

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜP İLÇESİ'NDE YER ALAN
158 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
80 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(FLAT OFİS A BLOK)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.03.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	25.03.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.05.2016
RAPOR TARİHİ	24.05.2016
RAPOR NO	SRV-1603001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	80 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (FLATOFİS A BLOK)
DEĞERLEME ADRESİ	DEFTERDAR MAHALLESİ OTAKÇILAR CADDESİ NO:78 FLATOFİS EYÜP/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 80 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 80 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 04.04.2016 tarih ve SRV-1603001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almış olup, Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1311002		
Rapor Tarihi	14.02.2014		
Rapor Konusu	81 Adet Bağımsız Bölüm (FLAT OFİS)		
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	198.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	EYÜP
Bucağı	:	
Mahallesi	:	NİŞANCI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	PAŞMAKÇI ÇAYIRI
Pafta No	:	
Ada No	:	158
Parsel No	:	1
Alanı	:	19.197,44 m ²
Vasfı	:	A BLOK OFİS VE B BLOK OTELDEN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR.
Niteliği	:	EKTEDİR.
Kat No	:	EKTEDİR.
Arsa Payı	:	EKTEDİR.
Sahibi	:	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	7814
Cilt No	:	EKTEDİR.
Sayfa No	:	EKTEDİR.
Tapu Tarihi	:	16.04.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Eyüp Tapu Müdürlüğü'nde 11.02.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Aşağıdaki bilgiler tüm bağımsız bölümler için geçerlidir.

Şerhler:

14.10.2008 Tarih 16765 yevmiye ile 1 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bedaş lehine 99 yıllığına kira şerhi) (BaşlamaTarih:23.07.2008 Sire:99 yıl) *(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)*

Beyanlar:

26.04.2013 Tarih 8495 yevmiye ile Kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Yönetim Planı:15.04.2013

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

* Taşınmaz ana gayrimenkul olarak Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. adına 2/3 hisse oranında 22.05.2006 tarih 6573 Yevmiye ile

* Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına 1/3 hisse oranında 29.11.2010 tarih 16825 yevmiye ile ait iken, tamamı 31.12.2012 tarih 21353 yevmiye ile Sinpaş Yapı ve Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. üzerine geçmiştir.

* 26.04.2013 Tarih 8495 yevmiye ile Kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parsel 02.07.1998-16.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Eyüp Uygulama İmar Planları'nda " B " rumuzlu Ticaret ve Hizmet Alanındadır.

Plan notlarında (B) Bölgesi ; 3000 metreden büyük parseller için maks KAKS: 1.75 dir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 16.02.2012 T.T.li , Eyüp Nişanca Mustafa Paşa Mah. 12 pafta , 157 ada 45 parsel (Yeni 158 ada 1 parsel) ait plan notlarında değişiklik yapıldığı görülmüştür.

Plan Notları:

1 Tasdik Sınırı . İstanbul İli , Eyüp İlçesi, Nişanca Mustafapaşa Mahallesi, 12 Pafta , 157 Ada45 sayılı parsel sınırır.

2- Tasdik Sınırı içindeki Alan " B' " rumuzlu ticaret ve Hizmet Alanı ve Yol Alanıdır.

3- " B' " rumuzlu ticaret ve Hizmet Alanında; İş Merkezi, Ofis, Turizm Tesisleri, Alışveriş Merkezi , Çok Katlı Mağaza, Çarşı, Sinema, Tiyatro, Yönetim Binaları, Finans ve Benzeri Kurumlar yer alabilir.

4- 45 Sayılı Parselde bulunan mevcut yapı için 08.10.1996 tarih 96/5 cilt 4 sayfa nolu yapı ruhsatındaki iskan edilebilir inşaat alanının aşılması koşulu ile tadilat ruhsatı düzenlenebilir, Yapı Kullanma İzin Belgesi işlemleri bu ruhsat doğrultusunda yürütülür.

5- Parselde blok boyutlar , çekme mesafeleri, kat yükseklikleri ilçe belediyesince , onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.

6- 45 Sayılı parseldeki binanın yıkılıp yeniden yapılması halinde 29.08.2003 Tasdik Tarihli 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı koşulları geçerlidir.

7- Avan Proje onaylı ilçe Belediyesi tarafından yapılacaktır.

8-Uygulama Aşamasında ; Parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen öneri ve önemlere uygulanacaktır.

9- Kamu Alanına geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dijital arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için

08.10.1996 tarih 985-4 tarihli yeni yapı ruhsatı,

31.12.2012 tarih 2044490 sayılı A Blok için yenileme ruhsatı,

31.12.2012 tarih 2044436 sayılı B blok için yenileme ruhsatı,

08.03.2013 tarihli 2138775 sayılı A Blok için yapı kullanma izin belgesi ,

08.03.2013 tarihli 2138575 sayılı B Blok için yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Taşınmazın dosyası dijital ortamda tarafımızca incelenmiştir.

07.12.2012 tarih 7074 numaralı onaylı mimari projesi Eyüp Tapu Sicil Müdürlüğü incelenmiştir.

