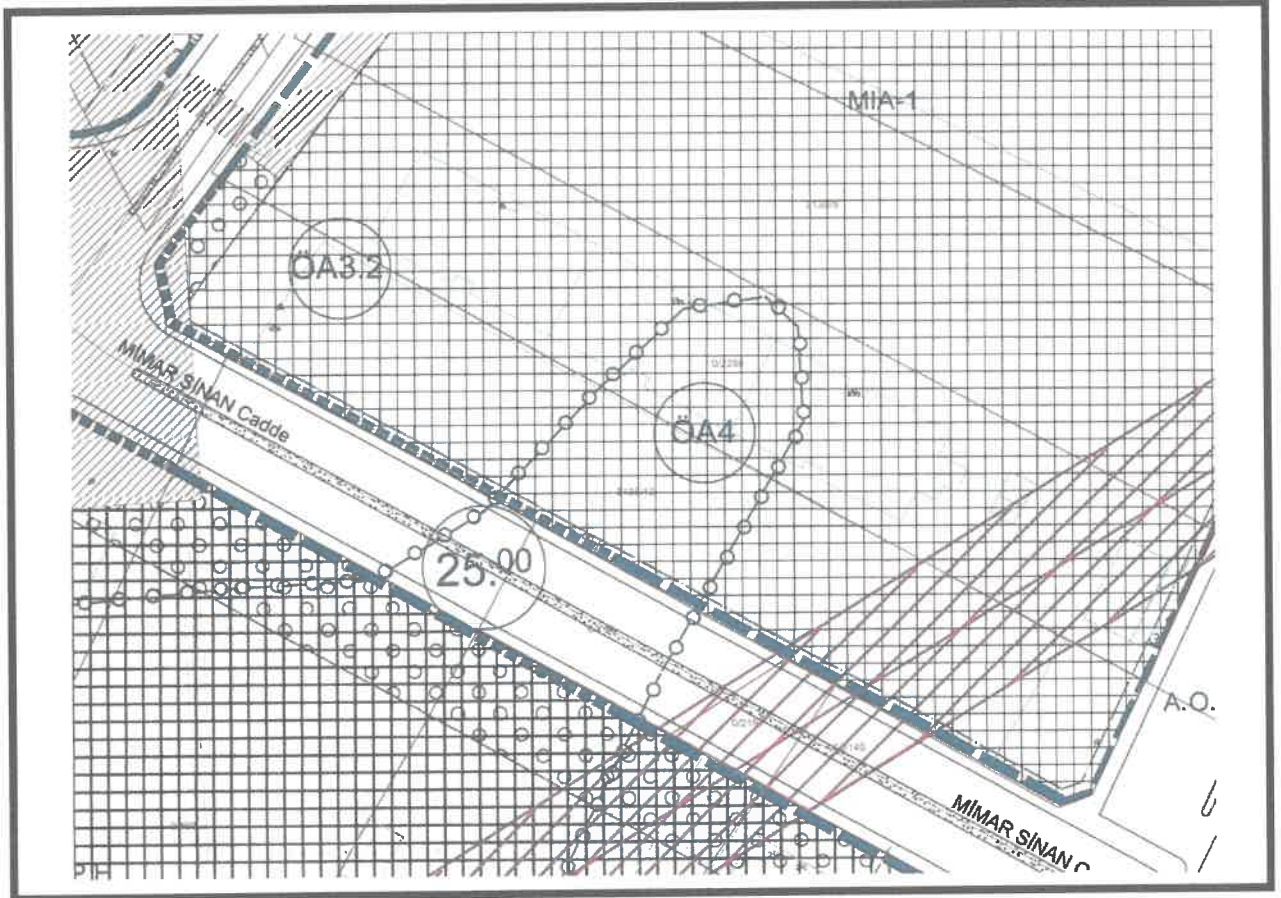
Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

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

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

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.





