

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KAĞITHANE İLÇESİ' NDE YER ALAN  
6868 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÇELİK&ÖZER  
ENDÜSTRİ MERKEZİ' NİN ~% 56,95 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.12.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	31.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07.01.2022
<b>RAPOR NO</b>	SRV-2110067
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	6868 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BAHÇELİ KARGİR BİNA'NIN (ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ ) %56,95 HİSSESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	HAMİDİYE MAHALLESİ, GİRNE CADDESİ, NO:49/1 ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ KAĞITHANE/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 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 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar 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

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Belgesi(kopya)
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme 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, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 ada, 1 nolu parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Bina" (Çelik&Özer Endüstri Merkezi) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (%56,95) pazar değerinin tespit edilmesidir. Taşınmazın tapu kayıtlarına göre %56,95 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup %43,05 hissesi ise farklı hisse oranları ile Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş., Halit Serhan Arcivelek, Fatma Zerrin Kıvanç üzerine kayıtlı durumdadır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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.**

Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51  
Eyüp / 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 binanın değerlendirme tarihindeki Servet Garimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 56,95 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRV-2110067 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme görev almıştır.

### 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 değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SRV-1611005	SRV-1910178	SRV-2011008
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2016	30.12.2019	31.12.2020
<b>Rapor Konusu</b>	Bahçeli Kargir Bina nitelikli taşınmazın %56,95 hissesi	Bahçeli Kargir Bina nitelikli taşınmazın %56,95 hissesi	Bahçeli Kargir Bina nitelikli taşınmazın %56,95 hissesi
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Berrin K.SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Berrin K.SEVER
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	24.784.022	42.504.000	47.413.153

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KAĞITHANE  
Bucağı :  
Mahallesi : MERKEZ  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 6868  
Parsel No : 1  
Alanı : 3.799 m<sup>2</sup>  
Vasfı : BAHÇELİ KARGİR BİNA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETLİ  
  
Sahibi :  
  
Yevmiye No :  
Cilt No : *Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.*  
Sayfa No :  
  
Tapu Tarihi :

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 04.11.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazların hisseleri üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

### **Beyanlar**

**(Ana Taşınmaz): Tüm hisseler üzerinde;**

\* Yönetim Planı: 07.04.2008. Tarih-Yevmiye: 07.04.2008-5232

\* Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 14.12.2009-18628

\* Yönetim Planı: 01.03.2017. Tarih-Yevmiye: 01.03.2017-3725

### **Şerhler:**

**-Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş. hisseleri üzerinde;**

\* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 08.04.2008 tarih 5332 yevmiye ile 99 yıllığına 1 YTL karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 10.01.2007)

*(İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, 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)*

- Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş. hisseleri üzerinde;

\* Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 20.02.2019 tarih 160047 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 951.764,03 TL (Alacaklı:0) Tarih-Yevmiye: 21.02.2019-3153

İlgili haciz değerlendirme konusu Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde yer almamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: 24.06.2016 tarihinde kat mülkiyeti terkin edilmiş olup 01.03.2017 tarihinde 12 bağımsız bölüm olacak şekilde kat mülkiyeti yeniden tesis edilmiştir.



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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan 15.12.2021 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parsel 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı'nda TK2 (KAKS: 2.00) simgeli 08.05.1990 onaylı 1/1000 ölçekli Hasdal Sular İdaresi Toplu Konut Alanı'nda kalmakta olup, kısmen yola terki bulunmaktadır. Belediyeden edinilen bilgiye göre bu terk yapıyı olumsuz etkilememektedir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olduğundan yeni imar durumu taşınmazı olumsuz etkilememektedir.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Kağıthane Belediyesi' nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 13.04.2007 tarih 1/93 no ile yeni yapı ruhsatı ve 07.12.2009 tarih ve 1/15 no ile yapı kullanma izin belgesi, 18.12.2015 tarih ve 10-34 no ile tadilat ruhsatı ve 13.04.2016 tarih ve 3-31 no ile yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

Taşınmaza ait Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 16.12.2015 tarihli 2015/1885377 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazlar güncel imar planında "toplu konut alanı"nda kalmakta olup, ruhsat aldığı tarihte geçerli olan 08.09.1990 tarih ile onaylı uygulama imar planına istinaden inşa edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesine sahip olması ve yasal sürecini tamamlamış olması (ruhsat, iskan vb.) nedeniyle taşınmazlar güncel imar planından etkilenmemektedir.