İncelenen mimari projesinde vaziyet planında A, B, C, D blok olarak 4 blok gösterilmiştir. Yapılan incelemelerde A, B, C blok "A binası" ve D blok "B binası" olarak isimlendirilmiştir. A binasında 80 adet bağımsız bölüm (ofis, dükkan, mağaza, çok amaçlı spor tesisi), B binasında ise 1 adet bağımsız bölüm (otel) bulunmaktadır.

İSKAN VE RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK	ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
A	158	1	4B	OFİS	54.229,41
				ORTAK ALAN	46.285,00
A BLOK TOPLAM					100.514,41
B	158	1	5B	OTEL	14.888,07
B BLOK TOPLAM					14.888,07

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

28.03.2016 tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ; As Yapıt Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

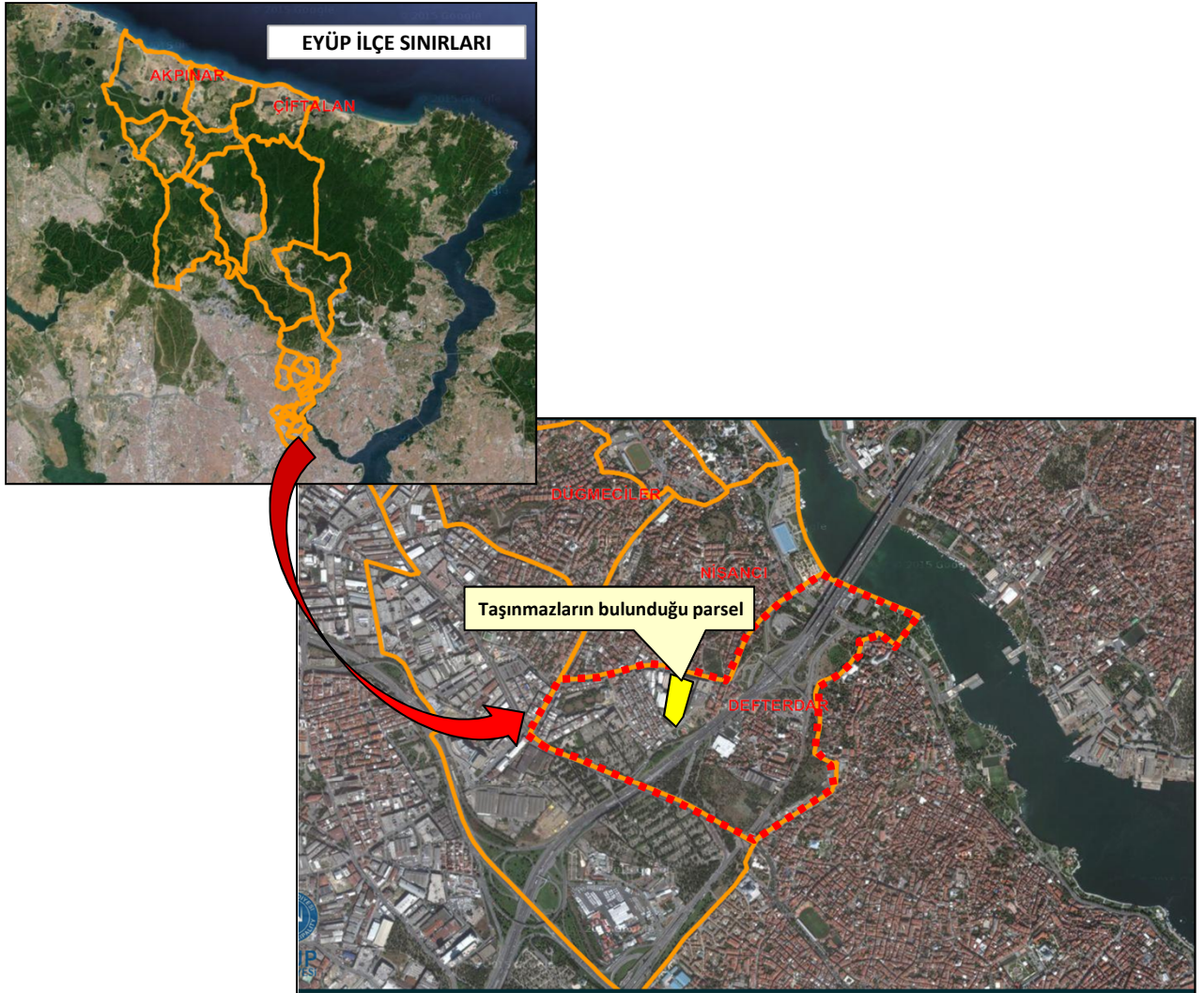
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Defterdar Mahallesi, Otakçılar Caddesi üzerinde yer alan 19197.44 m² alana sahip 158 ada 1 parselde kain Flatofis kapsamında yer almaktadır. Parsel üzerinde A ve B binası olmak üzere iki adet blok bulunmaktadır. A blokta 80 adet ve B blokta 1 adet bağımsız bölüm olmak üzere parsel üzerinde toplam 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu A blokta yer alan 80 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar konum olarak merkezi bir noktada yer almakta olup, Otakçılar Caddesi üzerinde yer alması nedeni ile erişilebilirliği kolaydır. Taşınmazların çevresi konut ve iş yeri fonksiyonludur. Taşınmazın yakın çevresinde Davutağa Merzarlığı, Modesa Mobilyacılar Sanayi Sitesi, Otakçılar Emniyet Müdürlüğü, Ayvansaray Metrobüs Durağı, Sakızağacı Şehitliği bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bina E-5 Karayoluna yakın olması nedeni ile E-5 Karayolu üzerinden de algılanabilirliği yüksektir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım E-5 Karayolu'nda Edirne istikametine giderken Ayvansaray Kavşağından çıkış yaparak, Otakçılar Caddesi'ne girilerek sağlanabilmektedir. Taşınmazlar E-5 Karayoluna yakın konumlu olması nedeni ile toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina A ve B blok olmak üzere 2 blok şeklinde inşaa edilmiştir. A Blok 5 bodrum + zemin + 5 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.

