

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER
ALAN 4 PAFTA 4978 PARSEL
ÜZERİNDEKİ T.İŞ BANKASI A.Ş.
GÜNEŞLİ OPERASYON MERKEZİ
(4 İŞLEM) BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.06.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.06.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.06.2015
RAPOR TARİHİ	22.06.2015
RAPOR NO	ISGY-1506001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 PAFTA 4978 PARSEL ÜZERİNDEKİ T.İŞ BANKASI A.Ş. GÜNEŞLİ OPERASYON MERKEZİ (4 İŞLEM) BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	BASIN EKSPRES YOLU, (BAHARİYE CAD.) NO:3, T.İŞ BANKASI A.Ş. GÜNEŞLİ OPERASYON MERKEZİ (4 İŞLEM BİNASI) HALKALI - KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu örneği
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (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 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

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 746.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

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 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde bulunan teferruat bilgileri değerlemede dikkate alınmamış olup, müşterinin bilgisi dahilinde sadece taşınmazın pazar değer tespiti yapılmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 18.06.2015 tarih ve ISGY-1506001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
 Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev olup, Ozan ALDOĞAN 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1305003	İŞGYO-1311007	İŞGYO-1410007
Rapor Tarihi	24.06.2013	23.12.2013	29.12.2014
Rapor Konusu	Banka Hizmet Binası(4978 parsel) Kira Değeri Tespiti	Banka Hizmet Binası(4978 parsel) Pazar Değeri Tespiti	Banka Hizmet Binası(4978 parsel) Pazar Değeri Tespiti
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	250.000	43.000.000	46.600.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	DEREBOYU
Pafta No	:	4
Ada No	:	
Parsel No	:	4978
Alanı	:	13.120,86 m ²
Vasfı	:	BAHÇELİ BETONARME KARKAS BİNA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	CİNS TASHİHLİ
Sahibi	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	8011
Cilt No	:	112
Sayfa No	:	10894
Tapu Tarihi	:	28.04.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Küçükçemece Tapu Müdürlüğü'nde 16.06.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan:

* 27.06.2006 tarih ve 11073 yevmiye no ile İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi bulunmaktadır. *(Parselde 18.madde uygulaması yapılmasına yönelik konmuş bir beyan olup, binanın iskanlı ve cins tashihli olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

* Krokide A işaretli 1.252 m² kapalı otopark dereye tecavüzlüdür.

* Krokide B işaretli 164 m² kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.

* Krokide C işaretli 653 m² kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.

(Belediyede incelenen dosyasından ve yerinde yapılan incelemeler sonucu edinilen bilgilere göre belirtilen otopark bölümleri mevcutta bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili beyanların geçerliliğini yitirmiş olduğu kanaatine varıldığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak: 30.07.2010 tarih 9838 Yevmiye ile 19,58 m² üzerinde TEDAŞ lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. *(İlgili şerh TEDAŞ kurumunun verdiği hizmetlerin uygulamalarına bağlı olarak rutin olarak konmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Teferruat Bilgileri:

* Teferruat Tescili: 03.05.1989 tarih ve 4191 yevmiye no ile

* Teferruat Tescili: 01.12.1997 tarih ve 10031 yevmiye no ile

* Teferruat Tescili: 16.12.1997 tarih ve 10676 yevmiye no ile

(Taşınmaz üzerinde bulunan teferruat bilgileri değerlemede dikkate alınmamış olup, müşterinin bilgisi dahilinde sadece taşınmazın pazar değer tespiti yapılmıştır. Yapılan incelemelerde bu bilgilerin, bilgilerin tescil edildiği tarihte ana gayrimenkulün sahibi olan Sabah Yayıncılık A.Ş. tarafından tescil edildiği kanaatine varılmıştır. Bu bilgilerin gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 18.06.2015 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum belgesine göre:

Söz konusu parsel: 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Emsal:1.75 yapılaşma şartlarında, T+H Ticaret ve Hizmet alanında kalmakta olup yazı ekinde plan örneğinde (A) ve (B) ile işaretli T+H Ticaret alanında kalan vre müstakil yapılanma koşullarını sağlayamayan alanlarla tevhid edilecektir. Ayrıca parselin dere geçtiğinden uygulama aşamasında alınacak kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Binanın iskanlı ve cins tashihi olması nedeniyle imar koşullarının taşınmazın değerine olumsuz etkisi olmayacağı öngörülmektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde ;