4.3.2. RESMÎ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

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

Son olarak; mal sahibi firma yetkililerinden 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı e-devlet portalında başvuruların yapıldığı, ödemelerin tamamlandığı ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı portalında başvuru yoğunluğundan dolayı ödemesi yapılan Yapı Kayıt Belgeleri oluşmadığı öğrenilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bina ile ilgili yapılan; yapı kayıt belgeleri başvurularına ait başvuru numarası, başvuru tarihi, dekont tarihi ve dekont numaraları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI KAYIT BELGELERİ BAŞVURULARI				
BAŞVURU NUMARASI	BAŞVURU TARİHİ	DEKONT TARİHİ	DEKONT NUMARASI	BAŞVURU ALANI (m ²)
4464860	21.12.2018	31.12.2018	F01523	545,53
4464963	21.12.2018	31.12.2018	F01559	1.180,89
4465050	21.12.2018	31.12.2018	F01562	1.194,89
4465115	21.12.2018	31.12.2018	F01566	392,00
4465228	21.12.2018	31.12.2018	F01567	1.109,00
4465369	21.12.2018	31.12.2018	F01571	1.154,50
4465473	21.12.2018	31.12.2018	F01574	403,00
4465580	21.12.2018	31.12.2018	F01577	450,00
4465708	21.12.2018	31.12.2018	F01579	322,16
TOPLAM				6.751,97

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarih ve 2018/37 sayılı bülteninde yayınlanan; Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir.

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

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

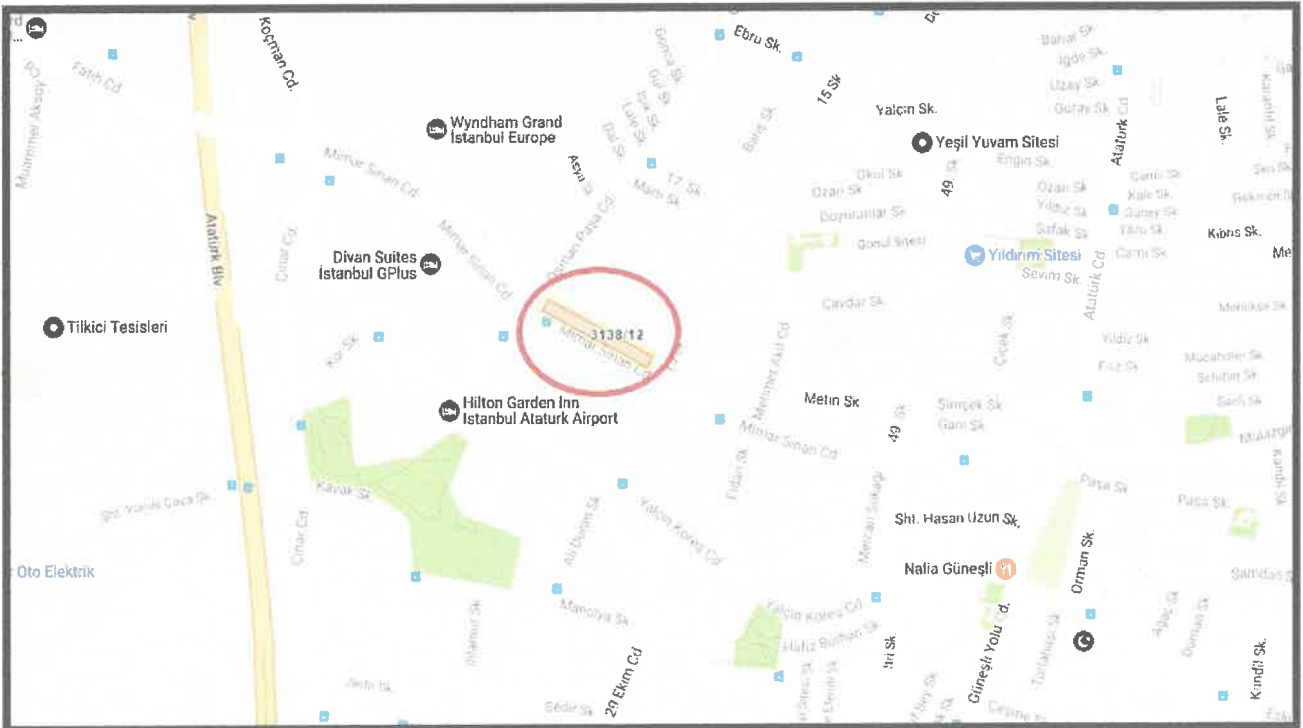
Bağımsız bölümler kısmen boş durumda, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