A blok

5. Bodrum kat sığınak alanından oluşmakta olup kat alanı 5570.40 m²,
4. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 5181.14 m²,
3. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 5003.24 m²,
2. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 8838.95 m²,
1. Bodrum kat otopark ve 2 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 8218.05 m², Zemin katta 6 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 12469.89 m²,
1. Normal katta 32 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 13343.42 m²,
2. Normal katta 11 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 12494.59 m²,
3. Normal katta 9 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 5085.62 m²,
4. Normal katta 11 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 12384.87 m²,
5. Normal katta 9 adet bağımsız bölüm alanından oluşmakta olup kat alanı 11924.24 m² oluşmaktadır.

Toplam 80 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazların bağımsız bölüm alan bilgileri Ekteki listelerde belirtilmiştir.

B Blok

B Blok 5 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Zemin katta ve 1.2.3. ve 4. Normal katta 1 adet otel niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.

5. Bodrum kat sığınak alanından oluşmakta olup kat alanı 1796,41 m²,

4. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 1681.84 m²,

3. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 1709.23 m²,

2. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 1569.17 m²,

1. Bodrum kat otopark alanından oluşmakta olup kat alanı 1763,37 m²,

Zemin kat alanı 1405.50 m²,

1.Normal kat alanı 1106.24 m²

2.Normal kat alanı 1117.56 m²

3.Normal kat alanı 1600.84 m²

4. Normal kat alanı 1137.91 m² alandan oluşmaktadır.

B Blok toplamda 14.888,07 m² alana sahiptir. (B Blok değerlendirme kapsamı dışındadır.)

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	A Blok: 4B
Kullanım Amacı	:	Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Fan Coil Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Haliç Manzaralı
Cephesi	:	Otakçılar Caddesi
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Flatofis yatay iş ve yaşam merkezi olarak hazırlan bir proje olup, alışveriş alanları, spor ve yaşam merkezi, rezidans hizmetler (bay&bayan kuaför, kuru temizleme, araç bakımı, vb.) gibi özellikleri olan nitelikli bir binadır. Bakımlı bir bina olup iç dizaynı özel konseptlerden oluşan Flatofis'te doğal ağaç ve bitki örtüsü ile düzenlenmiş Sera Court ve Terra Court'un yanı sıra, havuz ve su bitkileri ile dizayn edilmiş Aqua Court avluları bulunmaktadır. Binanın güvenlik sistemi üst düzeyde olup Dış girişte otopark ve ana lobide ofis katlarında kontrollü geçiş sistemi mevcuttur. Tüm bina genelinde yangın algılama ve alarm sistemi mevcuttur. Ana bina girişi Otakçılar Caddesi üzerinden zemin katından sağlanmaktadır. Bu giriş alışveriş birimlerinin olduğu kısma açılmakta ve herkes tarafından kullanılabilir. Binaya ait diğer iki giriş ise kartlı geçiş sistemi ile sağlanabilmektedir.

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. Tüm katlar açık ofis şeklinde dizayn edilmiş olup katlardaki yönetici birimleri cam bölmelerle ayrılmışlardır. Ofis alanlarında, yerlerde parçalı halifleks, duvarlarda boya mevcuttur. Tavanlar asma tavan şeklindedir. Kat hollerinde zeminler granit kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Zemin katta yer alan giriş bölümlerinde zeminler granit kaplanmıştır. Tavanlar yine asma tavan olup duvarlar boyalıdır.

Dükkan alanlarında genellikle zeminler seramik kaplamalıdır. Duvarlar duvar boyalıdır. Ortak alanların zeminleri seramik kaplamalıdır. Genel olarak bakımlı bir binadır. Binadaki doluluk oranı ~%91'dir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Eyüp İlçesi

Eyüp İlçesi doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.

Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri , Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğitim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 ki/ha, 201-400 ki/ha yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 ki/ha ve 201-400 ki/ha yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 ki/ha ve 601-800 ki/ha yoğunlukta konut alanları yer almaktadır.

