

**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ  
7301 ADA 2 PARSEL NUMARALI  
“3 BLOK BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI”  
(TUZLA ŞİŞECAM-AVM BİNASI)  
60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

19\_400\_307

09.12.2019



GYOF-01 / rev no:0

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	12
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>18</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	18
5.2. EKONOMİK VERİLER .....	19
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	23
5.4. BÖLGE VERİLERİ .....	29
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>32</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	32
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	33
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	34
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>35</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	35
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	36
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	36
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	46
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	46
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	46
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>47</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	47
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	47
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	47
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	47
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>48</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	48
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	48
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>50</b>
10.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ .....	50
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI .....	86
10.3. PROJE FOTOĞRAFLARI, VAZİYET PLANI .....	89
10.4. RESMİ BELGELER .....	93
<b>11. SERTİFİKASYONLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ</b>	<b>94</b>

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 26.08.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde Değerleme Uzmanları Sevgi TUNA ve Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parsel numaralı, "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 13 adet ofis, 24 adet dükkân, 19 adet restoran-kafeterya, 1 adet kafeterya, 1 adet yemekhane, 1 adet oto yıkama, 1 adet ofis-showroom nitelikli olmak üzere toplam 60 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 7301 ada 1 ve 2 numaralı parseller için hazırlanmış 13.12.2012 tarihli 2012/087 sayılı Gayrimenkul değerlendirme raporunda 7301 ada 2 parselde KDV hariç 54.000.000.-TL (arsa değeri); 12.12.2018 tarihli 2018/291 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporunda 7301 ada 2 parselde kayıtlı değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç 290.160.000.-TL Pazar değeri; 1.692.642-TL/Ay kira değeri ve 21.10.2019 tarihli 2019/255 numaralı değerlendirme raporunda 2.103.140-TL/Ay kira değeri takdir edilmiştir.	
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629	: Tuğba AYDIN Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405825

### 2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

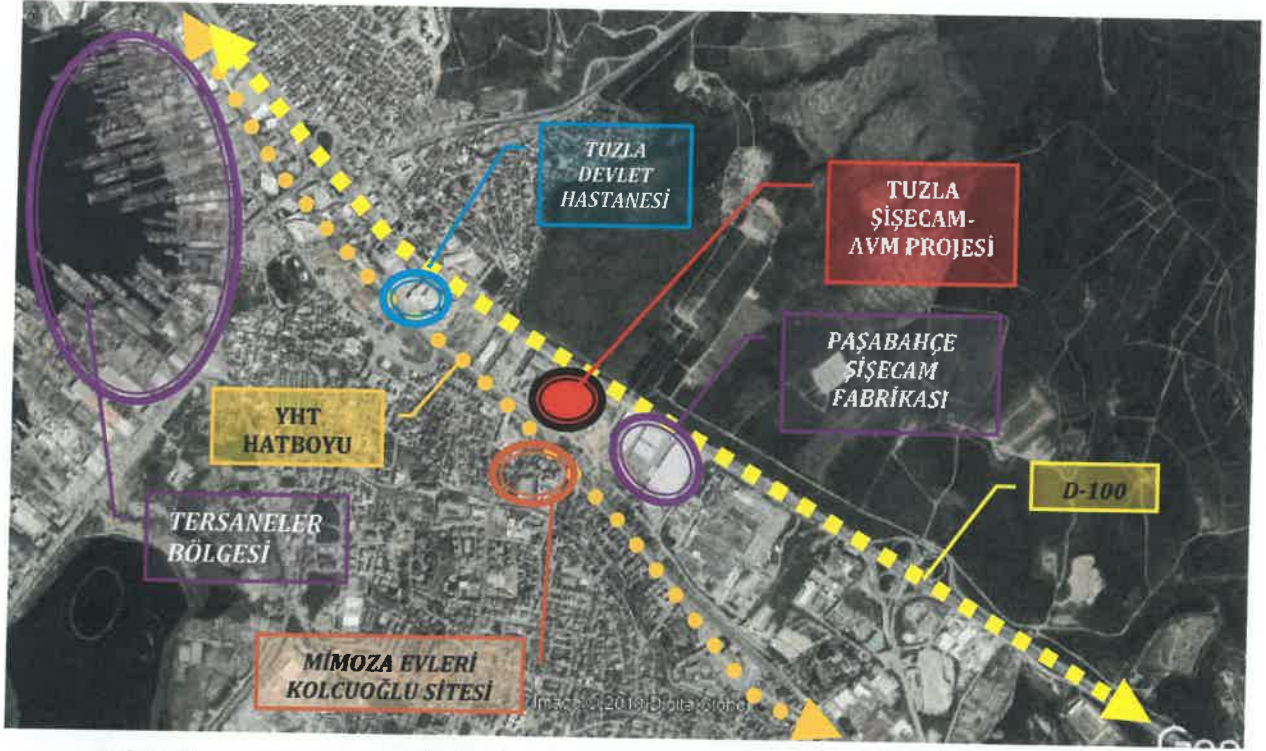
<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: İş GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parsel numaralı "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 60 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 19_400_307
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 16.10.2019
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 04.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 09.12.2019
<b>GAYRİMENKULLERİN TANIMI</b>	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parsel, numaralı ana taşınmazda konumlu 13 adet ofis, 24 adet dükkân, 19 adet restoran-kafeterya, 1 adet kafeterya, 1 adet yemekhane, 1 adet oto yıkama, 1 adet ofis-showroom nitelikli olmak üzere toplam 60 adet bağımsız bölüm.
<b>GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)</b>	: 332.570.000.-TL (K.D.V. HARİÇ)
<b>GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)</b>	: 359.175.600.-TL (K.D.V. DAHİL)



Resim 2. Gayrimenkullerin Yakın Konumu



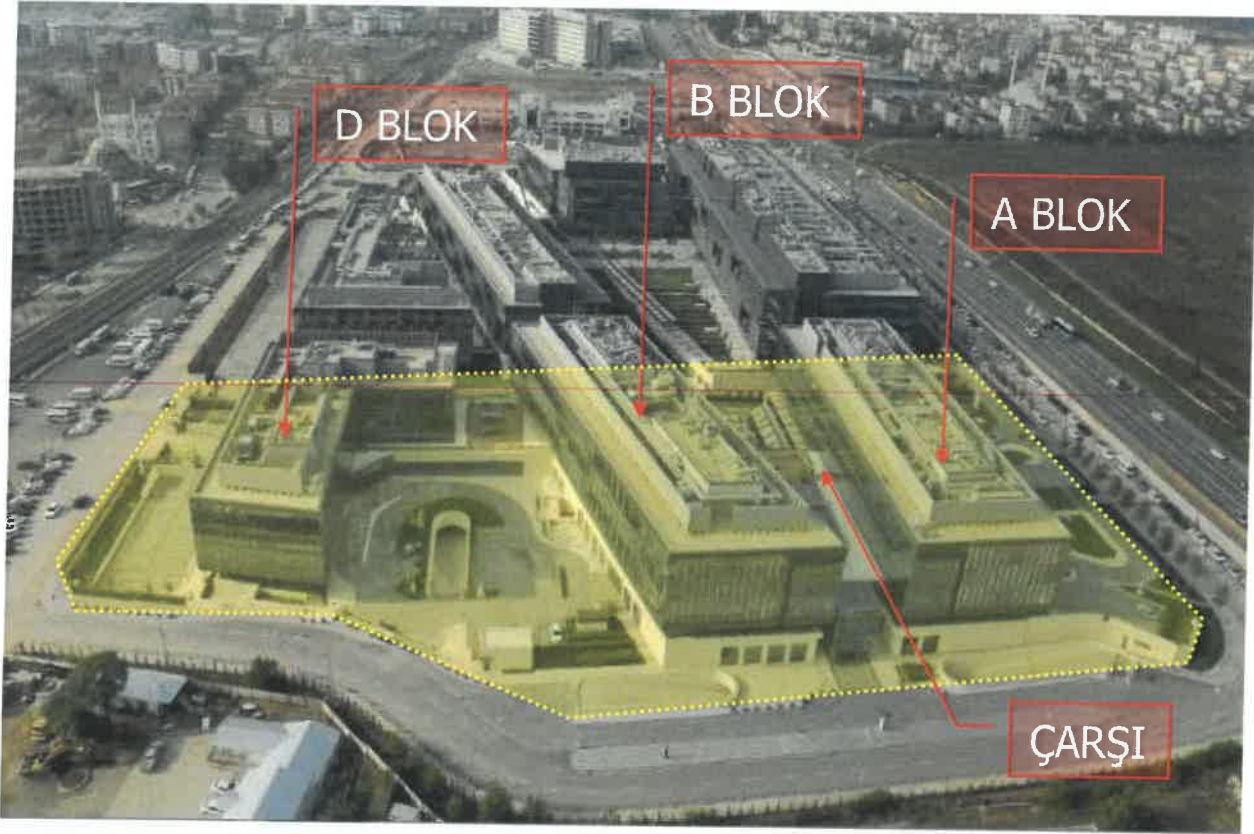
Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-100 KARAYOLU	0,10
TUZLA MERKEZ	2,10
TERSANELER BÖLGESİ	2,40
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	6,50
15 TEMMUZ ŞEHİTLER KÖPRÜSÜ	32,50
F.S.M KÖPRÜSÜ	35,00

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeve İlgilin Değerleme Yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi  
Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup taşınmazlar D-100 Karayolu ile Hatboyu Caddesi arasında, Piri Reis Caddesi' ne cepheli konumdaki "Tuzla Şişecam-AVM Projesi" dahilinde yer almaktadır. 7301 ada 2 parsel numaralı ana taşınmaz, 21.305,29 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, parsel üzerinde ofis fonksiyonlu alanlar ile AVM (çarşı) alanları yer almaktadır. D-100 Karayolu cephesinde konumlu ofis binası ile Piri Reis Caddesi' ne cepheli konumlanmış ofis bloğu binası arasında çözümlenmiş çarşı alanı ve ortak alanlar ile kuzey-güney doğrultusunda parselin ortasından ve batı cephesinden yaya akışı sağlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için Tuzla Belediyesi, Tuzla Tapu Müdürlüğü arşivlerinde ve mahallinde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu taşınmazlar için edinilen bilgilere ve taşınmazları tanımlayan görsellere aşağıda yer verilmiştir.