İLK RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )
6868	1	IV A	Bina İçindeki İşyeri	7.282,00
			Trafo Merkezleri (Yerel)	76,80
			Ortak Alan	13.564,60
			<b>TOPLAM</b>	<b>20.923,40</b>

TADİLAT RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )
6868	1	IV A	Bina İçindeki İşyeri	12.590,01
			Ortak Alan	8.433,62
			<b>TOPLAM</b>	<b>21.023,63</b>

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının alan ve kullanım niteliği olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Binanın toplam alanı mevcut duruma ve tadilat ruhsatı sonrası alınmış yapı kullanma izin belgesine göre 21.023,63 m<sup>2</sup> dir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın 13.04.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre yapı denetim hizmetini Teknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş. üstlenmiştir.

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 6868 ada 1 parsel üzerinde yer alan Çelik Özer Endüstri binasıdır. Taşınmazın bulunduğu Çelik&Özer Endüstri Merkezi 4 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmaktadır. 28.12.2015 tarihi onaylı tadilat projesine ve 13.04.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın tamamı ticari amaçlı kullanılmaktadır.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu bina Hamidiye Mahallesi, Girne Caddesi, No:49/1 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunmaktadır. Binanın bulunduğu parselin Girne Caddesi ve Soğuksu Caddesi olmak üzere 2 adet caddeye cephesi bulunmaktadır.

Etrafında nirengi noktası niteliğinde Başak Konutları, Ulu Camii, Ekrem Cevahir İmam Hatip Lisesi vb. bulunmaktadır. Türk Telekom Arena Stadi, Avrupa Otoyolu, Vadiİstanbul, Kağıthane Merkezi yakın konumdadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu parselin Girne Caddesi ve Soğuksu Caddesi olmak üzere 2 adet caddeye cephesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım bu iki cadde üzerinden sağlanabilmektedir. Merkezi bir konumda yer almaları nedeniyle toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait 28.12.2015 tarihli mimari proje Kağıthane Belediyesi'nde ve TKGM Sistemi'nde incelenmiştir. Ana gayrimenkul; 4 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. 1., 2., 3. ve 4. bodrum katların Soğuksu Caddesi üzerinden bağımsız girişleri bulunmaktadır. Normal katlarda araç ve yaya rampası mevcuttur ve her kata araç girişi yapılabilmektedir. Binada 2 adet yolcu asansörü bulunmaktadır. 4. bodrum katta; binaya ait otopark, 2 tonluk su deposu, binaya ait ortak alanlar için kullanılan jeneratör ile firmalara ait jeneratörler, yangın sistemi ve güvenlik tarafından kullanılan ofis bulunmaktadır. Ana taşınmazın projesine göre kat alanları dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Katı	Emsale Giren Alan	Brüt Alan
4.Bodrum	00,00 m <sup>2</sup>	3026,70 m <sup>2</sup>
3.Bodrum	102,40 m <sup>2</sup>	3032,90 m <sup>2</sup>
2.Bodrum	1154,54 m <sup>2</sup>	3063,42 m <sup>2</sup>
1.Bodrum	821,03 m <sup>2</sup>	3074,51 m <sup>2</sup>
Zemin	1873,17 m <sup>2</sup>	3099,00 m <sup>2</sup>
1.Kat	1868,49 m <sup>2</sup>	2973,86 m <sup>2</sup>
2.Kat	1777,00 m <sup>2</sup>	2753,24 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>7596,63 m<sup>2</sup></b>	<b>21023,63 m<sup>2</sup></b>

**4. bodrum katta** mevcut projesine göre otopark, sığınak, pano odası, su deposu ve hidrofor bulunmakta olup katın brüt kullanım alanı yaklaşık olarak 3.026,70 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda bina otopark alanı, sistem odası, jeneratör odası, hidrofor dairesi, baz istasyonu bulunmaktadır.