Eyüp'ün iklimini, İstanbul il bütününde yer aldığı alanın Haliç'den Karadeniz'e uzanması nedeniyle belirli bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Eyüp İlçesi coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeni ile aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı özelliklere sahiptir. Alan Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin kesişme sahasıdır. Genel olarak bozulmuş Akdeniz iklimi ile etkisini yitirmiş Karadeniz ikliminin hakim olduğu bir geçiş alanıdır. Kuzeye doğru çıkıldıkça yaz yağışlarının oranında da artış olmaktadır; bunda Karadeniz'e yaklaşmanın rolü büyüktür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Eyüp ilçesinin Toplam Nüfusu 367.824 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir. .

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü, Eyüp Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kat mülkiyetlidir.
- * Benzer nitelikte kullanıma uygun inşaa edilmiş özellikli bir yapıdır.
- * Haliç manzaralı bir binadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Doluluk oranı yüksek faal bir iş merkezi niteliğindedir.
- * Nitelikli ve güvenli bir yapıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri nedeni ile alıcı portföyü kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi,
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1- VAKIFBANK ÖSGV

Tel 0 312 455 27 58

Rami Kışla Caddesine cepheli (171 ada 41 parselde yer alan) emsal taşınmaz, 2 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, ara duvarları kaldırılarak kullanılmakta ve bu şekilde satılmaktadır. Bodrum katı 271 m²; zemin katı 279 m²; asma katı 120 m² alanlıdır. Toplam 570 m² dükkan için başlangıç bedeli 3.200.000.-TL olup, teklif usulü satışadır.

SATILIK	670 .-M ²	3.200.000 .-TL	4.776 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2- CENTURY 21

Tel 0 532 231 41 45

Taşınmazların yan binası olan Kar Plazada yakın zamanda, arka konumda yer alan 800 m² iş yeri için 1.000.000.-USD istenildiği fakat satışın olmadığı bilgisi edinilmiştir.(1.-USD=~2.8.-TL)

SATILIK	800 .-M ²	2.800.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- ALTIN EMLAK

Tel 0 212 612 56 12

Topçular Caddesi üzerinde 4 yıllık olduğu beyan edilen Yöntem Vaytaş Plaza'da 115 m² olarak pazarlanan iki adet ofis satılıktır. Taşınmaz için 720.000.-TL istenilmektedir. 3.600.-TL/ay kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	115 .-M ²	720.000 .-TL	6.261 .-TL/M ²
KİRALIK	115 .-M ²	3.600 .-TL	31 .-TL/M ²

4- AXIS SATIŞ OFİSİ

Tel 444 57 87

Topçular Mahallesi, Bayrampaşa Metro İstasyonu civarında, inşaatı devam eden, Ağustos ayında teslim edileceği belirtilen ofisler için bilgi alınmıştır. Minimum ofis büyüklüğü 74 m² olup, 340.000.-USD istenilmektedir. (USD≈2.8.-TL) Axis İstanbul sosyal ve kültürel donanımı olan bir yapı olarak inşa edilmektedir. Taşınmazlara göre yeni yapı olması nedeni ile daha iyi yapı kalitesine sahip ve daha nitelikli bir binadır.

SATILIK	74 .-M ²	970.000 .-TL	13.108 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

Kiralık Emsaller

5- İLGİLİSİ

Tel 0 536 381 70 70

Değerleme konusu taşınmazların yan binasında, Kar Plaza'da yer alan 300 m² alanlı olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Ofise ait 3 adet tahsisli otopark olduğu beyan edilmiştir. Ofis içerisindeki bölümler camlı alüminyum sistemle ayrılmıştır. Plazanın içerisinde spor salonu, yemekhane, kafeterya, seyir terası vb. alanlar bulunduğu belirtilmiştir. 6.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	300 .-M ²	6.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6- EMLAXELL

Tel 0 212 556 02 56

Değerleme konusu taşınmazların yan binasında, Kar Plaza'da 1. katta yer alan 310 m² alanlı olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Ofise ait 4 adet tahsisli otopark olduğu beyan edilmiştir. Plazanın içerisinde spor salonu, yemekhane, kafeterya, seyir terası vb. alanlar bulunduğu belirtilmiştir. 6.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir. Satılık ofis olmadığı beyan edilmiş olup, söz konusu emsalin ~1.200.000.-TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	310 .-M ²	6.000 .-TL	19 .-TL/M ²
SATILIK	310 .-M ²	1.200.000 .-TL	3.871 .-TL/M ²

7- MEDMAX TÜRKİYE

Tel 0 212 433 12 92

Topçular Caddesi üzerinde 4 yıllık olduğu beyan edilen Yöntem Vaytaş Plaza'da 1+1, 48 m² olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Mobilyalı olarak 1.400.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir. Plazanın tramvay durağı karşısında olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	48 .-M ²	1.400 .-TL	29 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

8- VIP EMLAK

Tel 0 532 156 11 41

Rami Kışla Caddesi üzerinde 11-15 yıllık olduğu beyan edilen plazada, 1+1, 80 m² olarak pazarlanan ofis kiralıktır. 1.200.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	80 .-M ²	1.200 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