**A Blok;** Parselin kuzeydoğusunu sınırlayan Zemin katından AVM ana girişinin sağlandığı D100 Karayoluna cepheli bloktur. A Blok için mimari projesinden alınan kat, alan ve fonksiyon bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo. 2 A Blok bilgileri**

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI	KULLANIM FONKSİYONU
A	4. Bodrum Kat	6.690,15	Otopark ve teknik hacimler
A	3. Bodrum Kat	6.382,52	Otopark ve teknik hacimler
A	2. Bodrum Kat	6.693,00	Otopark ve teknik hacimler, oto yıkama
A	1. Bodrum Kat	6.571,05	21 adet dükkan, 5 adet restoran, 1 adet kafeterya, 1 adet ofis
A	Zemin Kat	3.337,45	5 adet restoran, 1 adet yemekhane, 2 adet dükkan
A	1. Kat	2.520,16	1 adet ofis
A	2. Kat	2.520,16	1 adet ofis
A	3. Kat	2.520,16	1 adet ofis
A	Çatı Katı	2.475,22	Teknik hacimler
<b>TOPLAM</b>		<b>39.709,87</b>	<b>Toplam 40 adet bağımsız bölüm</b>

**B Blok;** Parselin ortasında doğu-batı yönünde uzanan 1. Bodrum ve zemin katında AVM birimlerinin yer aldığı ofis bloğudur. Bloka ait kat alan ve fonksiyon bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo. 3 B Blok bilgileri**

BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI	KULLANIM FONKSİYONU
B	4. Bodrum Kat	4.279,64	Otopark ve teknik hacimler
B	3. Bodrum Kat	4.038,91	Otopark ve teknik hacimler
B	2. Bodrum Kat	4.279,64	Otopark ve teknik hacimler
B	1. Bodrum Kat	2.185,68	4 adet restoran, 1 adet dükkan 1 adet ofis showroom
B	Zemin Kat	2.190,88	5 adet restoran, 1 adet ofis
B	1. Kat	2.536,08	1 adet ofis
B	2. Kat	2.536,08	1 adet ofis
B	3. Kat	2.536,08	1 adet ofis
B	Çatı Katı	2.495,76	Teknik hacimler
TOPLAM		<b>27.078,75</b>	<b>Toplam 15 adet bağımsız bölüm</b>

**D Blok;** Parselin güneyinde doğu-batı yönünde uzanan 1. Bodrum ve zemin katında AVM birimlerinin yer aldığı ofis bloğudur. Bloğa ait kat alan ve fonksiyon bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo. 4 D Blok bilgileri**

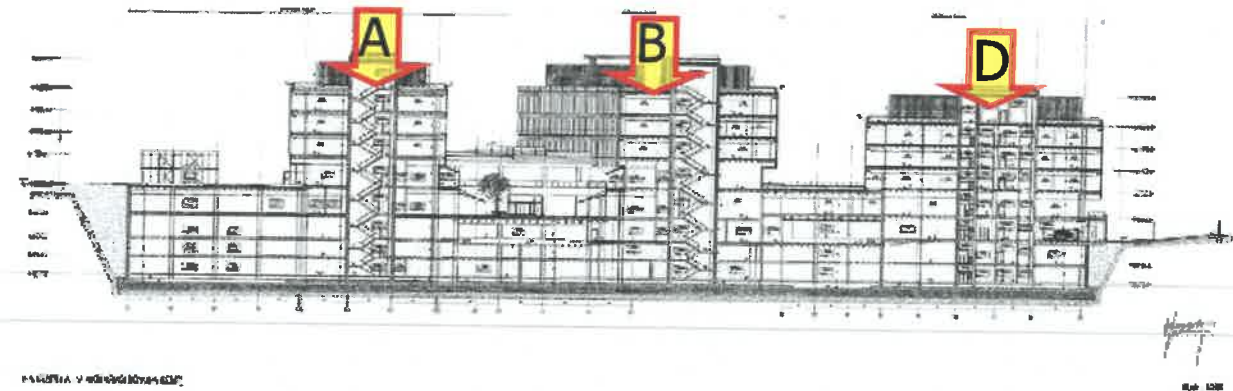
BLOK	KAT	İNŞAAT ALANI	KULLANIM FONKSİYONU
D	4. Bodrum Kat	5.460,92	Otopark ve teknik hacimler
D	3. Bodrum Kat	5.063,14	Otopark ve teknik hacimler
D	2. Bodrum Kat	5.500,43	Otopark, teknik hacimler ve ofis
D	1. Bodrum Kat	2.376,08	1 adet ofis
D	Zemin Kat	2.024,87	1 adet ofis
D	1. Kat	2.024,87	1 adet ofis
D	2. Kat	2.024,87	1 adet ofis
D	3. Kat	1.975,77	1 adet ofis
TOPLAM		<b>26.450,95</b>	<b>Toplam 5 adet bağımsız bölüm</b>

Parsel dahilinde yer alan güvenlik kulubelerinin alan bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

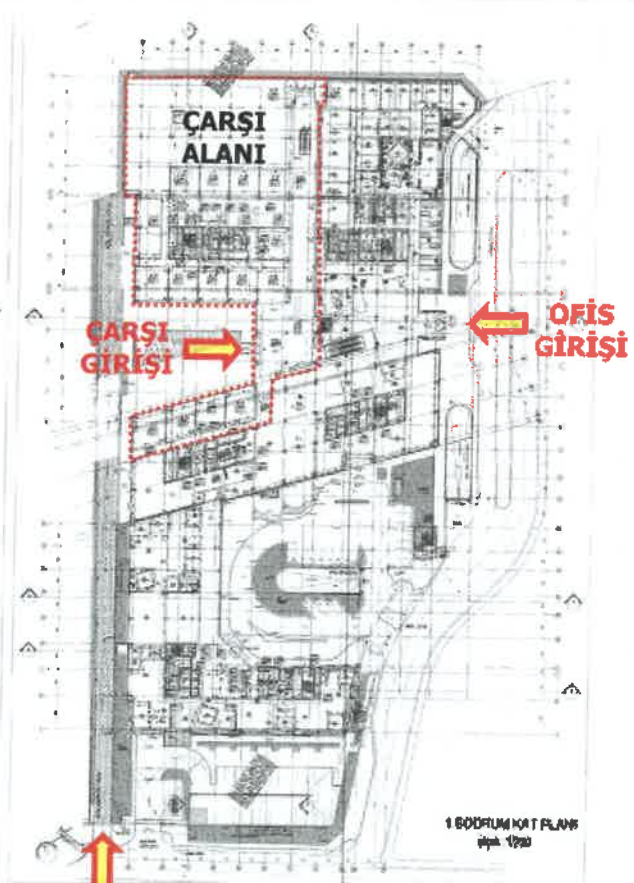
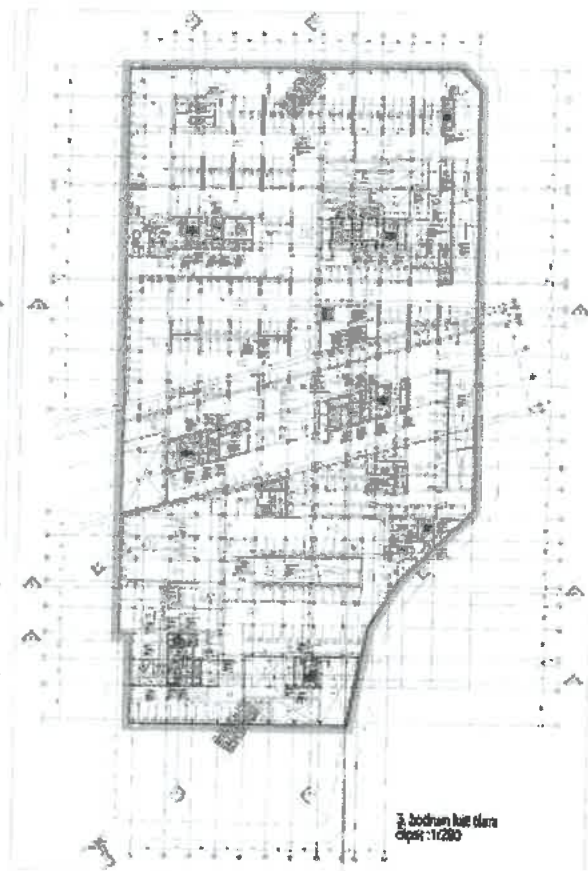
**Tablo. 5 Güvenlik Blok bilgileri**