**3. bodrum kat** projesine göre 2 adet ofis bölümü ve otopark kullanımından oluşmaktadır. Mevcut durumda katın tamamı Teda Tekstil isimli firmaya kiralanmıştır. Katın brüt kullanım alanı 3.032,90 m<sup>2</sup> dir.

**2. bodrum kat** projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanı bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.063,42 m<sup>2</sup> dir. Getir ve Uğurlu Mobilya isimli 2 farklı firmaya kiralanmıştır.

**1. bodrum katta** projesine göre 2 adet ofis, trafo, kapalı teras alanı ve mescit bulunmaktadır. Mevcut durumda katın tamamı Teda Tekstil isimli firmaya kiralanmıştır. Trafo bölümü 78,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Kat alanı 3.074,51 m<sup>2</sup>dir.

**Zemin katta** projesine göre 2 adet ofis bölümleri ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.099 m<sup>2</sup>dir. Mahallinde Girne Caddesi'ne cephe dükkan bölümünde "Happy Center" isimli market, arka cephede bulunmakta olan işyeri ise RND Yazılım isimli firma tarafından depo kullanılmaktadır.

**1. Normal katta** projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.973,86 m<sup>2</sup>dir. Mahallinde ön cepheye bakmakta olan bölüm "ASF Işık Sistemleri ve arka cepheye bakmakta olan ofis bölümü ise SNY İthalat İhracat isimli firmalara tarafından kullanılmaktadır.

**2. Normal katta** projesine göre 2 adet ofis bölümü, kapalı ve açık teras bölümleri bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.753,24 m<sup>2</sup>dir. Kat iki bağımsız bölümde halihazırda TVS stüdyoları ve tv kanalı olarak kullanılmaktadır.

#### **Binanın Genel Özellikleri**

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel Kaplama Teras Çatı
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Girne Caddesi-Soğuksu Caddesi ve şehir manzarası
Cephesi	:	Girne Caddesi-Soğuksu 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

4. bodrum katlarda zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavanlar ise betondur.

Zemin Katta market kullanımı olup, marketin bulunduğu zemin kat ön cephede bulunmakta olan dükkan bölümünün iç mekanlarında zeminler seramik, duvarlar boyalı, tavan asma tavadır. Kullanımına uygun olarak iç dizaynı yapılmıştır.

Diğer katlarda bulunan işyerlerin kullanıcı ihtiyaçlarına göre dizayn edilmiştir.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## 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, 15 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.



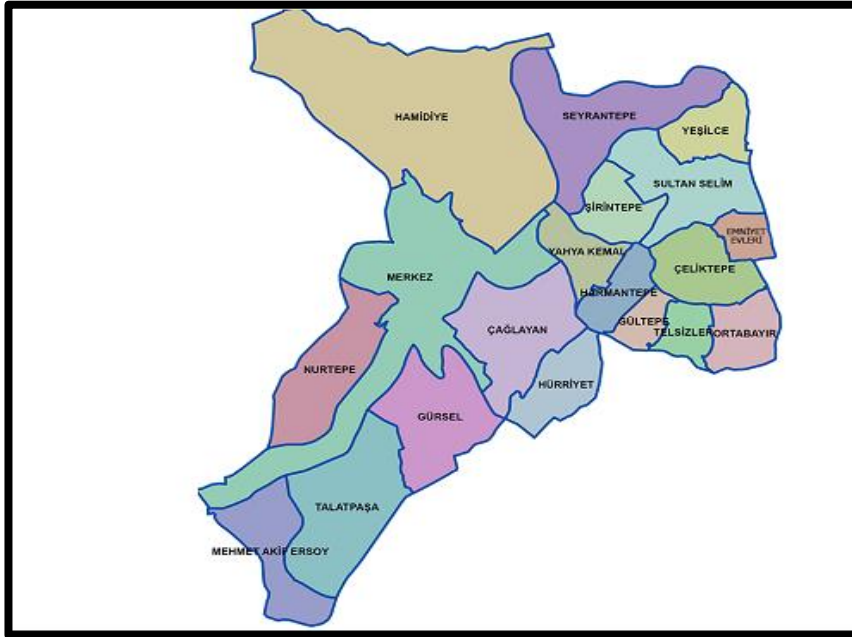
**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

#### 4.1.2 - Kağıthane İlçesi

Kağıthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda da Eyüp ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır. Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.