9- ESNAF

Tel -

Taşınmazlara çok yakın konumda bulunan Beyaz Residence zemin katlarında bulunan dükkanlar mobilya sektöründe hizmet vermekte olup, tamamı doludur. 100 m² giriş + 100 m² üst kat olmak üzere toplam 200 m² dükkan için 7.000.-TL/ay kira bedeli ödediği bilgisi esnaftan edinilmiştir. Satılık dükkan olmadığı bilgisi alınmış, 1.150.000.-TL-1.350.000.-TL civarında satışa çıkarılabileceği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	200 .-M ²	7.000 .-TL	35 .-TL/M ²
SATILIK	200 .-M ²	1.300.000 .-TL	6.500 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (9 NO'LU B.B.)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		3.200.000	2.800.000	720.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	222,35	670	800	115
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.776	3.500	6.261
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -6%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		40%	34%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.243	6.687	4.687	7.357

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (9 NO'LU B.B.)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 9
KİRA FİYATI		6.000	6.200	7.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	222,35	300	310	200
BİRİM M ² DEĞERİ		20	20	35
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		38%	38%	-17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28,08	28	28	29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakının kurulmuş ofislerin m² birim satış fiyatlarının 3.500.-TL/m² ile 6.000.-TL/m² civarındadır. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 20.-TL/m² ile 35.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 9 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 9 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU						
CEPHE	KAT	B.BÖLÜM NO	NET ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM M ² DEĞERİ
Y	1. BODRUM	1	39,65	42,65	243.000 TL	5.698 TL
Y	1. BODRUM	2	47,04	50,60	279.000 TL	5.514 TL
Y	ZEMİN	3	551,98	593,72	4.224.000 TL	7.114 TL
Y	ZEMİN	4	5390,03	5.797,59	35.198.000 TL	6.071 TL
Y	ZEMİN	5	593,58	638,46	4.321.000 TL	6.768 TL
H	ZEMİN	6	131,58	141,53	1.226.000 TL	8.663 TL
H	ZEMİN	7	288,8	310,64	2.573.000 TL	8.283 TL
Y	ZEMİN	8	113,23	121,79	910.000 TL	7.472 TL
Y	1. KAT	9	222,35	239,16	1.493.000 TL	6.243 TL
Y	1. KAT	10	230,62	248,06	1.554.000 TL	6.265 TL
Y	1. KAT	11	290,84	312,83	1.845.000 TL	5.898 TL
Y	1. KAT	12	259,96	279,62	1.748.000 TL	6.251 TL
Y	1. KAT	13	169,07	181,85	1.141.000 TL	6.274 TL
Y	1. KAT	14	74,22	79,83	510.000 TL	6.388 TL
Y	1. KAT	15	517,78	556,93	3.289.000 TL	5.906 TL
Y	1. KAT	16	73,32	78,86	510.000 TL	6.467 TL
Y	1. KAT	17	590,65	635,31	3.520.000 TL	5.541 TL
Y	1. KAT	18	165,12	177,61	1.105.000 TL	6.222 TL
H	1. KAT	19	32,72	35,19	267.000 TL	7.587 TL
H	1. KAT	20	100,81	108,43	801.000 TL	7.387 TL
H	1. KAT	21	30,45	32,75	255.000 TL	7.786 TL
H	1. KAT	22	30,46	32,76	255.000 TL	7.783 TL
H	1. KAT	23	12,24	13,17	97.000 TL	7.368 TL
H	1. KAT	24	38,82	41,76	316.000 TL	7.568 TL
H	1. KAT	25	87,06	93,64	716.000 TL	7.646 TL
H	1. KAT	26	31,98	34,40	267.000 TL	7.762 TL
H	1. KAT	27	32,15	34,58	267.000 TL	7.721 TL
H	1. KAT	28	32,33	34,77	267.000 TL	7.678 TL
H	1. KAT	29	28,09	30,21	231.000 TL	7.645 TL
H	1. KAT	30	715,55	769,66	5.171.000 TL	6.719 TL