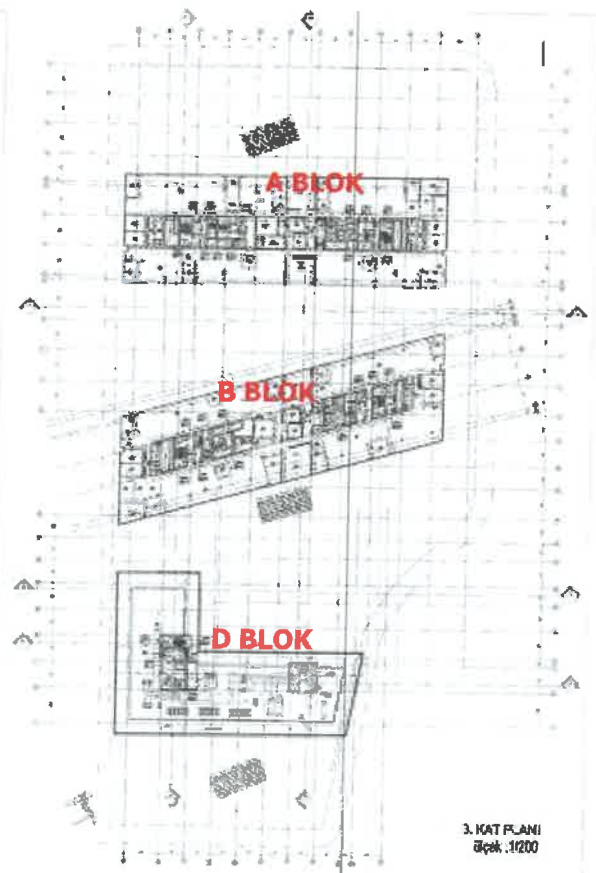
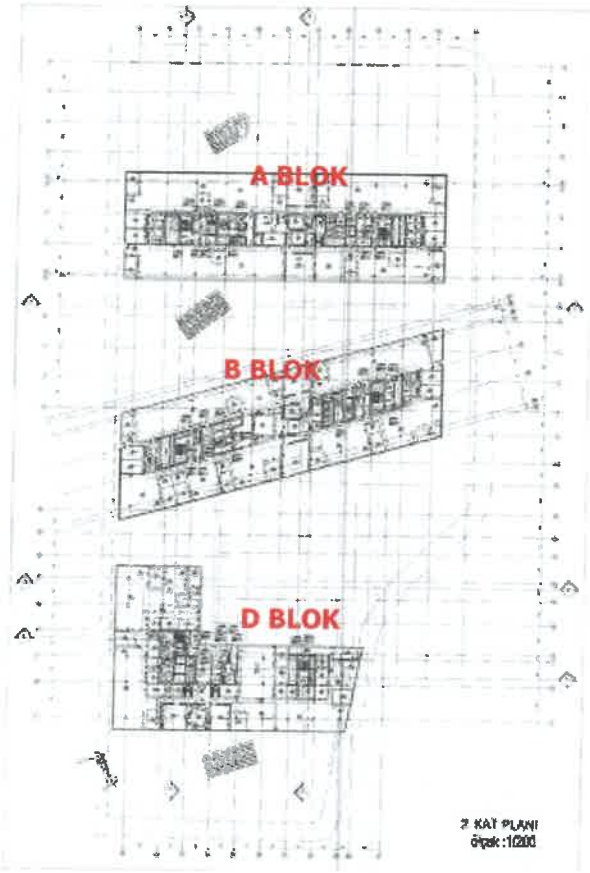
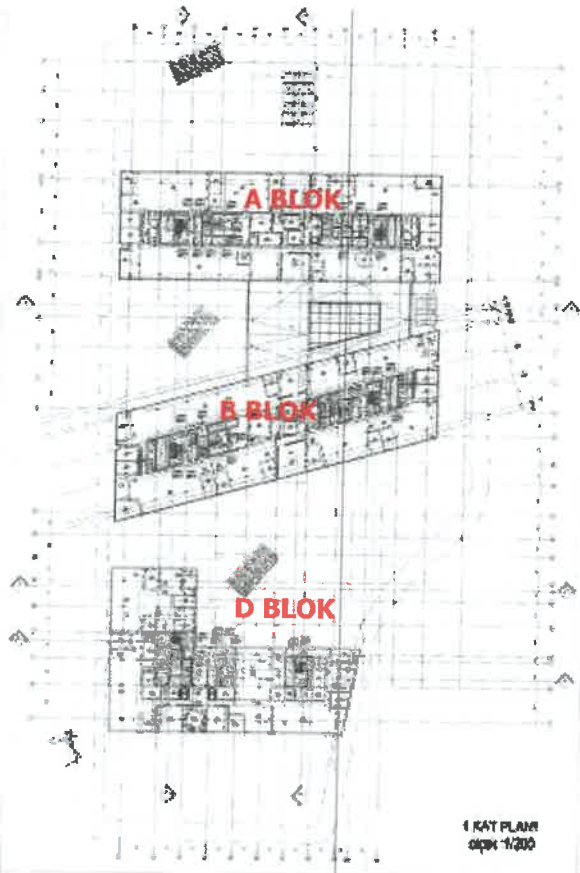
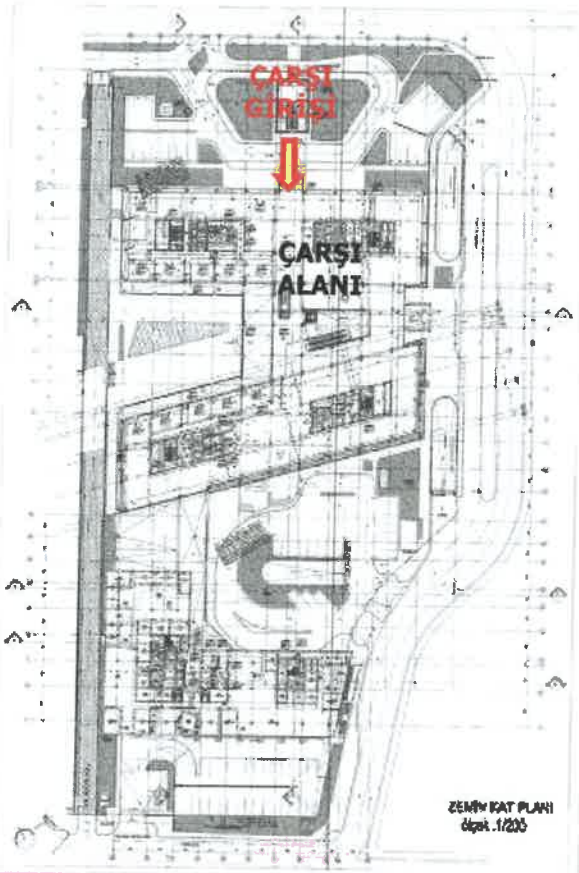
BLOK	İNŞAAT ALANI	KULLANIM FONKSİYONU
GÜVENLİK 1,2,3	<b>19,21</b>	Güvenlik kulübeleri

Ana taşınmaz dahilinde toplam 60 adet bağımsız bölüm yer almakta olup fonksiyonları 1 adet oto yıkama, 1 adet ofis showroom, 1 adet kafeterya, 1 adet yemek alanı, 24 adet dükkan, 19 adet restoran-kafeterya ve 13 adet ofis olarak tanımlanmıştır. Blokların toplam inşaat alanı, 93.258,90 m<sup>2</sup> dir.









Bağımsız bölümlerin satılabilir/ kiralanabilir alan bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo.6 Bağımsız Bölüm bilgileri**

B.B NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	B.B. NET ALAN (m <sup>2</sup> )	B.B. BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
1	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	1.217,79	1.279,87
2	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	20,28	24,03
3	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	20,28	24,03
4	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	67,50	71,74
5	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	67,50	71,74
6	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	67,50	71,74
7	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	71,22	76,43
8	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	38,07	40,35
9	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	31,67	35,08
10	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	9,13	9,13
11	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	4,51	4,51
12	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	9,2	10,87
13	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	9,2	10,87
14	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	9,2	10,87
15	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	110,54	119,92
16	A	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	85,66	95,64
17	A	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	77,42	82,87
18	A	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	77,42	82,87
19	A	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	77,42	82,83
20	A	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	80,24	88,04
21	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	77,02	82,01
22	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	21,7	21,7
23	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	15,3	15,3
24	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	15,3	15,3
25	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	11,32	11,32
26	A	1.Bodrum Kat	Dükkan	11,32	11,32
27	A	1.Bodrum Kat	Ofis	1.732,03	1.946,44
28	A	1.Bodrum Kat	Kafeterya	375,12	388,38
29	A	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	52,64	56,84
30	A	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	49,75	53,47
31	A	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	39,9	43,06
32	A	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	49,75	53,47
33	A	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	63,5	68,1
34	A	Zemin Kat	Dükkan	76,93	82,66
35	A	Zemin Kat	Dükkan	361,2	386,29
36	A	Zemin Kat	Yemek Alanı	1.557,53	1975,5
37	A	1.Kat	Ofis	2.231,11	2.442,92
38	A	2.Kat	Ofis	2.231,11	2.442,92
39	A	3.Kat	Ofis	2.231,11	2.442,92
40	A	2.Bodrum Kat	Oto Yıkama Alanı	28,41	44,75
1	B	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	84,71	95,4
2	B	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	76,94	82,64
3	B	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	76,94	82,67
4	B	1.Bodrum Kat	Restoran-Kafeterya	79,04	85,4
5	B	1.Bodrum Kat	Dükkan	10,35	10,35
6	B	1.Bodrum Kat	Ofis>Showroom	1.899	2.085,63
7	B	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	49,83	54,38
8	B	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	48,4	52,47
9	B	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	38,54	41,96
10	B	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	48,4	52,47
11	B	Zemin Kat	Restoran-Kafeterya	67,27	86,22
12	B	Zemin Kat	Ofis	773,15	956,91
13	B	Zemin Kat	Ofis	2.229,21	2.458,18
14	B	Zemin Kat	Ofis	2.229,21	2.458,18
15	B	Zemin Kat	Ofis	2.229,21	2.458,18
1	D	2.Bodrum Kat	Ofis	851,49	963,49
2	D	1.Bodrum Kat	Ofis	1.896,02	2.287,2
3	D	Zemin Kat	Ofis	1.805,05	1.935,99
4	D	1.Kat	Ofis	1.805,05	1.935,99
5	D	2.Kat	Ofis	1.805,05	1.935,99
TOPLAM				31.486,66	34.997,80

Taşınmazın mimari proje görselleri yukarıda paylaşılmış olup blokların tümünün dış cephesi cam giydirme, döşemeler ortak alanlarda mermer, toplantı odalarında ve ofislerde halı kaplanmış, tavanlar asma tavan olarak imal edilmiştir. Bloklar üst düzey dekorasyon özelliklerine sahip olup açık alanlarda havuz, dinlenme alanları ve yürüyüş aksları düzenlenmiştir. Katlar arası sirkülasyon; yürüyen merdiven, asansör ve merdivenlerle sağlanmaktadır. Bloklarda ofis alanlarına giriş-çıkışlar kartlı geçişle sağlanmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede; dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden 1 adedinin Paşabahçe satış mağazası olmak üzere toplam 10 adedinin dolu olduğu, çarşı içinde 1 adet faal ATM ve 1 adet faal stand alanı bulunduğu görülmüştür.

#### 4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

##### Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parsel numaralı "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu; 13 adet ofis, 24 adet dükkan, 19 adet restoran-kafeterya, 1 adet kafeterya, 1 adet yemekhane, 1 adet oto yıkama, 1 adet ofis-showroom nitelikli İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.10.2019 tarihli tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Tablo. 7 Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	TUZLA
MAHALLESİ/KÖYÜ	MERKEZ
PAFTA NO	G22B17A1C
ADA NO	7301
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ	21.305,29
NİTELİĞİ	3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
TARİH/YEVMİYE	16.12.2016 / 23146
CİLT/SAHİFE NO	Tapu kayıtlarında ana taşınma cilt/sahife no belirtilmemiştir.