1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kağıthane nüfusundaki büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır. 1 Mart 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiş, mezbananın kuzeybatısındaki Pırnala semtinde (Kemerburgaz yolu) üzerinde gelişmeler başlamıştır. 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurularak, 1934 yılında oluşan yangında evi yananlara dağıtılmıştır. Önce 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmış ve 1960 yılından önce İstanbul'da girilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırılmaları nedeni ile Gültepe, Harmantepe, Çeliktepe ve Ortabayır semtlerinde İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından halka yer verilmiş ve böylece bu mahallelerin nüvesi atılmıştır.

Kağıthane Belediye sınırları içinde yerleşme merkezde başlamışsa da burada fazla gelişme göstermeden Çağlayan, Çeliktepe ve devamı olan Sanayi sırtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler başlamıştır. Kağıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir. Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 8 Temmuz 1987 Tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 8 Ağustos 1988 tarihinde kaymakamlığın ve diğer resmi dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimleri ile belediye başkanlığı oluşturulmuştur. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 verilerine göre ilçe nüfusu 442.415 kişidir.

Kağıthane'de sanayi, finans ve eğlence merkezlerinin çoğu güneyde ve doğuda yer almaktadır. Güney, Şişli'nin de güneyine yakın olduğu için Kağıthane'de lüksün kalbi olmuştur. Ayrıca Kağıthane'nin doğusu da lüksün merkezidir, burası Levent'e de yakındır. Kağıthane'nin merkezi de bir tiyatro merkezidir, burada Küçük Kemal çocuk sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatrolarının Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Ayrıca ilçe belediyesine ait kültür merkezi ve nikah salonları gibi merkezi binalarda yer almaktadır

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.



"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

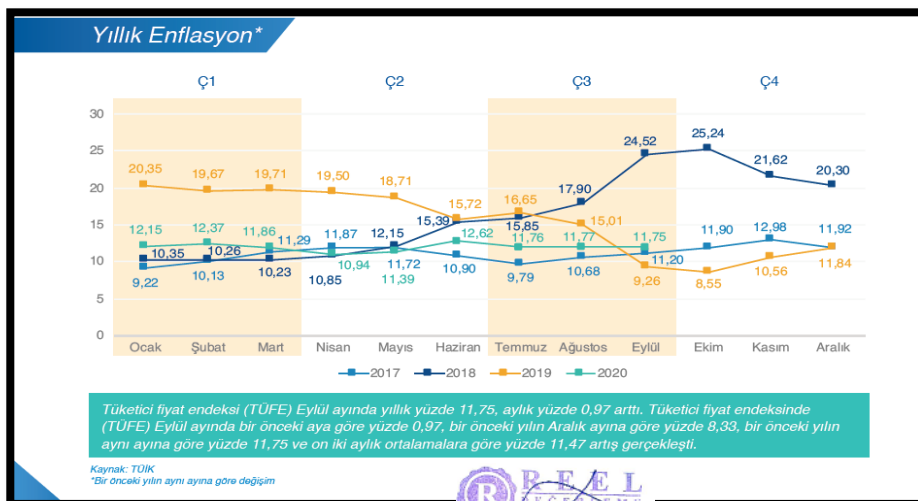
\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
 Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### **Gayrimenkul Sektörü:**

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırların % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörende de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)



Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.  
 \*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Taşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.  
 \*\*Güneşli-Yenişehir-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.  
 \*\*\*Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Fındıklı bölgelerini kapsamaktadır.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kağıthane Belediyesi, Kağıthane 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

- \* Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyidir.
- \* Otoparkı bulunmaktadır.
- \* Yapı kullanma izin belgesine sahiptir.
- \* Konut ve AVM Projelerinin yer aldığı bölgede yer almaktadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.
- \* İş merkezi alanlarına uzak konumda yer almaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar 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 değerlendirme çalışmasında;  
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi ve  
 - Pazar Yaklaşımı Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık/Kiralık İşyeri Emsalleri