- 22.06.2005 tasdik tarihli, 1/5.000 ölçekli, Halkalı Revizyon uygulama İmar Planı'nda Dere Taşkın Alan sınırında Emsal: 1.75, Prestij + Hizmet + İmalat Alanında cüzi kısmı Yolda kalmakta iken bahse konu parselin de içinde yer aldığı alanda plan değişikliği yapılmıştır.

-22.06.2005-22.09.2006-18.04.2008-21.08.2009-20.06.2010-14.01.2011-16.05.2011-

14.09.2012 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, Halkalı Revizyon uygulama İmar Planı'nda Dere Taşkın Alanı içinde plan notunun 1.48 maddesindeki yapılanma koşullarında Emsal: 1.75, Prestij + Hizmet + İmalat Alanında kalmakta iken bahse konu parselin de içinde yer aldığı alanda plan değişikliği yapılmıştır. Bu değişiklikte o dönemde söz konusu parsel, önce 05.03.2012 tasdik tarihli, 1/5.000 ölçekli, Yenibosna Basın Aksı Nazım İmar Planında, T2 Ticaret Alanında kalmakta olduğundan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları olmadığından uygulama yapılamamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

T.İş Bankası A.Ş. Güneşli Operasyon Merkezi binası 4 Pafta 4978 numaralı 13.120,86 m² parsel üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın incelenen dosyasında mimari proje bulunamamıştır. Yapılan incelemede taşınmaza ait 07.02.1989 Tarih 1 cilt 5 sayfa numaralı Yapı Ruhsatının mevcut olduğu ruhsatta toplam 10.711 m² inşaat alanı bulunduğu ayrıca binanın bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olduğu yazmaktadır. Taşınmaza ait 20.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinde de binanın bodrum, zemin, 3 normal kattan oluştuğu belirtilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın incelenen dosyasında mimari proje bulunamamıştır. Taşınmazın cins tashihi yapılmış olup yapı kullanma izin belgesi de bulunmaktadır. Cins tashihi ile mevcut kullanım şekli de uyumludur. Bu hususlar dikkate alınarak raporun nihai değerinde ruhsat alanı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

T.İş Bankası A.Ş. Güneşli Operasyon Merkezi binası 4 Patfa 4978 numaralı 13.120,86 m² parsel üzerinde konumlu olup bina bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi , yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Basın Ekspres Yolu Halkalı Kavşağından çıkılarak girilen Yanyol vasıtasıyla erişilebilmektedir.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret – turizm açısından gelişme göstermiştir. Yakın çevresinde Plazalar bulunmaktadır. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadeleri iyi durumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

TEM Otoyolu, Atatürk Havalimanı ve E-5 (D100) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakın konumda olması nedeni ile ulaşılabilirliği yüksektir. Atatürk Havalimanına ~7 km, Haliç Köprüsü'ne ~ 17 km ,Boğaziçi Köprüsü'ne ~ 27 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ~ 27 km mesafede bulunmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

T.İş Bankası A.Ş. Güneşli Operasyon Merkezi binası 4 Patfa 4978 numaralı 13.120,86 m² parsel üzerinde konumlu olup toplam brüt ~16.000 m² kullanım alanına sahiptir. Bina bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katı 2.900 m² , Zemin katı 3.275 m², Normal katları ise 3.275 m² dir.