SIRA	ADA	PARSEL	BLOK	KAT	B.B.NO.	NİTELİK	ARSA PAY / ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE
1	7301	2	A	1. BODRUM	1	DÜKKAN	49527 / 2130529	285	28208
2	7301	2	A	1. BODRUM	2	DÜKKAN	2138 / 2130529	285	28209
3	7301	2	A	1. BODRUM	3	DÜKKAN	2138 / 2130529	285	28210
4	7301	2	A	1. BODRUM	4	DÜKKAN	6385 / 2130529	285	28211
5	7301	2	A	1. BODRUM	5	DÜKKAN	6385 / 2130529	285	28212
6	7301	2	A	1. BODRUM	6	DÜKKAN	6385 / 2130529	285	28213
7	7301	2	A	1. BODRUM	7	DÜKKAN	6802 / 2130529	285	28214
8	7301	2	A	1. BODRUM	8	DÜKKAN	3591 / 2130529	285	28215
9	7301	2	A	1. BODRUM	9	DÜKKAN	3122 / 2130529	285	28216
10	7301	2	A	1. BODRUM	10	DÜKKAN	812 / 2130529	285	28217
11	7301	2	A	1. BODRUM	11	DÜKKAN	401 / 2130529	285	28218
12	7301	2	A	1. BODRUM	12	DÜKKAN	967 / 2130529	285	28219
13	7301	2	A	1. BODRUM	13	DÜKKAN	967 / 2130529	285	28220
14	7301	2	A	1. BODRUM	14	DÜKKAN	967 / 2130529	285	28221

SIRA	ADA	PARSEL	BLOK	KAT	B.B.NO.	NİTELİK	ARSA PAY / ARSA PAYDA	ÇİLT	SAHİFE
15	7301	2	A	1. BODRUM	15	DÜKKAN	10673 / 2130529	285	28222
16	7301	2	A	1. BODRUM	16	RESTORAN-KAFETERYA	17892 / 2130529	285	28223
17	7301	2	A	1. BODRUM	17	RESTORAN-KAFETERYA	15196 / 2130529	285	28224
18	7301	2	A	1. BODRUM	18	RESTORAN-KAFETERYA	15196 / 2130529	285	28225
19	7301	2	A	1. BODRUM	19	RESTORAN-KAFETERYA	16359 / 2130529	285	28226
20	7301	2	A	1. BODRUM	20	RESTORAN-KAFETERYA	11291 / 2130529	285	28227
21	7301	2	A	1. BODRUM	21	DÜKKAN	6413 / 2130529	285	28228
22	7301	2	A	1. BODRUM	22	DÜKKAN	2005 / 2130529	285	28229
23	7301	2	A	1. BODRUM	23	DÜKKAN	1515 / 2130529	285	28230
24	7301	2	A	1. BODRUM	24	DÜKKAN	1515 / 2130529	285	28231
25	7301	2	A	1. BODRUM	25	DÜKKAN	1158 / 2130529	285	28232
26	7301	2	A	1. BODRUM	26	DÜKKAN	1158 / 2130529	285	28233
27	7301	2	A	1. BODRUM	27	OFİS	106584 / 2130529	285	28234
28	7301	2	A	1. BODRUM	28	KAFETERYA	23931 / 2130529	285	28235
29	7301	2	A	ZEMİN	29	RESTORAN-KAFETERYA	11400 / 2130529	285	28236
30	7301	2	A	ZEMİN	30	RESTORAN-KAFETERYA	9935 / 2130529	285	28237
31	7301	2	A	ZEMİN	31	RESTORAN-KAFETERYA	4492 / 2130529	285	28238
32	7301	2	A	ZEMİN	32	RESTORAN-KAFETERYA	5342 / 2130529	285	28239
33	7301	2	A	ZEMİN	33	RESTORAN-KAFETERYA	7648 / 2130529	285	28240
34	7301	2	A	ZEMİN	34	DÜKKAN	10940 / 2130529	285	28241
35	7301	2	A	ZEMİN	35	DÜKKAN	34381 / 2130529	285	28242
36	7301	2	A	ZEMİN	36	YEMEKHANE	121728 / 2130529	285	28243
37	7301	2	A	1	37	OFİS	133771 / 2130529	285	28244
38	7301	2	A	2	38	OFİS	133771 / 2130529	285	28245
39	7301	2	A	3	39	OFİS	133771 / 2130529	285	28246
40	7301	2	A	2. BODRUM	40	OTO YIKAMA	7545 / 2130529	285	28247
41	7301	2	B	1. BODRUM	1	RESTORAN-KAFETERYA	22760 / 2130529	285	28248
42	7301	2	B	1. BODRUM	2	RESTORAN-KAFETERYA	11898 / 2130529	285	28249
43	7301	2	B	1. BODRUM	3	RESTORAN-KAFETERYA	11898 / 2130529	285	28250
44	7301	2	B	1. BODRUM	4	RESTORAN-KAFETERYA	15336 / 2130529	285	28251
45	7301	2	B	1. BODRUM	5	DÜKKAN	924 / 2130529	285	28252
46	7301	2	B	1. BODRUM	6	OFİS-SHOWROOM	132798 / 2130529	285	28253
47	7301	2	B	ZEMİN	7	RESTORAN-KAFETERYA	12468 / 2130529	285	28254
48	7301	2	B	ZEMİN	8	RESTORAN-KAFETERYA	9779 / 2130529	285	28255
49	7301	2	B	ZEMİN	9	RESTORAN-KAFETERYA	8133 / 2130529	285	28256
50	7301	2	B	ZEMİN	10	RESTORAN-KAFETERYA	5342 / 2130529	285	28257
51	7301	2	B	ZEMİN	11	RESTORAN-KAFETERYA	10740 / 2130529	285	28258
52	7301	2	B	ZEMİN	12	OFİS	52399 / 2130529	285	28259
53	7301	2	B	1	13	OFİS	134606 / 2130529	285	28260
54	7301	2	B	2	14	OFİS	134606 / 2130529	285	28261
55	7301	2	B	3	15	OFİS	134606 / 2130529	285	28262
56	7301	2	D	2. BODRUM	1	OFİS	52759 / 2130529	285	28263
57	7301	2	D	1. BODRUM	2	OFİS	125244 / 2130529	285	28264
58	7301	2	D	ZEMİN	3	OFİS	106012 / 2130529	285	28265
59	7301	2	D	1	4	OFİS	106012 / 2130529	285	28266
60	7301	2	D	2	5	OFİS	106012 / 2130529	285	28267

Yukarıda belirtilen bağımsız bölümlerin tamamı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) mülkiyetinde bulunmaktadır.

#### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden 25.10.2019 tarihi itibarıyla temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına rastlanılmıştır. Takyidat Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

##### Beyanlar Hanesi:

- Haritasında görülen 66 otuluk otopark yeri binanın ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz. (28.11.1986 tarih ve 5941 yevmiye)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (19.03.2012 tarih ve 3275 yevmiye)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11.11.2015 tarih ve 19563 yevmiye)
- Yönetim Planı: 24.12.2015 tarihli (25.12.2015 tarih ve 22933 yevmiye)
- Yönetim Planı: 09.12.2016 tarihli (16.12.2016 tarih ve 23146 yevmiye)

#### 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen, 23.08.2019 tarih, 18916419-310.05.01-E.28264 sayılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmaz; "24.11.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında E=1,75 Yençok=12 kat yapılaşma koşullarında TİCTK Rumuzlu "Ticaret+Turizm+Konut-2" alanında kalmaktadır. İmar durum belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

##### **Resim 1. Konu Taşınmazlara Ait İmar Planı Örneği**



-İmar Planı Örneği-

### **Plan Notları:**

#### **Uygulama Hükümleri:**

#### **TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı**

Bu alanlar; Konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır.

-Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'unu aşamaz.

-Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m<sup>2</sup> olmakla birlikte TAKS:0.40 ve her bir yapı için maksimum oturma alanı 8000 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

-Parsel büyüklüğü net 10.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.

-Parsel büyüklüğü net 10.000m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,75, Yençok: 12 kattır.

-Ayrıca, D-100 karayolu ve buna ait yoldan yüz alan parsellerden inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

-E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.

-Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

#### **4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler**

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 Ada, 2 Parsel sayılı ana taşınmaz için Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, değerlendirme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenen Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve mimari projeler incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler süreç akışına göre aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

**Tablo. 8 Yapı Ruhsatlarına Dair Bilgiler**

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
7301/2	A	21.04.2014 / 365-14	59	39.550,14	4-B
	B	21.04.2014 / 366-14	57	301.89,81	4-B
	D	21.04.2014 / 367-14	1	23.728,29	5-B
	Güvenlik Binası	21.04.2014 / 368-14	1	16,74	3-A
TOPLAM			118	93.484,98	

Otel fonksiyonlu olarak planlanan (D Blok) bloğun ofis olarak kullanımına ve diğer Ofis-AVM blokları A ve B bloklar için mevcut durumuna uygun Tadilat Projesi hazırlanmış olup tadilat ruhsatları alınmıştır.

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
7301/2	A	28.09.2015 / 578-15	60	39.709,87	4-B
	B	28.09.2015 / 579-15	57	27.028,11	4-B
	D	28.09.2015 / 580-15	31	26.450,95	4-B
	Güvenlik Binası	28.09.2015 / 581-15		19,21	3-A
TOPLAM			148	93.208,14	

Taşınmazların konumlu olduğu proje 60 bağımsız bölüm olarak tadil edilmiş ve güncel halini almıştır.

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
7301/2	A	20.07.2016 / 473-16	40	39.716,27	4-B
	B	20.07.2016 / 474-16	15	27.085,15	4-B
	D	20.07.2016 / 475-16	5	26.457,35	4-B
TOPLAM			60	93.258,77	

**Tablo. 9 Yapı Kullanma İzin Belgesine Dair Bilgiler**

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
7301/2	A	29.12.2015 / 317-15	60	39.709,87	4-B
	B	29.12.2015 / 316-15	57	27.028,11	4-B
	D	29.12.2015 / 320-15	31	26.450,95	4-B
TOPLAM			148	93.188,93	

Taşınmazlar için alınan Yapı Kullanma İzin Belgeleri 60 Bağımsız Bölüm olarak tadil edilmiş projeye istinaden yenilenmiştir.