<b>1 Koyu Yeşil Gayrimenkul</b>			
TEL 1 ; 0 532 491 83 93			
<b>ALINAN BİLGİ</b>			
Kağıthane Kemerburgaz Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin katlı, toplam 320m <sup>2</sup> alanlı , kurumsal market kiracılı dükkan 3.500.000 TL bedelle satılıktır. 16.000 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi konumdadır.			
<b>SATILIK</b>	320 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	10.938 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	320 .-M <sup>2</sup>	16.000 .-TL	50 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>2 Yeni Hayat Emlak</b>			
Tel 0552 763 72 90			
Taşınmaza yakın konumda yer alan zemin kat 160m <sup>2</sup> +bodrum 50m <sup>2</sup> olmak üzere toplam 210m <sup>2</sup> alanlı dükkan 1.290.000 TL bedelle satılıktır. İçinde eski kiracı olduğu ve 4.250 TL aylık kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. Güncel piyasa koşullarında kira değerinin 6.500 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.			
<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	1.290.000 .-TL	6.143 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	6.500 .-TL	31 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>3 Go Gayrimenkul</b>			
TEL 1 ; 0 533 247 61 60			
<b>ALINAN BİLGİ</b>			
Taşınmazlarla aynı bölgede, Cendere Caddesi'nde yer alan 11 katlı, toplam 9000m <sup>2</sup> alanlı, bahçeli plaza 110.000.000TL bedelle satılıktır, 520.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz daha merkezi konumda ve inşaat kalitesi daha iyidir.			
<b>SATILIK</b>	9000 .-M <sup>2</sup>	110.000.000 .-TL	12.222 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	9000 .-M <sup>2</sup>	520.000 .-TL	58 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>4 Remax Time</b>			
TEL 1 ; 0 212 352 80 80			
<b>ALINAN BİLGİ</b>			
Kağıthane Merkezi Bağlar Caddesi'ne yakın konumda yer alan 750m <sup>2</sup> oturumlu, 6 katlı, toplam 4500m <sup>2</sup> alanlı bina 38.000.000TL bedelle satılıktır. Taşınmaz daha merkezi konumdadır. Kira getirisinin 160.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.			
<b>SATILIK</b>	4500 .-M <sup>2</sup>	38.000.000 .-TL	8.444 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	4500 .-M <sup>2</sup>	160.000 .-TL	36 .-TL/M <sup>2</sup>

**5 Haki Emlak**

TEL 1 ; 0 530 441 04 80

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazlara yakın konumda sokak üzerinde yer alan zemin+asma katlı, toplam 550m<sup>2</sup> alanlı mağaza 5.500.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi konumdadır.

<b>SATILIK</b>	550 .-M <sup>2</sup>	5.500.000 .-TL	10.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**6 DBA Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 533 597 58 25

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazla aynı bölgede, Ferman Caddesi'nde yakın konumda 4 katlı, her kat 300m<sup>2</sup> olmak üzere 1200m<sup>2</sup> alanlı, depo girşi olan ticari bina 12.500.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla benzer lokasyonda ancak daha büyük alanlıdır.

<b>SATILIK</b>	1200 .-M <sup>2</sup>	12.500.000 .-TL	10.417 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

**7 Taştan Emlak Hamidiye**

TEL 1 ; 0 212 294 44 55

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazlarla aynı caddede yer alan, zemin+bodrum katlı, toplam 400m<sup>2</sup> alanlı oto tamirhane olarak kullanılan dükkan 3.100.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın inşai kalitesi daha yüksektir.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	3.100.000 .-TL	7.750 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**8 Çağdaş Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 289 94 50

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazlara yakın konumda sokak üzerinde yer alan zemin+bodrum katlı, toplam 450m<sup>2</sup> alanlı atölye/dükkan 1.600.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi konumda yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	3.556 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**9 Remax Guide**

TEL 1 ; 0 212 283 72 73

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazla aynı caddede yer alan, 291m<sup>2</sup> arsa üzerinde bodrum+zemin+ 4 normal katlı, toplam 1250m<sup>2</sup> alanlı bina 10.100.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın inşai kaliteleri daha yüksektir.