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

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

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

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



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 7
KAT ADEDİ	14 (3 bodrum, zemin, 9 normal ve çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	27.278 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VE ÜNİTELERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (**)	16.725,85 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA	Doğalgaz yakıtlı kalorifer
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHESİ	Cam giydirme cephe
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

(*) Toplam inşaat alanı bilgisi; 13.05.2011 tarih ve 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan 26.700 m² alan ile yapı kayıt belgeleri başvurularındaki 578 m²'lik ek alan (ilave inşaat alanı) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

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

5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu binanın katlarına göre net kullanım alanları aşağıdaki şekildedir.

KAT NO	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1. Bodrum	3.876,78
Zemin	2.333,18
1. Normal	2.387,23
2. Normal	2.467,83
3. Normal	1.493,81
4. Normal	640,81
5. Normal	640,81
6. Normal	640,81
7. Normal	640,81
8. Normal	640,81
9. Normal	640,81
Çatı Katı	322,16
TOPLAM	16.725,85

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

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

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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.

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

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekili Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

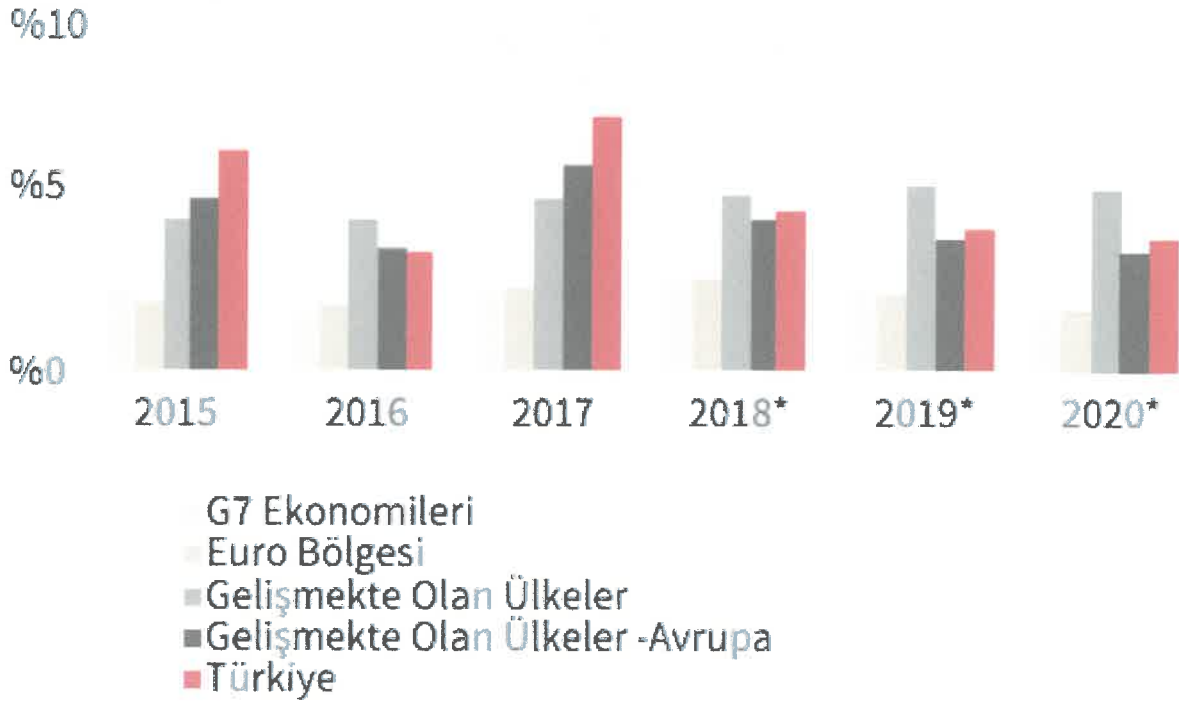
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıklaşan finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıklaşmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

--- GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları ---



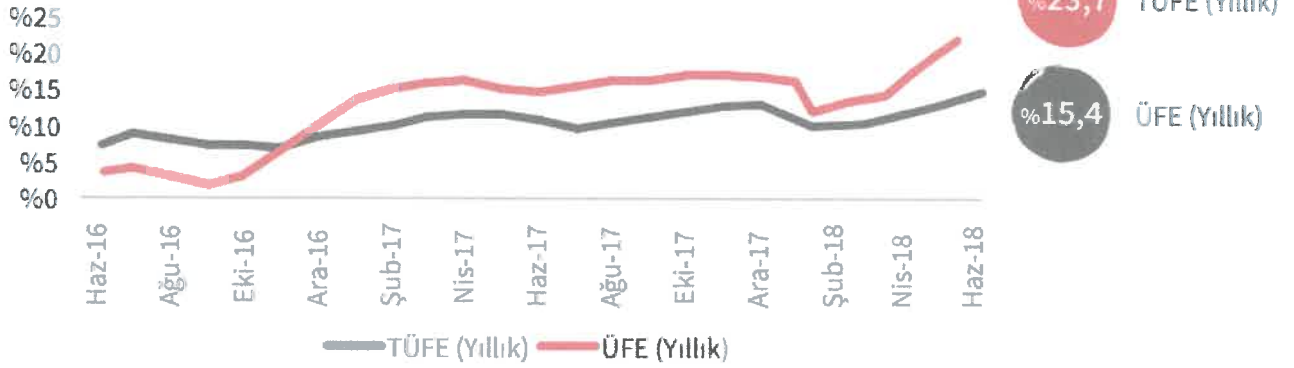
*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibarıyla %15,4 seviyesine ulaşmıştır.

ÜFE & TÜFE

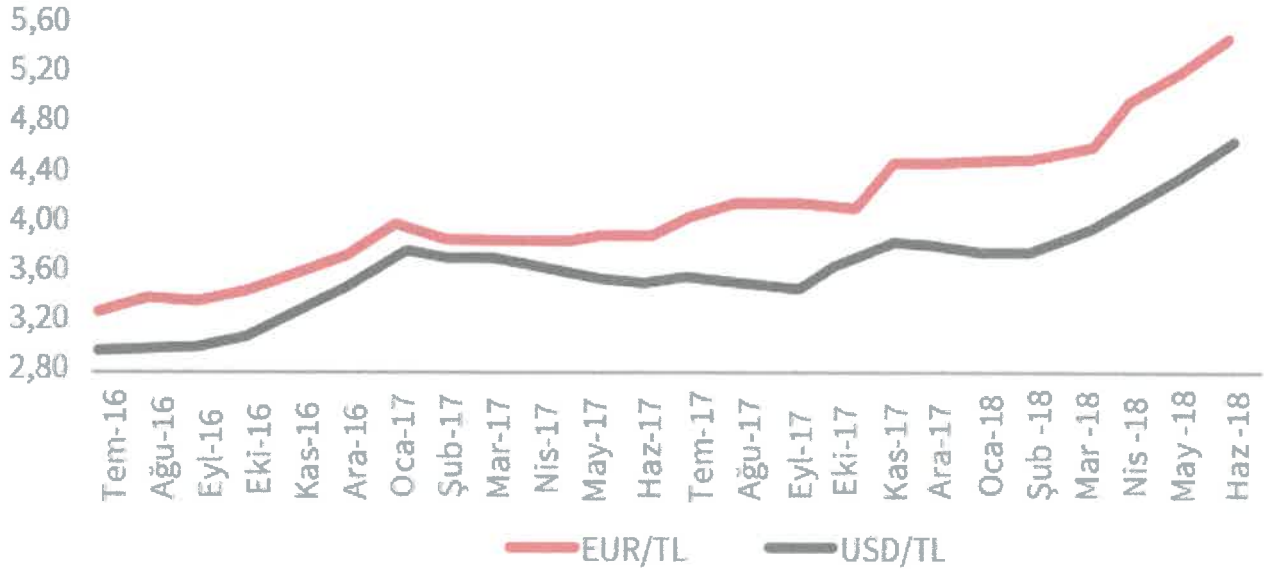


Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)