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
7301/2	A	15.11.2016 / 303-16	40	39.716,27	4-B
	B	15.11.2016 / 304-16	15	27.085,15	4-B
	D	15.11.2016 / 305-16	5	26.457,35	4-B
TOPLAM			60	93.258,77	

Konu taşınmaz için Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde 15.06.2016 tarihli, 16/354 sayılı kat irtifakına esas onaylı tadilat projesi incelenmiştir. Yapılar için 29.04.2015 yılında tanzim edilen 10 yıl geçerli enerji kimlik belgelerinde enerji performansı C grubu olarak belirtilmiştir. Rapor konusu binaların tümünün dış cepheleri cam giydirme imal edilmiş olup zeminler ortak hacimlerde mermer, toplantı ve ofis hacimlerinde halı kaplıdır. Tavanlar asma tavan olarak imal edilmiştir. Taşınmazların dış hacimlerinde dinlenme ve gezinti alanları düzenlenmiştir.

Blokların tümü birbirine bodrum, Zemin kat seviyelerinde içten bağlantılı olup ofislere erişim kartlı geçişle yapılmakta, katlar arası sirkülasyon yürüyen merdiven, asansör ve merdivenlerle sağlanmaktadır.

#### 4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin Yapı Denetimi; İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi, Çamlıkkent Sitesi No:132 K:1 D:3, Tuzla/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim A. Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

#### 4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

16.12.2016 tarih ve 23146 yevmiye no.lu işlem ile kat mülkiyeti tescilli yapılar toplam 60 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Ana gayrimenkul niteliği "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" olarak değişmiştir. 7301 ada 2 parsel sayılı taşınmaz 03.01.2003-30.12.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli, "Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı" (İçmeler Köprüsü İle Tuzla Deresi arası) kapsamında "H" lejandında "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" içerisinde kalmakta iken, güncel olarak "24.11.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapu kayıtları ve imar durumu incelenmiş olup son 3 yıl içinde mülkiyet hakkında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği görülmüştür.



**4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmiş olup yapılan incelemede; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan toplam 60 adet bağımsız bölüm üzerinde beyanlar hanesinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiştir.

Beyanlar hanesinde; otopark ve yönetim planı ile ilgili kayıtlar olduğu görülmüş olup kayıtların ilgili mevzuatlar uyarınca bulunması gereken kayıtlar olduğu ve gayrimenkulleri olumsuz etkilemediği kanaatine varılmış olup söz konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında takyidat kayıtları açısından herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

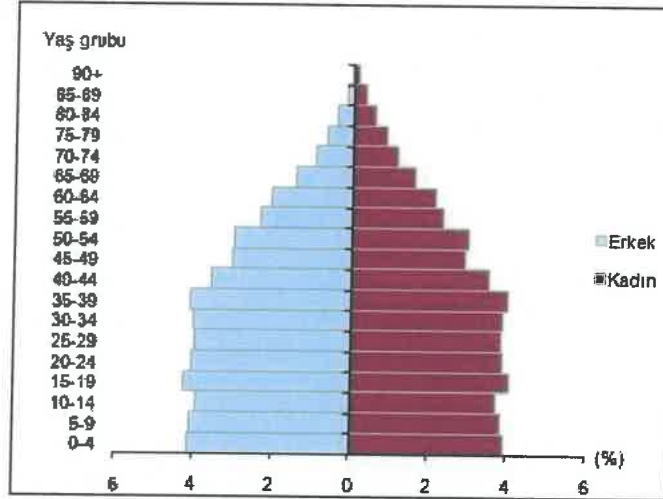
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılki gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortanca yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

**Tablo1 Nüfus Piramidi**



Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

#### DÜNYA

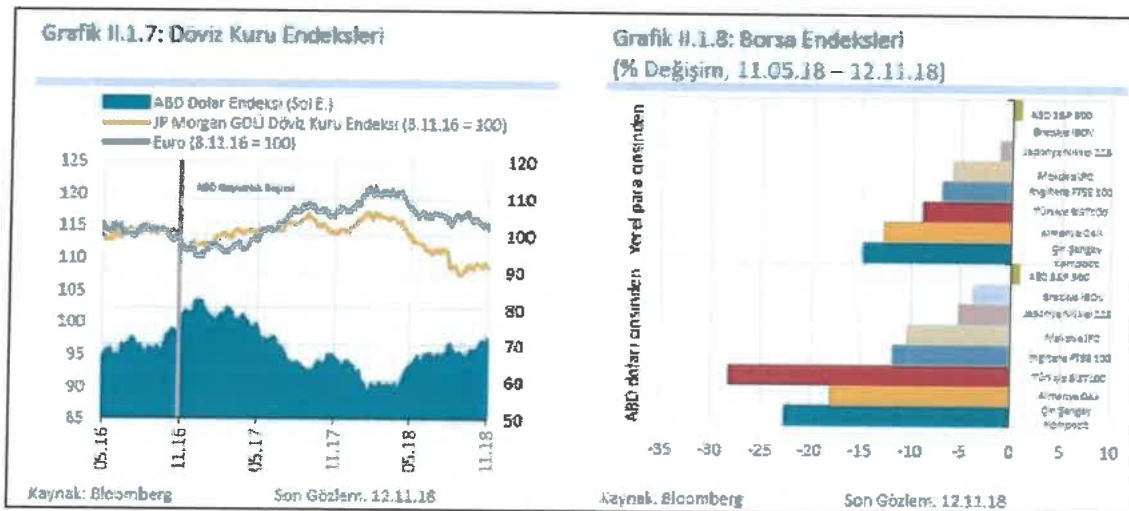
Gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğiliminin sürmesi, küresel tahvil getirilerinde görülen artış, korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşma ihtimali, İtalya'nın kamu borçluluğuna ve İngiltere'nin AB'den çıkış sürecine ilişkin endişeler küresel politika belirsizliğini artırmış ve finansal piyasalarda risk iştahının gerilemesine neden olmuştur.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) piyasa oynaklıklarının ve belirsizlik algısının yüksek seyretmesiyle net portföy çıkışları, yerel para birimlerinde değer kaybı ve uluslararası borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

Küresel iktisadi politika belirsizliğinde artış ivme kazanmıştır. ABD yönetiminin dış ticaret politikasına ilişkin korumacı yaklaşımı ve Fed para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin değerlendirmeler, ABD iktisadi politikalarının öngörülebilirliği üzerinde etkili olmayı sürdürmektedir. AB ülkelerindeki seçim sürecinin sona ermesiyle azalan politika belirsizliği, İtalya'da yaşanan kamu borcu gelişmeleri ve kısmen netleşen Brexit yol haritasına yönelik farklı açıklamaların etkisiyle artış göstermiştir.

ABD dolarının değer kazanması, özellikle yabancı para (YP) cinsinden borçluluğu yüksek GOÜ'leri olumsuz etkilemiştir. ABD'de iktisadi faaliyetteki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD'de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır.

Gelişmiş ülke ve GOÜ'lerin para birimleri, 2018 yılı Nisan ayından bu yana, ABD doları karşısında değer kaybetmiştir. Diğer yandan, ABD dolarındaki yükselişten görece olumsuz etkilenen Arjantin ve Türkiye para birimlerinde özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kayıplar son dönemde kısmen telafi edilmiştir. Ayrıca, son Rapor döneminden bu yana politika belirsizlikleri, jeopolitik riskler, ticarete artan korumacılık, küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler nedeniyle gerek gelişmiş ülke gerek GOÜ borsa endeksleri zayıf performans sergilemiştir.



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki sıkışma eğiliminin süreceğine dair beklentilerin etkisiyle ABD'de daha belirgin olmak üzere gelişmiş ülke tahvil getirileri genel olarak artmıştır. GOÜ'lerin tahvil faizlerinde

yaşanan yükselişte küresel likidite koşullarındaki sıkılaşıma ve söz konusu ülkelere yönelik risk iştahındaki azalma etkili olmuştur. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, küresel ekonomiye ilişkin büyüme öngörülerini aşağı yönlü revize etti. Kuruluş, küresel ekonominin 2019'un ikinci yarısında toparlanma sürecine gireceğini ve yılsonunda büyümenin %3,3 olacağını tahmin ediyor. IMF, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,5 daraldıktan sonra gelecek yıl aynı oranda büyüyeceğini öngörüyor.

ABD ile Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin yakın dönemde anlaşmayla sonuçlanabileceği beklentilerine karşın, ABD Başkanı Trump'ın Çin'e yönelik vergileri Mayıs ayı başında yükseltme tehdidinde bulunması sürece ilişkin soru işareti yarattı.

İngiltere'nin AB'den ayrılma tarihinin AB liderlerinin onayıyla 31 Ekim'e kadar ertelenmesine karar verildi.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %6,4 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Son veriler ülkede iktisadi faaliyetin öngörülenden daha iyi seyrettiğine işaret ediyor.

IMF Tahminleri	Nisan ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2019	2020	2019	2020
<b>Büyüme</b>				
Dünya	3,3	3,6	-0,2	0,0
GE	1,8	1,7	-0,2	0,0
ABD	2,3	1,9	-0,2	0,1
Euro Alanı	1,3	1,5	-0,3	-0,2
İngiltere	1,2	1,4	-0,3	-0,2
Japonya	1,0	0,5	-0,1	0,0
GOE	4,4	4,8	-0,1	-0,1
Rusya	1,6	1,7	0,0	0,0
Çin	6,3	6,1	0,1	-0,1
Brezilya	2,1	2,5	-0,4	0,3
Türkiye**	-2,5	2,5	-2,9	0,0
<b>Enflasyon</b>				
GE	1,6	2,1	-0,1	0,1
GOE	4,9	4,7	-0,2	0,1
<b>Dünya Ticaret Artışı</b>	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,1</b>

(\*) Ocak ayı tahminlerinden fark  
(\*\*) Ekim ayında açıklanan tahminlerden fark  
(GE) Gelişmiş ekonomiler  
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019)

## TÜRKİYE

Küresel ve yerel ölçekte sıkılaştıran finansal koşullar ile GOÜ'lere yönelik risk iştahında azalmanın etkisiyle bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yarısında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşıma etkili olmuştur. Yurt içi talepteki zayıf görünüme rağmen, fiyatlama davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlandırmaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

### İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

İşsizlik oranı Ocak döneminde %14,7 ile Mart 2009'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı bu dönemde %13,3'e yükselirken, işgücüne katılım oranı %52,9 oldu.