<b>SATILIK</b>	1250 .-M <sup>2</sup>	10.100.000 .-TL	8.080 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

### 10 Century 21 Sinerji

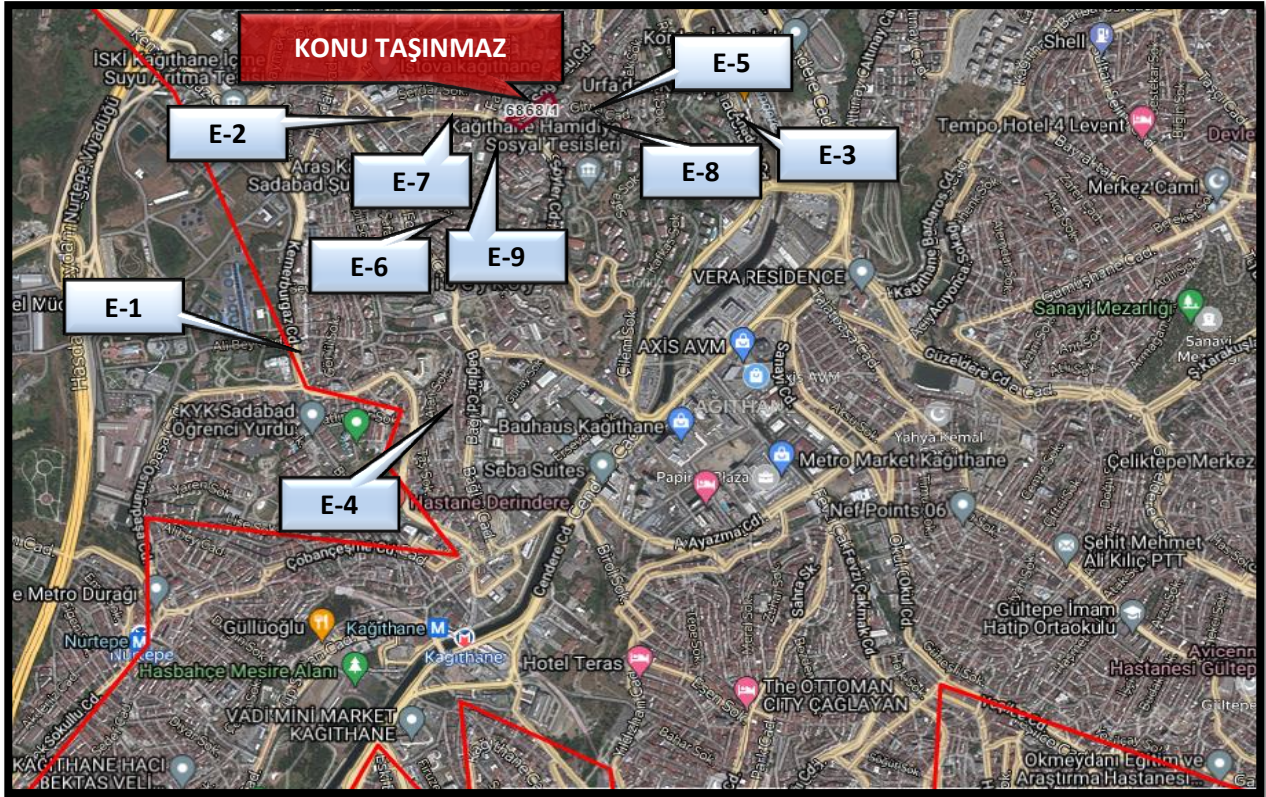
TEL 1 ; 0 532 7362363

#### ALINAN BİLGİ

Kağıthane Merkez Bağlar Caddesi üzerinde yer alan 12 katlı, toplam 3200m<sup>2</sup> alanlı bina 25.000.000TL bedelle satılıktır. Taşınmaz daha merkezi konumda, ancak natamamdır. Taşınmaz natamam olması sebebi ile m2 birim değerinin daha düşük olduğu görülmektedir. Uzun zamandır satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	3200 .-M <sup>2</sup>	25.000.000 .-TL	7.813 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

#### Satılık Emsaller Krokisi



#### Kiralık İşyeri Emsalleri

##### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 294 65 64

#### ALINAN BİLGİ

Taşınmazla yakın konumda yer alan, bodrum+ zemin katlı, her kat 240m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 480m<sup>2</sup> alanlı işyeri 18.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın her iki katı da sokak cepelidir ve doğrudan giriş bulunmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	480 .-M <sup>2</sup>	18.000 .-TL	38 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum****T&B Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 533 778 93 93