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

CEPHE	KAT	B.BÖLÜM NO	NET ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM M ² DEĞERİ
H	1. KAT	30	715,55	769,66	5.171.000 TL	6.719 TL
Y	1. KAT	31	180,61	194,27	1.214.000 TL	6.249 TL
Y	1. KAT	32	1.669,51	1.795,75	9.018.000 TL	5.022 TL
Y	1. KAT	33	144,88	155,83	971.000 TL	6.231 TL
Y	1. KAT	34	444,73	478,36	2.816.000 TL	5.887 TL
Y	1. KAT	35	561,19	603,62	3.350.000 TL	5.550 TL
Y	1. KAT	36	386,77	416,02	2.452.000 TL	5.894 TL
Y	1. KAT	37	348,37	374,71	2.209.000 TL	5.895 TL
Y	1. KAT	38	200,49	215,65	1.347.000 TL	6.246 TL
Y	1. KAT	39	166,49	179,08	1.117.000 TL	6.237 TL
Y	1. KAT	40	42,46	45,67	291.000 TL	6.372 TL
Y	2. KAT	41	348,07	374,39	2.136.000 TL	5.705 TL
Y	2. KAT	42	214,00	230,18	1.396.000 TL	6.065 TL
Y	2. KAT	43	1.004,00	1.079,92	5.231.000 TL	4.844 TL
Y	2. KAT	44	3.450,00	3.710,87	17.344.000 TL	4.674 TL
H	2. KAT	45	3.148,20	3.386,25	19.772.000 TL	5.839 TL
Y	2. KAT	46	1.415,00	1.521,99	7.380.000 TL	4.849 TL
Y	2. KAT	47	85,07	91,50	570.000 TL	6.229 TL
Y	2. KAT	48	228,14	245,39	1.493.000 TL	6.084 TL
Y	2. KAT	49	265,76	285,86	1.736.000 TL	6.073 TL
Y	2. KAT	50	160,00	172,10	1.044.000 TL	6.066 TL
Y	2. KAT	51	240,00	258,15	1.566.000 TL	6.066 TL
Y	3. KAT	52	116,12	124,90	753.000 TL	6.029 TL
Y	3. KAT	53	62,02	66,71	413.000 TL	6.191 TL
Y	3. KAT	54	373,03	401,24	2.294.000 TL	5.717 TL
Y	3. KAT	55	298,91	321,51	1.845.000 TL	5.739 TL
Y	3. KAT	56	286,36	308,01	1.760.000 TL	5.714 TL
Y	3. KAT	57	340,08	365,79	2.088.000 TL	5.708 TL
Y	3. KAT	58	1.506,84	1.620,78	7.853.000 TL	4.845 TL
Y	3. KAT	59	704,86	758,16	4.078.000 TL	5.379 TL
Y	3. KAT	60	439,05	472,25	2.707.000 TL	5.732 TL
Y	4. KAT	61	493,87	531,21	3.034.000 TL	5.711 TL
Y	4. KAT	62	514,51	553,41	3.168.000 TL	5.724 TL
Y	4. KAT	63	442,12	475,55	2.719.000 TL	5.718 TL
Y	4. KAT	64	2.612,55	2.810,10	13.133.000 TL	4.674 TL
H	4. KAT	65	3.138,00	3.375,28	19.711.000 TL	5.840 TL
Y	4. KAT	66	948,14	1.019,83	4.940.000 TL	4.844 TL
Y	4. KAT	67	97,00	104,33	631.000 TL	6.048 TL
Y	4. KAT	68	725,00	779,82	4.187.000 TL	5.369 TL
Y	4. KAT	69	649,10	698,18	3.750.000 TL	5.371 TL
Y	4. KAT	70	437,19	470,25	2.695.000 TL	5.731 TL
Y	4. KAT	71	683,28	734,95	3.945.000 TL	5.368 TL
Y	5. KAT	72	551,50	593,20	3.398.000 TL	5.728 TL
Y	5. KAT	73	1.002,65	1.078,46	5.231.000 TL	4.850 TL
Y	5. KAT	74	991,00	1.065,93	5.171.000 TL	4.851 TL
Y	5. KAT	75	363,50	390,99	2.233.000 TL	5.711 TL
H	5. KAT	76	2.482,00	2.669,67	15.584.000 TL	5.837 TL
Y	5. KAT	77	968,12	1.041,32	5.049.000 TL	4.849 TL
Y	5. KAT	78	955,89	1.028,17	4.988.000 TL	4.851 TL
Y	5. KAT	79	1.497,13	1.610,33	7.800.000 TL	4.844 TL
Y	5. KAT	80	1.111,12	1.195,14	5.790.000 TL	4.845 TL
TOPLAM			50.417,16	54.229,41	300.000.000 TL	5.532 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki kat mülkiyetli yapı olması neden ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6 -%6,46 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	115	3.600	43.200	720.000	6,00%
Emsal 6	310	6.000	72.000	1.200.000	6,00%
Emsal 9	200	7.000	84.000	1.300.000	6,46%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 80 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak ~335.030.000-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU

Blok	No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
A BLOK	1	1. BODRUM	39,65	42,65	29,53	1.260,00	15.120,00	6,0%	252.000,00
A BLOK	2	1. BODRUM	47,04	50,60	29,50	1.490,00	17.880,00	6,0%	298.000,00
A BLOK	3	ZEMİN	551,98	593,72	40,81	24.230,00	290.760,00	6,0%	4.846.000,00
A BLOK	4	ZEMİN	5390,03	5.797,59	35,57	206.210,00	2.474.520,00	6,0%	41.242.000,00
A BLOK	5	ZEMİN	593,58	638,46	39,07	24.940,00	299.280,00	6,0%	4.988.000,00
A BLOK	6	ZEMİN	131,58	141,53	49,85	7.060,00	84.720,00	6,0%	1.412.000,00
A BLOK	7	ZEMİN	288,8	310,64	48,09	14.940,00	179.280,00	6,0%	2.988.000,00
A BLOK	8	ZEMİN	113,23	121,79	42,61	5.190,00	62.280,00	6,0%	1.038.000,00
A BLOK	9	1. KAT	222,35	239,16	34,07	8.150,00	97.800,00	6,0%	1.630.000,00
A BLOK	10	1. KAT	230,62	248,06	34,41	8.540,00	102.480,00	6,0%	1.708.000,00
A BLOK	11	1. KAT	290,84	312,83	32,65	10.220,00	122.640,00	6,0%	2.044.000,00
A BLOK	12	1. KAT	259,96	279,62	34,41	9.620,00	115.440,00	6,0%	1.924.000,00
A BLOK	13	1. KAT	169,07	181,85	34,37	6.250,00	75.000,00	6,0%	1.250.000,00
A BLOK	14	1. KAT	74,22	79,83	35,20	2.810,00	33.720,00	6,0%	562.000,00
A BLOK	15	1. KAT	517,78	556,93	32,64	18.180,00	218.160,00	6,0%	3.636.000,00
A BLOK	16	1. KAT	73,32	78,86	35,34	2.790,00	33.480,00	6,0%	558.000,00
A BLOK	17	1. KAT	590,65	635,31	30,91	19.640,00	235.680,00	6,0%	3.928.000,00
A BLOK	18	1. KAT	165,12	177,61	34,40	6.110,00	73.320,00	6,0%	1.222.000,00
A BLOK	19	1. KAT	32,72	35,19	42,74	1.500,00	18.000,00	6,0%	300.000,00
A BLOK	20	1. KAT	100,81	108,43	41,73	4.520,00	54.240,00	6,0%	904.000,00
A BLOK	21	1. KAT	30,45	32,75	42,73	1.400,00	16.800,00	6,0%	280.000,00
A BLOK	22	1. KAT	30,46	32,76	42,71	1.400,00	16.800,00	6,0%	280.000,00
A BLOK	23	1. KAT	12,24	13,17	42,52	560,00	6.720,00	6,0%	112.000,00
A BLOK	24	1. KAT	38,82	41,76	42,73	1.780,00	21.360,00	6,0%	356.000,00
A BLOK	25	1. KAT	87,06	93,64	42,59	3.990,00	47.880,00	6,0%	798.000,00
A BLOK	26	1. KAT	31,98	34,40	42,72	1.470,00	17.640,00	6,0%	294.000,00
A BLOK	27	1. KAT	32,15	34,58	42,83	1.480,00	17.760,00	6,0%	296.000,00
A BLOK	28	1. KAT	32,33	34,77	42,59	1.480,00	17.760,00	6,0%	296.000,00
A BLOK	29	1. KAT	28,09	30,21	42,84	1.290,00	15.480,00	6,0%	258.000,00
A BLOK	30	1. KAT	715,55	769,66	38,20	29.400,00	352.800,00	6,0%	5.880.000,00

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU

Blok	No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
A BLOK	31	1. KAT	180,61	194,27	34,40	6.680,00	80.160,00	6,0%	1.336.000,00
A BLOK	32	1. KAT	1.669,51	1.795,75	28,28	50.780,00	609.360,00	6,0%	10.156.000,00
A BLOK	33	1. KAT	144,88	155,83	34,42	5.360,00	64.320,00	6,0%	1.072.000,00
A BLOK	34	1. KAT	444,73	478,36	32,64	15.610,00	187.320,00	6,0%	3.122.000,00
A BLOK	35	1. KAT	561,19	603,62	30,91	18.660,00	223.920,00	6,0%	3.732.000,00
A BLOK	36	1. KAT	386,77	416,02	32,66	13.590,00	163.080,00	6,0%	2.718.000,00
A BLOK	37	1. KAT	348,37	374,71	32,65	12.230,00	146.760,00	6,0%	2.446.000,00
A BLOK	38	1. KAT	200,49	215,65	34,39	7.420,00	89.040,00	6,0%	1.484.000,00
A BLOK	39	1. KAT	166,49	179,08	34,38	6.160,00	73.920,00	6,0%	1.232.000,00
A BLOK	40	1. KAT	42,46	45,67	35,49	1.620,00	19.440,00	6,0%	324.000,00
A BLOK	41	2. KAT	348,07	374,39	31,49	11.790,00	141.480,00	6,0%	2.358.000,00
A BLOK	42	2. KAT	214,00	230,18	33,23	7.650,00	91.800,00	6,0%	1.530.000,00
A BLOK	43	2. KAT	1.004,00	1.079,92	27,11	29.280,00	351.360,00	6,0%	5.856.000,00
A BLOK	44	2. KAT	3.450,00	3.710,87	26,24	97.360,00	1.168.320,00	6,0%	19.472.000,00
A BLOK	45	2. KAT	3.148,20	3.386,25	33,52	113.520,00	1.362.240,00	6,0%	22.704.000,00
A BLOK	46	2. KAT	1.415,00	1.521,99	27,12	41.270,00	495.240,00	6,0%	8.254.000,00
A BLOK	47	2. KAT	85,07	91,50	34,15	3.130,00	37.560,00	6,0%	626.000,00
A BLOK	48	2. KAT	228,14	245,39	33,22	8.150,00	97.800,00	6,0%	1.630.000,00
A BLOK	49	2. KAT	265,76	285,86	33,25	9.500,00	114.000,00	6,0%	1.900.000,00
A BLOK	50	2. KAT	160,00	172,10	33,20	5.710,00	68.520,00	6,0%	1.142.000,00
A BLOK	51	2. KAT	240,00	258,15	33,25	8.580,00	102.960,00	6,0%	1.716.000,00
A BLOK	52	3. KAT	116,12	124,90	33,80	4.220,00	50.640,00	6,0%	844.000,00
A BLOK	53	3. KAT	62,02	66,71	34,61	2.310,00	27.720,00	6,0%	462.000,00
A BLOK	54	3. KAT	373,03	401,24	32,06	12.860,00	154.320,00	6,0%	2.572.000,00
A BLOK	55	3. KAT	298,91	321,51	32,06	10.310,00	123.720,00	6,0%	2.062.000,00
A BLOK	56	3. KAT	286,36	308,01	32,07	9.880,00	118.560,00	6,0%	1.976.000,00
A BLOK	57	3. KAT	340,08	365,79	32,07	11.730,00	140.760,00	6,0%	2.346.000,00
A BLOK	58	3. KAT	1.506,84	1.620,78	27,69	44.880,00	538.560,00	6,0%	8.976.000,00
A BLOK	59	3. KAT	704,86	758,16	30,32	22.980,00	275.760,00	6,0%	4.596.000,00
A BLOK	60	3. KAT	439,05	472,25	32,08	15.150,00	181.800,00	6,0%	3.030.000,00