Sanayi üretimindeki düşüş Şubat'ta hız kesti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi yıllık bazda %5,1 oranında daraldı.

Dış ticaret açığındaki daralma Mart'ta da devam etti. İhracat hacmi Mart'ta yıllık bazda sınırlı oranda daralarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %17,8 oranında gerileyerek 17,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

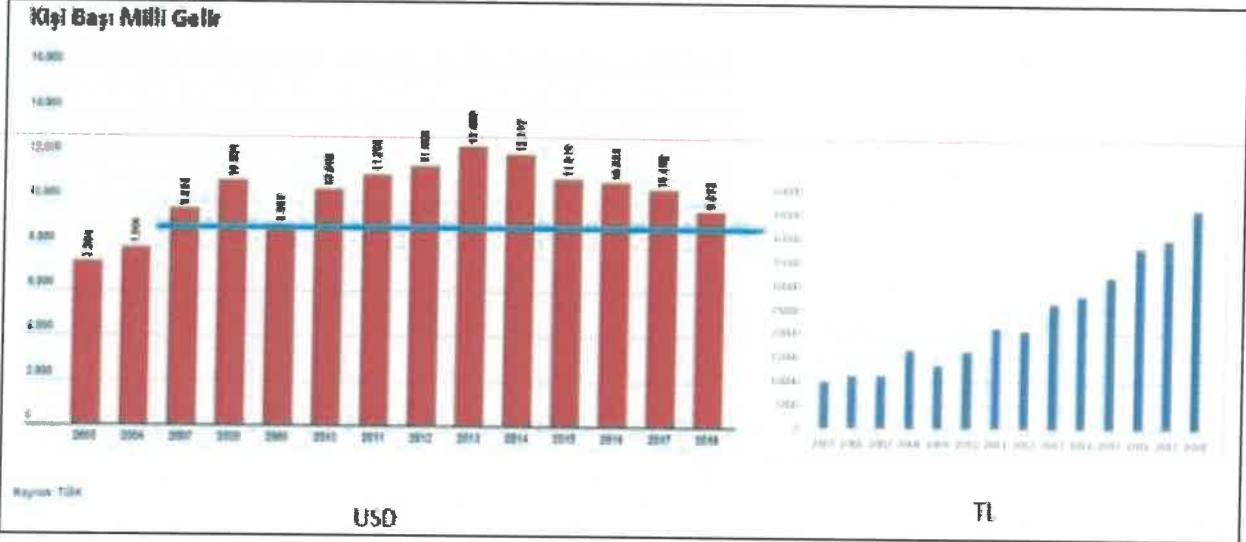
Şubat ayında cari açık yıllık bazda %84 azalarak 718 milyon USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 17 milyar USD ile son 9 yılın en düşük düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Mart ayında yıllık bazda %21 oranında genişleyerek 24,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

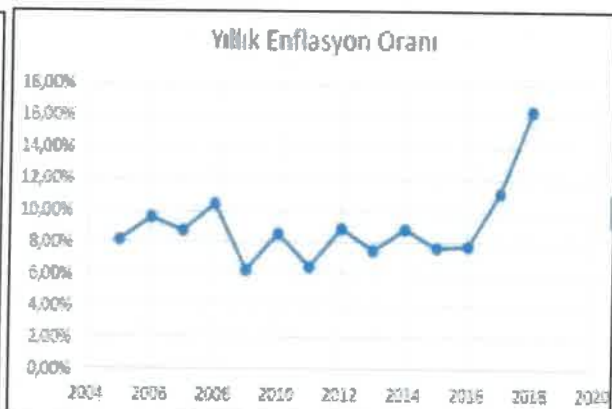
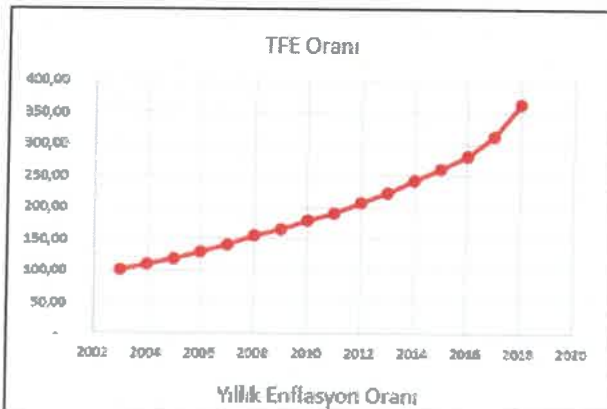
Nisan'da TÜFE aylık bazda %1,69 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Yıllık tüketici enflasyonu bu dönemde %19,5 oldu.

TCMB, 25 Nisan'daki Para Politikası Kurulu toplantısında beklentilere paralel olarak politika faiz oranını değiştirmeyerek %24'te bıraktı. TCMB, yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin enflasyon tahminlerini değiştirmede.

### Hanehalkı Gelişmeleri



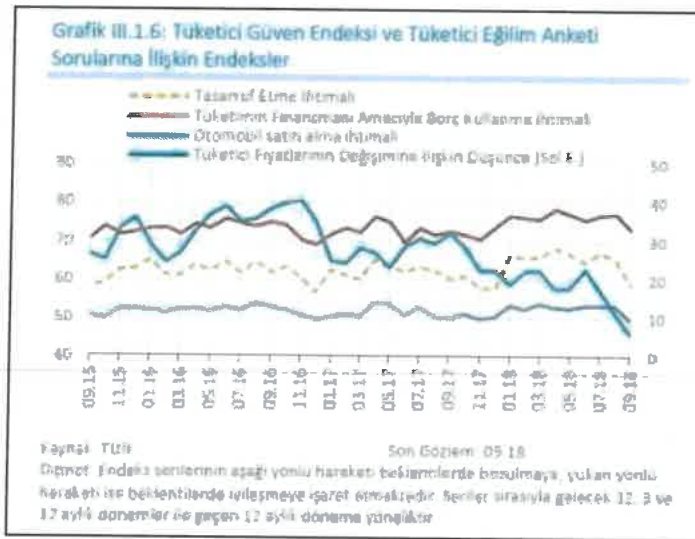
Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişki olduğu düşünülmektedir. (Kaynak: TÜİK)



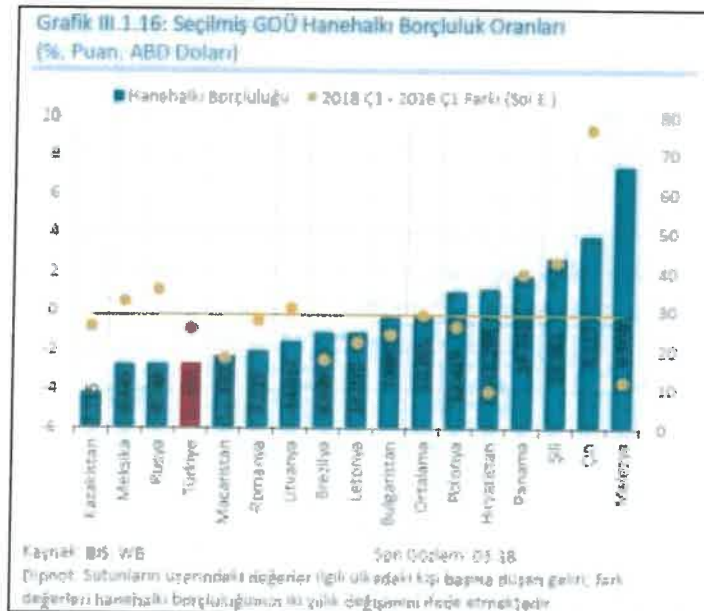
Yukarıda tüketici fiyat endeksi verilerine göre yıllara yaygın doğrusal bir artış görülmekle beraber yıllık enflasyon oranları incelendiğinde 13 yıllık ortalama yıllık enflasyon oranı %9,31 olarak hesaplanmıştır.

Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. 2018 yılı itibarıyla bireysel kredi büyümesindeki yavaşlama eğilimi tüketici kredisi kaynaklı devam ederken tasarruf mevduatındaki büyüme kur kaynaklı olarak hızlanmaya başlamıştır. Eylül ayı ve sonrasında tasarruf mevduatındaki büyüme yavaşlamıştır. Son dönemde finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak finansal sektörün artan fonlama maliyetleri, likidite tercihi ve risk algısının etkisiyle tüketici kredisi faizleri yükselirken, mevduat faizlerinde artış görece sınırlı kalmıştır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Bireysel kredi kartları yükümlülük artışına etki eden bir diğer önemli kalem olurken, yıllık değişimde konut ve ihtiyaç kredilerinin büyümesindeki yavaşlama etkili olmuştur. Son dönemde iç talepteki daralmanın, kredi vadelerine yönelik düzenlemelerin ve sıkılaşan finansal koşulların bu yavaşlamada etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketici güven endeksi ve tüketici eğilim anketi verileri incelendiğinde, yakın dönem enflasyon ve kur gelişmelerini takiben 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla son dönemde serilerde yatay bir seyir ardından bir miktar bozulma gözlenmektedir.



2018 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de hanehalkı borcu/GSYİH yüzde 16,6 olmuştur. Bu seviye ile Türkiye, yüzde 29,2 ortalamaya sahip seçilmiş GOÜ hanehalkı borçluluk seviyesinin altında seyretmektedir. Ayrıca son iki yıllık farklara bakıldığında Türkiye’nin hanehalkı borçluluğundaki azalmanın seçilmiş GOÜ ortalamasından fazla olduğu görülmektedir.

Azalan yurt içi talep ve ihracatta yaşanan artış sonrasında iktisadi faaliyette dengelenme gözlenirken, finansal koşullarda sıkılaşma belirginleşmiştir. İmalat sanayi üretimindeki yavaşlama büyük oranda iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörler kaynaklı olurken, dış talep görece gücünü korumuş, turizm dâhil ihracata dayalı sektörler olumlu ayrılmıştır. 2018 yılı başından bu yana yavaşlama sürecine giren yatırım eğiliminde ve sanayi üretiminde, finansal koşullardaki sıkılaşma ve iç talepte görülen daralma etkili olmuştur.