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde yeni inşa edilen İstova projesinde yer alan, 2 katlı, 220m<sup>2</sup> alanlı dükkan 16.000 TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	16.000 .-TL	73 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Berraklar İnşaat**

TEL 1 ; 0 212 295 00 37

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde yeni inşa edilen İstova projesinde yer alan 140m<sup>2</sup> alanlı dükkan 13.500 TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	13.500 .-TL	96 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Proton Yapı**

TEL 1 ; 0 212 294 65 64

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yeni binada yer alan, 130m<sup>2</sup> alanlı köşe konumlu dükkan 8.500 TL bedelle kiralıktır. Dükkan önünde araç otoparkı bulunmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	130 .-M <sup>2</sup>	8.500 .-TL	65 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum****On Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 218 10 10

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazla aynı bölgede, Kordon İstanbul projesinde yer alan, Cendere Caddesi cepheli 320m<sup>2</sup> alanlı dükkan 35.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, marka değeri, inşai kalite ve konum olarak daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	320 .-M <sup>2</sup>	35.000 .-TL	109 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

**6 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Nila Emlak**

TEL 1 ; 0 212 270 31 41

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda Soğuksu Caddesi üzerinde yer alan, 170m<sup>2</sup> alanlı dükkan 7.500 TL bedelle kiralıktır. Dükkan önünde araç otoparkı bulunmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	7.500 .-TL	44 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

**7 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Remax Ekol**

TEL 1 ; 0 212 294 91 85

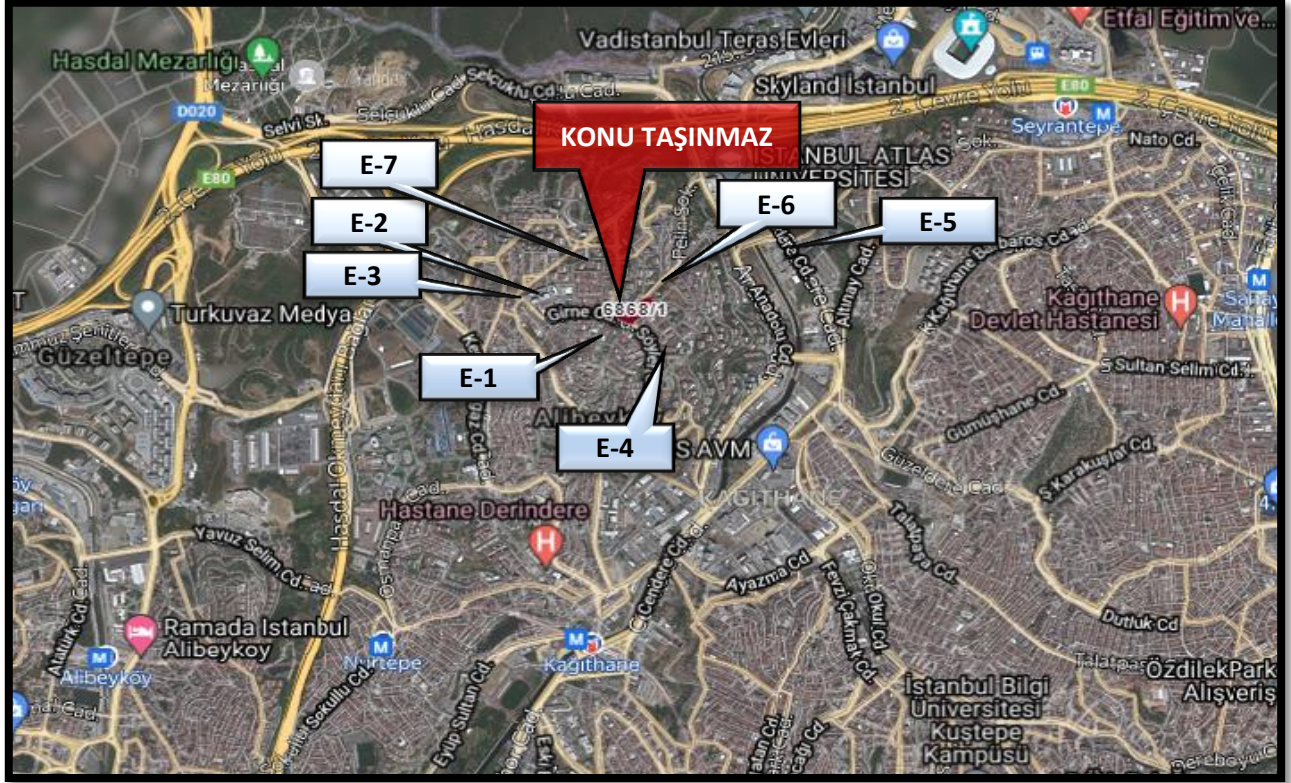
**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda sokak içinde yer alan, 250m<sup>2</sup> alanlı dükkan/atölye 4.500 TL bedelle kiralıktır. Dükkan önünde araç otoparkı bulunmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	4.200 .-TL	17 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------