Bina,

- bodrum katta, yemekhane, depolar, mutfak, kafeterya, teknik odalar, bay-bayan soyunma odaları, revir, elektrik deposu, arşiv ve 2 adet toplantı odası,
- zemin katta, 2 adet bina giriş holü-lobi, İş Bankası Güneşli Şubesi ve ofisler,
- 1. normal katta, dinlenme odası, sistem odası, idari ve açık düzen ofisler,
- 2. normal katta, 4 adet toplantı odası, idari ofisler (4 adet) ve açık düzen ofis,
- 3. normal katta, idari ofisler (3 adet), 4 adet toplantı odası ve açık düzen ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Binanın tüm katlarında 8'er adet Bay-Bayan WC'leri ve 4'er adet çay ocakları bulunmaktadır. 2 adet yük ve 4 adet asansör olmak üzere toplam 6 asansör bulunmaktadır. Binanın güney ve kuzey cephesinde 2 adet giriş mevcuttur.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: BAK
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: V A (Taşınmazın mevcut durumuna göre öngörülmüştür)
Kullanım Amacı	: İş Merkezi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	:
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Çelik konstrüksiyon
Dış Cephe	: Akriilik boya + reflekte cam
Park Yeri	: Açık Otopark
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	:
Cephesi	: Kuzey-Güney-Doğu-Batı
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

Açık düzen ofis zeminleri yükseltilmiş zemin ve halı kaplamalı duvarı brüt beton tavan ise kaset döşeme/asma tavan ve gömme aydınlatma şeklinde dekore edilmiştir.

- İdari ofis zeminleri yükseltilmiş zemin ve halı kaplamalı duvarlar seperatör ve brüt beton tavan ise kaset döşeme/Alüminyum asma tavan ve gömme aydınlatma, Ofisler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.
- Şube lokali zemini granit + halı kaplı duvarı brüt beton tavan ise kaset döşeme/asma tavan ve gömme aydınlatma bünyesindeki bölümler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.
- Yemekhane, çay ocakları ve kafeterya zeminleri seramik/granit duvarı saten boya (tezgâh üstü dekoratif seramik), tavan plastik boyalıdır.
- WC bölümleri 20 x 20 seramik kaplamalı olup vitrifiyeleri tamdır.

Binada, 2 adet jenaratör ve yangın sistemi bulunmaktadır. X Ray cihazları ve kapı dedektörleri ile 24 saat kameralı güvenlik sistemi/güvenlik elemanları mevcuttur.

İlgilerden, 2009 yılı Eylül ayında Ayamama Deresi'nin taşması ile oluşan sel nedeniyle bodrum katının sular altında kaldığı yanı sıra tüm iç mekân malzeme ve işçiliklerinin eski malzemelerle aynı yada benzer kalitedeki malzemelerle yenilenerek hizmete girdiği öğrenilmiştir.

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

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi'nin 2009 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 674;795 dir; Doğuda D100- TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya yarımadasının doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir. Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy, ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır .

Küçükçekmece İlçesi Şehir merkezine 17 km mesafede olan ve yaklaşık, 37,75 km² yüzölçümüne ve 47,33 km çevre uzunluğuna sahip bulunan ilçe , Asya- Avrupa bağlantısını sağlayan Transit European Motorway (TEM-E80) ve D100 (E5) gibi önemli karayollarının yanı sıra Sirkeci merkezli

Avrupa'ya uzanan demiryolu ağının üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca gerek yurdumuzun gerekse dünyanın önemli havalimanlarından birisi olan Atatürk Havaalanı ise İlçeye 2 km mesafededir. Küçükçekmece ilçesi deniz seviyesine yakın yükseltisi hafif dalgalı rölyefi ile Çatalca- Kocaeli Penepelinin karakteristik özelliklerini yansıtır Küçükçekmece Lagünü, rejim ve debileri düzensiz , mevsimlik ve sürekli, genellikle boyları kısa akarsular ile yeraltı sularından beslenmektedir. Bu akarsuların başlıcaları ise Nakkaşdere, Sazlıdere, Topçular Dere, Hasan Dere, Karanlık Dere, Selim Dere, Azaklı Deresi'dir.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayiticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. 2010 Avrupa Kültür Başkenti İstanbul'un Kültür ilçesi Küçükçekmece'de modern mimarisi ve teknik açıdan son derece donanımlı altyapısıyla, her türlü sosyal ve kültürel etkinliğin rahatlıkla gerçekleştirilebileceği Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM) ve Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) mevcuttur.