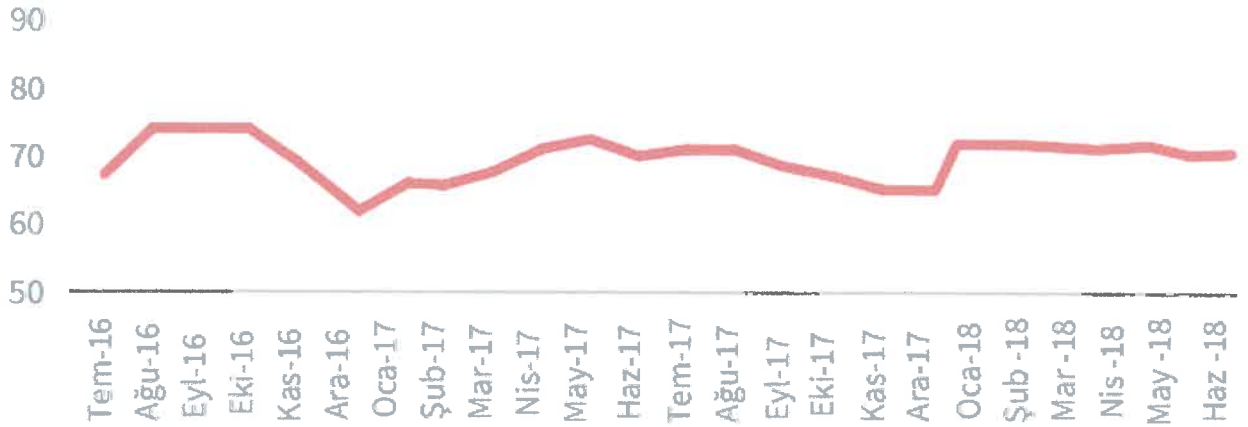


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarıyılında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak

piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 748.483 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. İSTANBUL OFİS PİYASASI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2018 2. Çeyrek Raporu'na göre; 2017 yılı 3. çeyrek ile 2018 yılı 2. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2017 3. Çeyrek	31,00	21,80	20,60
2017 4. Çeyrek	31,80	21,40	19,70
2018 1. Çeyrek	31,60	21,60	19,40
2018 2. Çeyrek	30,40	20,50	19,30

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Havaalanı bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2018 2. çeyrek boşluk oranı % 19,90 mertebesinde.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2018 2. Çeyrek Raporu'na göre; 2017 yılı 3. çeyrek ile 2018 yılı 2. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2017 3. Çeyrek	25,00	18,30	15,50
2017 4. Çeyrek	24,80	17,50	15,20
2018 1. Çeyrek	23,80	17,40	15,30
2018 2. Çeyrek	22,70	16,60	15,30

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan Havaalanı bölgesindeki A sınıfı ofislerin 2018 2. çeyrek kira ortalaması 13,50 USD/m²/Ay mertebesindedir.

6.3.2. KİRALIK İŞYERLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Residence binasının zemin katında bulunan, 160 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 56,25 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Residence binasının zemin katında bulunan, 520 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 49.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 94,25 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde, inşaatı yeni tamamlanmış binanın zemin katında bulunan, 120 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 22.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 183,35 TL)
İlgili Tel: 0212 663 77 55
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, inşaatı yeni tamamlanmış ve Güneşli Residence binasının zemin katında bulunan, 380 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim fiyatı ~ 78,95 TL)
İlgili Tel: 0212 642 30 46

6.3.3. SATILIK İŞYERLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, inşaatı yeni tamamlanmış ve Güneşli Residence binasının zemin katında bulunan, 380 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 17.110,-TL)
İlgili Tel: 0212 656 30 01

- 2) Taşınmazlara yakın konumda, inşaatı yeni tamamlanmış Güneşli G-Plus Projesinin zemin katında bulunan, 126 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 1.975.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 15.670,-TL)
İlgili Tel: 0212 240 32 63
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, inşaatı yeni tamamlanmış Suryapı Corridor Projesinin zemin katında bulunan, 60 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 15.000,-TL)
İlgili Tel: 0212 809 01 87
- 4) Taşınmazlara yakın konumda zemin katında bulunan, 280 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip dükkan 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 14.290,-TL)
İlgili Tel: 0212 642 30 46