## Kiralık Emsaller Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz 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 olacaktır. 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**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		110.000.000	38.000.000	12.500.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.023,63	9.000	4.500	1.200
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		12.222	8.444	10.417
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -30%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	10%	0%
KONUM		İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	10%	0%
YAPI KALİTESİ				
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-50%	-20%	-40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6.391</b>	<b>6.166</b>	<b>6.756</b>	<b>6.250</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 6	EMSAL 7
KİRA FİYATI		18.000	7.500	4.200
KİRA TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.023,63	480	170	250
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		38	44	17
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -50%	ÇOK KÜÇÜK -45%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	30%
KONUM		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	35%
DİĞER	Bina kullanımı	dükkan	dükkan	dükkan
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-30%	-40%	35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>25,13</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>23</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu bina ofis, dükkan, trafo ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu birim m<sup>2</sup> değeri 6.391.-TL/m<sup>2</sup>, aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri ise 25,13.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
21023,63 m <sup>2</sup>	6.391 TL/m <sup>2</sup>	134.352.675 TL
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>		<b>134.350.000 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)</b>		<b>76.512.325 TL</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan 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 gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

### 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 %5,05-%6,05 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	320	16.000	192.000	3.500.000	5,49%
Emsal 2	210	6.500	78.000	1.290.000	6,05%
Emsal 3	9000	520.000	6.240.000	110.000.000	5,67%
Emsal 4	4500	160.000	1.920.000	38.000.000	5,05%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina ofis, dükkan, trafo bölümleri ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden Emsal Karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 25.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.



TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
20923,50 m <sup>2</sup>	25,13 TL/m <sup>2</sup>	525.881 TL	6.310.577 TL
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%56,95)</b>		<b>299.489 TL</b>	<b>3.593.874 TL</b>

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
20923,50 m <sup>2</sup>	25,13	6.310.576,83	5,33%	118.397.313,92
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)</b>				<b>67.427.270 TL</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>134.350.000 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>76.512.325 TL</b>

### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>118.397.314 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>67.427.270 TL</b>

### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ile elde edilebilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması da dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu Çelik&Özer Endüstri Merkezi toplam 12 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek ve bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

#### **6.5.3 - 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, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.4 - 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmıştır. Bina, yapı kullanım izin belgesi almış ve yasal sürecini tamamlanmıştır.

Taşınmaz, güncel imar planında "toplu konut alanı"nda kalmakta olup, ruhsat aldığı tarihte geçerli olan 08.09.1990 tarih ile onanlı uygulama imar planına istinaden inşa edilmiştir. Kat mülkiyetli olması ve yasal sürecini tamamlamış olması (ruhsat, iskan vb.) nedeniyle taşınmazların güncel imar planından etkilenmediği düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ' in 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde "BİNA" olarak yer almasında Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak kiralanabilir olması nedeniyle bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alınarak öngörülmüştür.

**6.5.7 - 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 taşınmazların 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların 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 taşınmazın

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

#### 1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

**134.350.000 .-TL**

(Yüz Otuz Dört Milyon Üç Yüz Elli Bin TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**158.533.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerlemeye konu olan % 56,95 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

**76.512.325 .-TL**

(Yetmiş Altı Milyon Beş Yüz On İki Bin Üç Yüz Yirmi Beş TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**90.284.544 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### Değerleme Uzmanı



### Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



### Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- \* 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.