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul piyasasındaki pek çok araştırmacı şirketin verilerine göre, Küresel ölçekte kentleşme yavaşlamakta ancak ülkelerin inşaat sektörü büyümeye devam etmektedir. Ancak küresel ölçekte güncel durumda yaşanan durgunluk inşaat ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörünün kısıtlı büyüme potansiyelleri ulaşılan ekonomik olgunluk ile açıklanırken gelişmekte olan ülkelerdeki sektörün zorlukları ise küresel emtia fiyatlarındaki ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar olmaktadır.

Türkiyede büyüme göstergelerinde inşaat sektörü başat sektör olarak karşımıza çıkıyor. Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda İnşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtdışı olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

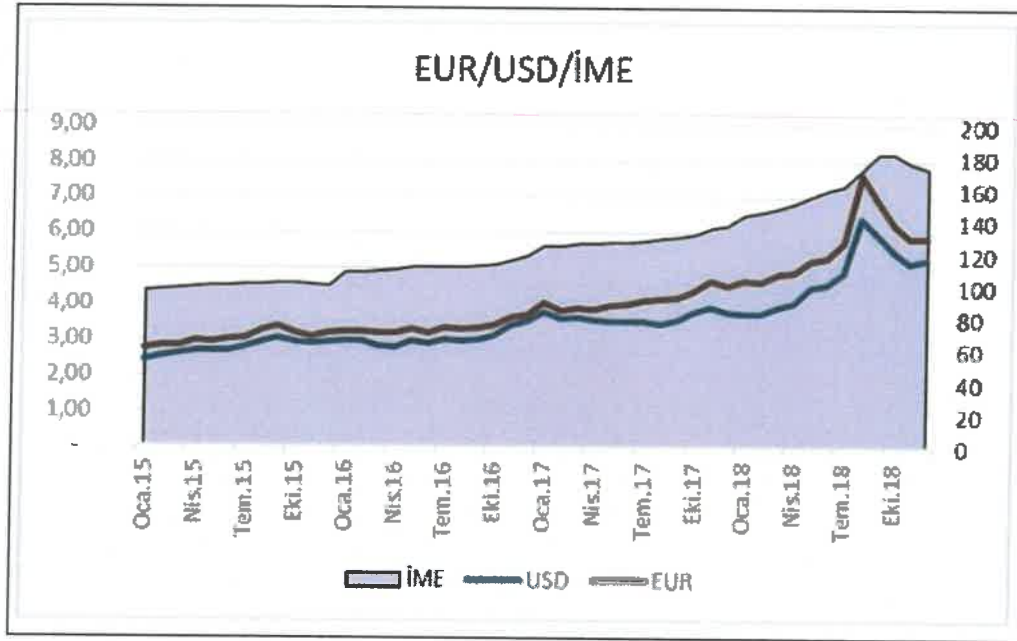
Türk müteahhlik firmalarınınca 1972’den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi on iki aylık (yıllık) ortalama değişim oranına bakıldığında, aralık 2016 %11,92; aralık 2017 %15,63; aralık 2018 %26,26, aralık 2019 %27,17 artmıştır. Aşağıda TÜİK verileri sunulmuştur.

**İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2019 ( [2015=100] )**

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
<b>Endeks - Index</b>												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,89	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,65	173,57
2019	184,83	188,51										
<b>Bir önceki yılın ayına ayına göre değişim (%) - Annual rate of change (%)</b>												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11,39	10,72	11,32	11,22	11,92	11,57	10,60	10,41	9,72	11,32	14,67	18,19
2017	15,25	15,70	15,58	15,04	13,51	13,85	14,92	15,74	16,71	17,42	17,49	16,18
2018	16,22	17,20	17,92	19,91	23,04	26,08	27,01	33,36	39,66	37,52	29,95	25,65
2019	27,54	27,22										
<b>On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)</b>												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	12,28	12,69	13,06	13,38	13,51	13,69	14,04	14,47	15,04	15,54	16,77	15,63
2018	15,71	15,85	16,06	16,48	17,30	18,34	19,37	20,67	22,83	24,52	25,54	26,26
2019	27,17	27,96										

**Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019**

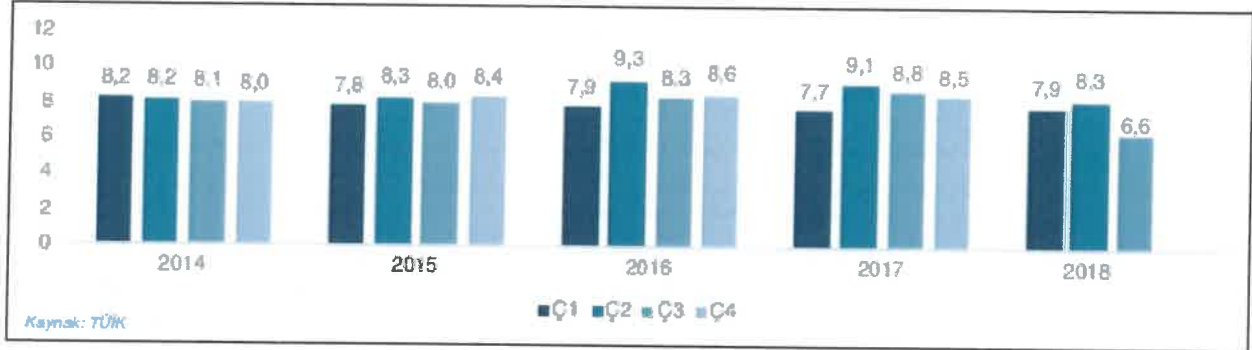


**Kaynak: TÜİK**

Yukarıda inşaat maliyet endeksinin Dolar ve Euro kuru ile olan ilişkisinde paralellik görülmekte olup inşaat maliyetlerine doğrudan etki ettiği anlaşılmaktadır.



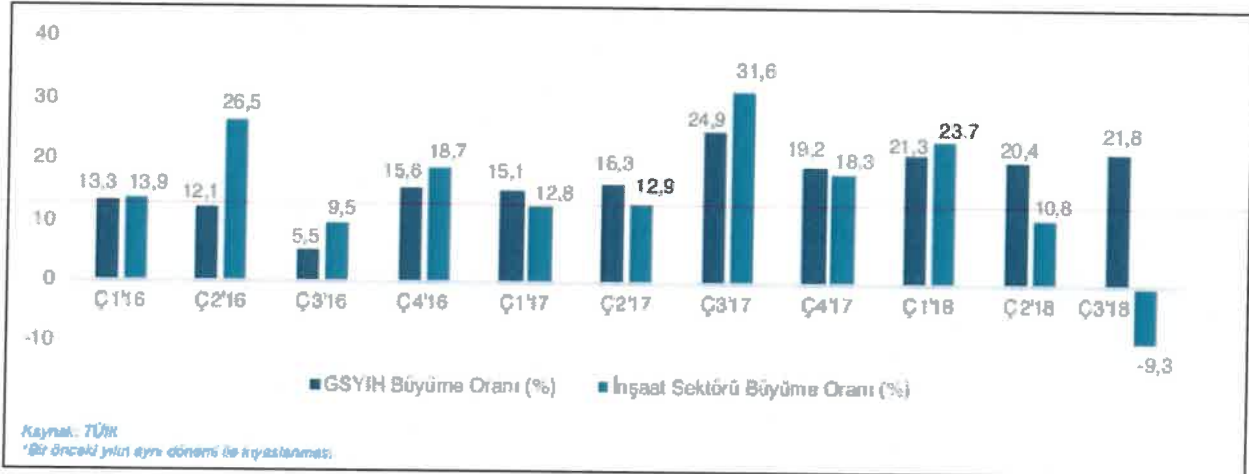
### İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2018 3. çeyreğinde %6,6 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibariyle İnşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında ise büyüme hızı %9,3 oranında gerilemiştir.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ilimli yaklaşmaktadır.

### 5.3.1. İstanbul Ofis Piyasası

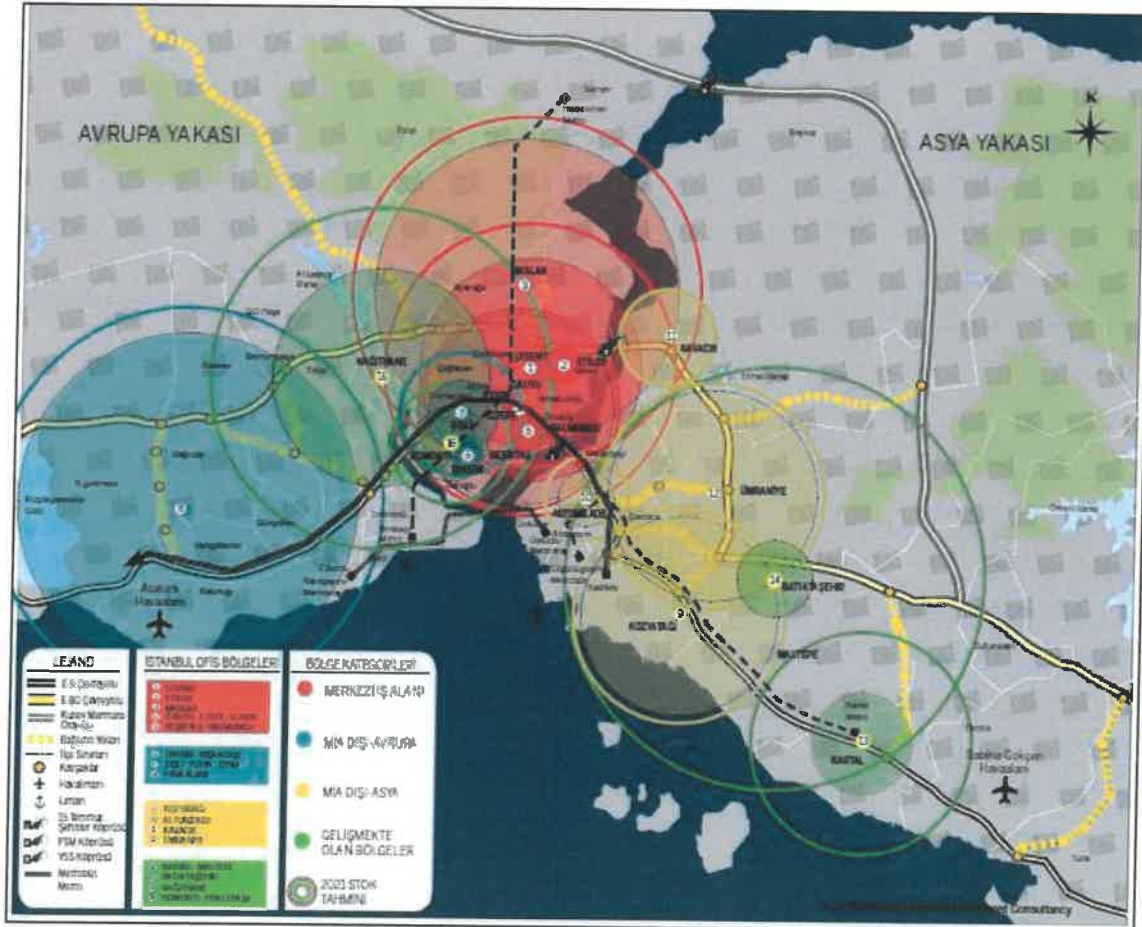
Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Property Investment Consultancy (PROPİN) tarafından hazırlanan ofis raporuna göre; İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı 12 ofis bölgesi bulunmakta olup MİA olarak tanımlanan aks, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam etmekte ve Maslak ile son bulmaktadır. MİA olarak tanımlanan bölgeler Avrupa yakasında; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otım ve Havaalanı bölgelerini, MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Aitunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