6.3.4. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, yer alan yeni bir plazanın ara katında bulunan, 700 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 26.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim fiyatı ~ 37,15 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, yer alan yeni bir plazanın ara katında bulunan, 190 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 8.500,-TL bedelle kiralıktır
(m² birim fiyatı ~ 44,75 TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, yer alan yeni bir plazanın ara katında bulunan, 200 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır
(m² birim fiyatı ~ 40,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, yer alan yeni bir plazanın ara katında bulunan, 1.280 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 64.000,-TL bedelle kiralıktır
(m² birim fiyatı ~ 50,-TL)
İlgili Tel: 0212 693 99 99

6.3.5. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Residence binasının ara katında bulunan, 80 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 610.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 7.630,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18

- 2) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Residence binasının ara katında bulunan, 80 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 570.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 7.130,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Residence binasının ara katında bulunan, 500 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 3.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 7.000,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18
- 4) Taşınmazlara yakın konumda, Divan Residence binasının ara katında bulunan, 147 m² eklentili brüt kullanım alanına sahip ofis 1.070.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 7.280,-TL)
İlgili Tel: 0212 651 28 18

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

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

Olumsuz faktör:

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

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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:

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

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

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

8. BÖLÜM PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

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

DÜKKANLARIN PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	56,25	-20%	25%	20%	40%	-20%	-20%	70,30
Emsal 2	94,25	-50%	5%	0%	40%	0%	-20%	70,70
Emsal 3	183,35	-50%	-5%	-5%	40%	-20%	-25%	64,15
Emsal 4	78,95	-45%	10%	5%	40%	0%	-20%	71,05
Ortalama								69,05

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

OFİSLERİN PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	37,14	5%	5%	0%	40%	10%	-15%	53,85
Emsal 2	44,74	5%	5%	0%	40%	-10%	-15%	55,90
Emsal 3	40,00	10%	10%	0%	40%	-5%	-15%	56,00
Emsal 4	50,00	-20%	5%	0%	40%	10%	-15%	60,00
Ortalama								56,45

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

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ			
NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
Dükkan	6.445,57	69,05	445.000
Ofis	10.280,28	56,45	580.000
TOPLAM		TOPLAM	1.025.000

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

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

DÜKKANLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	17.110	-50%	5%	5%	40%	0%	-20%	13.690
Emsal 2	15.670	-35%	5%	5%	40%	-10%	-15%	14.100
Emsal 3	15.000	-30%	5%	5%	40%	-15%	-10%	14.250
Emsal 4	14.290	-35%	5%	5%	40%	-5%	-15%	13.580
Ortalama								13.910

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

OFİSLERİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	7.630	15%	10%	10%	40%	-15%	-10%	11.450
Emsal 2	7.130	15%	10%	10%	40%	-15%	-10%	10.700
Emsal 3	7.000	15%	10%	10%	40%	0%	-10%	11.550
Emsal 4	7.280	15%	10%	10%	40%	-10%	-10%	11.280
Ortalama								11.250

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

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ			
NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL/Ay)
Dükkan	6.445,57	13.910	89.658.000
Ofis	10.280,28	11.250	115.653.000
TOPLAM		TOPLAM	205.311.000

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın toplam aylık pazar kira değeri için **1.025.000,-TL (Birmilyonyirmibeşbin Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **205.311.000,-TL (İkiyüzbeşmilyonüçyüzonbirbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
TAŞINMAZLARIN BİR BÜTÜN HALİNDE OLUŞTURDUKLARI BİNANIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.025.000	194.000	170.000
TAŞINMAZLARIN BİR BÜTÜN HALİNDE OLUŞTURDUKLARI BİNANIN PAZAR DEĞERİ	205.311.000	38.955.000	33.999.000

Not: 28.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,2704 TL ve 1,-EURO = 6,0388 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 1.209.500,-TL ve KDV dahil toplam pazar değeri ise 242.266.980,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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


İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

Saygılarımızla,


Batuhan BAŞ
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı


Nurettin KULAK
 Jeoloji Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

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