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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 iç 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 yansıtıldığını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü, Küçükçekmece 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 konumu, ticari aks üzerinde bulunmaktadır.
- * Reklam kaabiliyeti yüksektir.
- * Ulaşılabilirliği oldukça yüksektir.
- * Otopark ve güvenlik sistemi bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 itibarı 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 inşası 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

T.İş Bankası A.Ş. Güneşli Operasyon Merkezi binasının pazar değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* COLDWELL BANKER HAYATİ YOLCU

Tel 0 532 658 12 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Basın -Ekspres yoluna cepheli 3556 m² arsa üzerinde 6 katlı toplam 11.000 m² kapalı alanı bulunan plaza için 18.000.000.-USD (49.140.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır. Değerlenen taşınmazın konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (4.467.-TL/m²)

* REMAX EXTRA

Tel 0 212 671 77 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Basın -Ekspres yoluna cepheli 3300 m² arsa üzerinde 4.800 m² kapalı alanlı 4 katlı plaza için 11.500.000.-USD (31.395.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Değerlenen taşınmazın inşai özelliklerinin ve konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (6.540.-TL/m²)

* EVMAX ÖZEN GAYRİMENKUL

Tel 0 212 451 47 57

Basın Ekspres Yoluna paralel konumda 19 katlı 24.500 m² kapalı bulunan plaza için 36.000.000.-USD (98.280.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Değerlenen taşınmazın konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (4.011.-TL/m²)

* CENTURY 21 ATILIM

0 212 856 16 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yol üzerinde 24.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 15 yıllık 5 katlı bina için 45.000.000.-USD (123.300.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (5.119.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

*** COLDWELL BANKER**

Tel 0 212 671 12 83

Basın Ekspres'e cepheli tabela değeri yüksek 2 adet bloktan oluşmakta olup, yeni inşa edilmiş 22.000 m² kapalı alanı bulunmakta olan plazalar için aylık 200.000.-USD (546.000.-TL) kira bedeli istenmektedir. Değerlenen taşınmazın konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (24,82.-TL/m²)

*** MEDYA GAYRİMENKUL**

Tel 0212 485 16 62

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Basın -Ekspres yoluna cepheli tabela değeri yüksek 6 katlı toplam 36800 m² kapalı alan kullanımı bulunan yaklaşık 3 yıllık plaza için aylık 200.000.-USD (546.000-TL) kira bedeli istenmektedir. Değerlenen taşınmazın konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (14,84.-TL/m²)

*** CENTURTY 21 ACADEMY**

Tel 0212 4831374

Basın Ekspres Yoluna cepheli tabela değeri yüksek özel okul, hastane olmaya uygun olduğu belirtilen 7 katlı toplam 11.000 m² plaza için 70.000.-USD (191.100-TL) kira bedeli istenmektedir. Değerlenen taşınmazın konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (17,37.-TL/m²)

*** KUZEYPORT GAYRİMENKUL**

Tel 0 212 603 36 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 13.400 m² kapalı alanlı 5 katlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası ve yönetim bölümü için 190.000.-TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Değerlenen taşınmazın konumunun emsal taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. (14,18.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		49.140.000	31.395.000	98.280.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	10.711	11.000	4.800	24.500
BİRİM M ² DEĞERİ		4.467	6.541	4.011
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	BÜYÜK 15%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-15%	28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.130	4.691	5.560	5.127

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak m² birim değerleri olarak 5.130.-TL/m² takdir edilmiştir. **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre taşınmazın değeri olarak 55.000.000.-TL takdir edilmiştir.**

Taşınmazın Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
10.711,00	5.130,00	54.947.430,00	55.000.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni 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 çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 330.000.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 3.960.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;
Taşınmazın Değeri: 3.960.000.-TL / 0,08 = 49.500.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tahsihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: 55.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: 49.500.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen pazar değerinin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki taşınmazın tamamı için toplam değer 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, değerlemede 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.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak aylık kira değeri için 330.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

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 uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı 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 taşınmazın

22.06.2015 tarihli toplam değeri için ;

55.000.000 .-TL

(Ellibişmilyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

64.900.000 .-TL

Sigorta değeri için;

13.174.530 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
55.000.000	20.146.520	17.915.309	64.900.000

1 USD = 2,7300 .-TL

1 EURO = 3,0700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

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.