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU

Blok	No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
A BLOK	61	4. KAT	493,87	531,21	30,32	16.100,00	193.200,00	6,0%	3.220.000,00
A BLOK	62	4. KAT	514,51	553,41	30,32	16.780,00	201.360,00	6,0%	3.356.000,00
A BLOK	63	4. KAT	442,12	475,55	30,31	14.410,00	172.920,00	6,0%	2.882.000,00
A BLOK	64	4. KAT	2.612,55	2.810,10	25,07	70.460,00	845.520,00	6,0%	14.092.000,00
A BLOK	65	4. KAT	3.138,00	3.375,28	32,36	109.220,00	1.310.640,00	6,0%	21.844.000,00
A BLOK	66	4. KAT	948,14	1.019,83	25,94	26.460,00	317.520,00	6,0%	5.292.000,00
A BLOK	67	4. KAT	97,00	104,33	32,08	3.350,00	40.200,00	6,0%	670.000,00
A BLOK	68	4. KAT	725,00	779,82	28,58	22.280,00	267.360,00	6,0%	4.456.000,00
A BLOK	69	4. KAT	649,10	698,18	28,58	19.950,00	239.400,00	6,0%	3.990.000,00
A BLOK	70	4. KAT	437,19	470,25	30,33	14.260,00	171.120,00	6,0%	2.852.000,00
A BLOK	71	4. KAT	683,28	734,95	28,58	21.000,00	252.000,00	6,0%	4.200.000,00
A BLOK	72	5. KAT	551,50	593,20	30,90	18.330,00	219.960,00	6,0%	3.666.000,00
A BLOK	73	5. KAT	1.002,65	1.078,46	26,53	28.620,00	343.440,00	6,0%	5.724.000,00
A BLOK	74	5. KAT	991,00	1.065,93	26,53	28.280,00	339.360,00	6,0%	5.656.000,00
A BLOK	75	5. KAT	363,50	390,99	30,90	12.080,00	144.960,00	6,0%	2.416.000,00
A BLOK	76	5. KAT	2.482,00	2.669,67	32,94	87.950,00	1.055.400,00	6,0%	17.590.000,00
A BLOK	77	5. KAT	968,12	1.041,32	26,53	27.630,00	331.560,00	6,0%	5.526.000,00
A BLOK	78	5. KAT	955,89	1.028,17	26,53	27.280,00	327.360,00	6,0%	5.456.000,00
A BLOK	79	5. KAT	1.497,13	1.610,33	26,53	42.730,00	512.760,00	6,0%	8.546.000,00
A BLOK	80	5. KAT	1.111,12	1.195,14	26,53	31.710,00	380.520,00	6,0%	6.342.000,00
TOPLAM			50.417,16	54.229,41	30,89	1.675.150,00	20.101.800,00		335.030.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ofis kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	300.000.000,00 TL
--------------------	-------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	335.030.000,00 TL
--------------------	-------------------

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Doğrudan Kapitalizasyon yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden, nihai değerde, taşınmazların gelir getiren mülkler olması nedeni ile gelir üzerinden analiz içeren "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi" ile bulunan değerlerin yazılmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, çarşı içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 19-40-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir. Projedeki ortalama kira değeri yaklaşık 30,89 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

FLATOFİS 80 ADET BAĞ.BÖL. (A BLOK)	Toplam Net Kapalı Alan (m ²)	Toplam Brüt Kapalı Alan (m ²)	M ² Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Toplam Aylık Kira Bedeli (TL)	Toplam Yıllık Kira Bedeli (TL)
	50.417,16	54.229,41	30,89	1.675.150,00	20.101.800,00

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 80 adet taşınmazın toplam değeri için ;

335.030.000 .-TL

(Üç Yüz Otuz Beş Milyon Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

395.335.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

80 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
335.030.000	112.125.167	99.970.161	395.335.400

1 USD = 2,9880 .-TL 24.05.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,3513 .-TL 24.05.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.