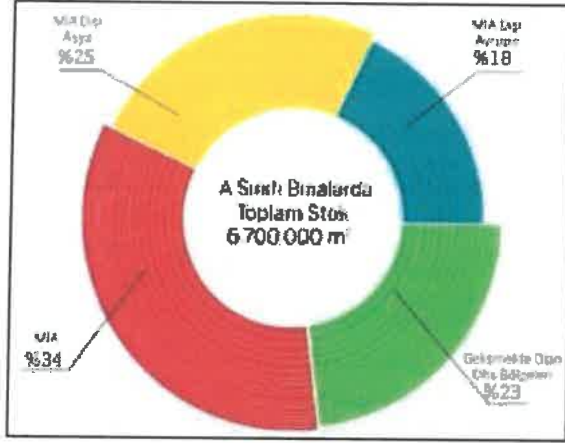
Gelişmekte olan ofis bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakasında yer almaktadır. MİA Dışı -Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti – Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal- Maltepe ve Batı Ataşehir Bölgeleri yer almaktadır.

Aşağıdaki haritada yıldızlarla gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir.

#### İstanbul'daki Ofis Kümellemeleri



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018-4. Çeyrek Raporu)



2018 dördüncü çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı', yandaki grafikte gösterilmiştir.

**MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, BeşiktaşBalmumcu]:** MİA'nın stok payı, 2018 dördüncü çeyrek dönemde %34 oldu.

**MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otım, Havaalanı]:** 2018 dördüncü çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %18 oldu.

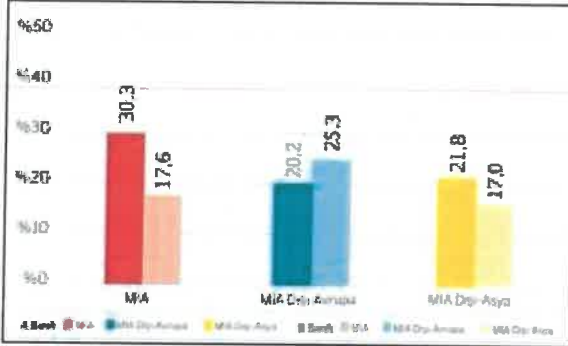
**MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]:** 2018 dördüncü çeyrek dönemde MİA-Asya'daki bölgelerde stok artışı yaşandı. MİA DışıAsya'nın stok payı 2018 dördüncü çeyrekte %25 olarak tespit edildi.

**Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, MaltepeKartal, Batı Ataşehir]:** Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde 2018 dördüncü çeyrekte ofis stok artışı gözlenmedi. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı 2018 dördüncü çeyrekte %23 olarak kaydedildi.

#### Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları



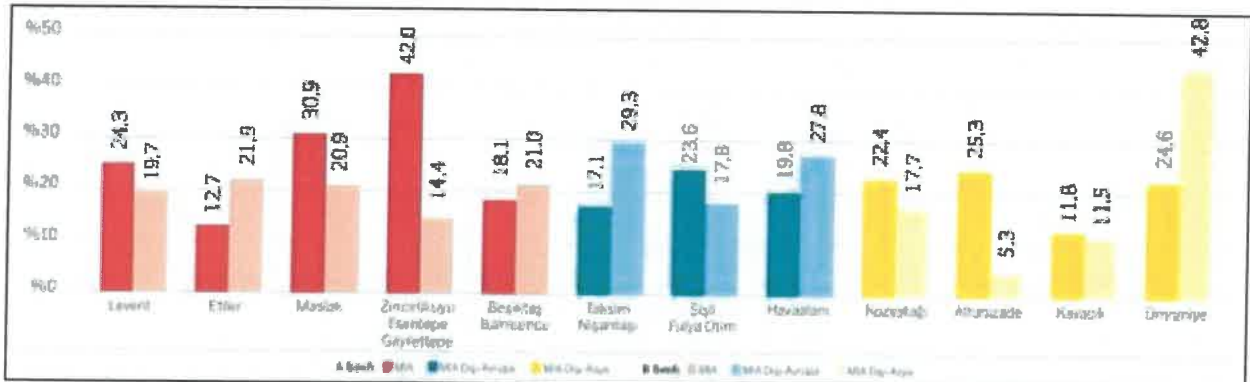
Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018-1.Çeyrek Raporu)



(2018-4.Çeyrek Raporu)

İstanbul Ofis Pazarı, 2018 birinci çeyrek ve dördüncü çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri'ne Göre Boşluk Oranları yukarıdaki gösterilmiştir. Buna göre MİA bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %1,3 düşerken, B sınıfı ofislerin boşluk oranı ise %4,7 oranında artmıştır. MİA dışı Avrupa Bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %1,4 düşerken, B sınıfı ofislerin boşluk oranı ise %1,6 oranında artmıştır. MİA dışı Asya Bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %2,4 artarken, B sınıfı ofislerin boşluk oranı ise %6,2 oranında artmıştır.

#### Bölgelere Göre Boşluk Oranları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018 4. Çeyrek Raporu)

İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarının 'Bölgelere Göre Boşluk Oranları' yukarıdaki grafikte verilmiştir.

2018 dördüncü çeyrek, Levent A sınıfı ofis binalarına olan talebin yoğun olduğu bir dönemdi. Levent'te bulunan mevcut kullanıcıların bölgedeki başka binalara taşındığı gözlemlendi. Farklı bölgelerdeki kullanıcıların da avantajlı pazar koşullarını kullanarak, Levent'te kiralama yaptığı belirlendi. PROPIN'in pazarlama faaliyetlerini sürdürdüğü Signature Tower başta olmak üzere birçok binada tamamlanan kiralama işlemleri sonucunda, bölgedeki boşluk oranı düştü.

2018 dördüncü çeyrek döneminde Maslak A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen işlem sayısının yüksekliği dikkat çekti. Kiralama işlemlerinin çoğunlukla Maslak'taki mevcut kullanıcıların bölge içinde yer değiştirmesinden kaynaklandığı görüldü. Farklı ölçekteki ofis alanında gerçekleşen taşınma ve kiralama işlemleri birbirini dengeledi. Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2018 dördüncü çeyrekte bir önceki çeyrekteki seviyesini koruduğu ve %30,9 seviyesinde olduğu kaydedildi.

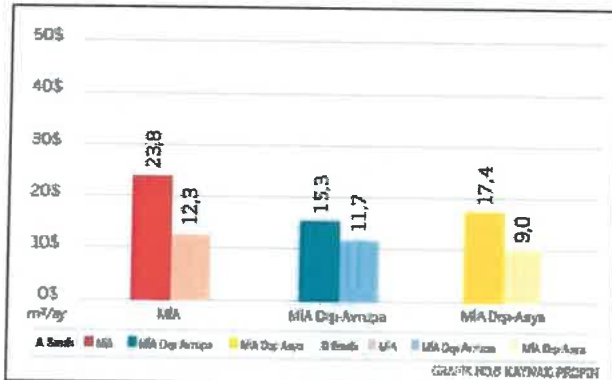
Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 dördüncü çeyrekte %42'ye yükseldi. Gerçekleşen kiralama işlemlerine rağmen, bölge dışına taşınan kullanıcılar, boşluk oranının yükselmesinde rol oynadı.

2018 dördüncü çeyrekte, Taksim-Nişantaşı Bölgesi talep anlamında durgun bir dönem geçirdi. Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2018 dördüncü çeyrekte %17,1 oranıyla bir önceki çeyrek seviyesinde sabit kaldı.

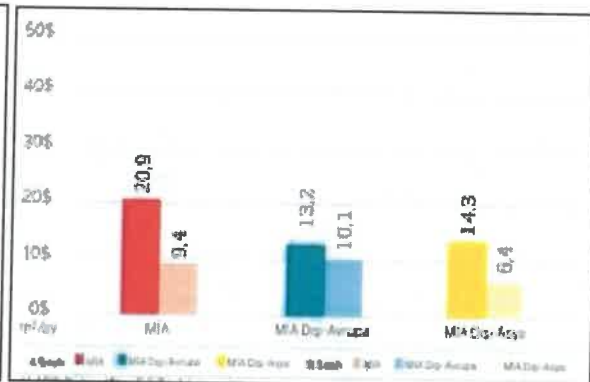
Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2018 dördüncü çeyrek dönemde %25,3'e fırladı. 2018 dördüncü çeyrekte Denizciler İş Merkezi Binası, Altunizade A sınıfı ofis stokuna eklendi. Daha önce üniversite olarak kullanılmakta olan bir binanın boşaltılarak yeniden kiralık ofis olarak pazara girdiği görüldü. 2018 dördüncü çeyrekte Altunizade'deki bu gelişmeler boşluk oranının hızla yükselmesine neden oldu.

Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2018 dördüncü çeyrek dönemde %24,6'ya yükseldi. Bu yükseliş, ofis stokuna boş olarak eklenen En Plaza Binası'nın yanı sıra, bölgeye olan talebin azalması ve bazı firmaların Ümraniye dışına taşınmasından kaynaklandı.

#### Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları



(2018, 1. Çeyrek Raporu 1 USD:3,8 Türk Lirası)



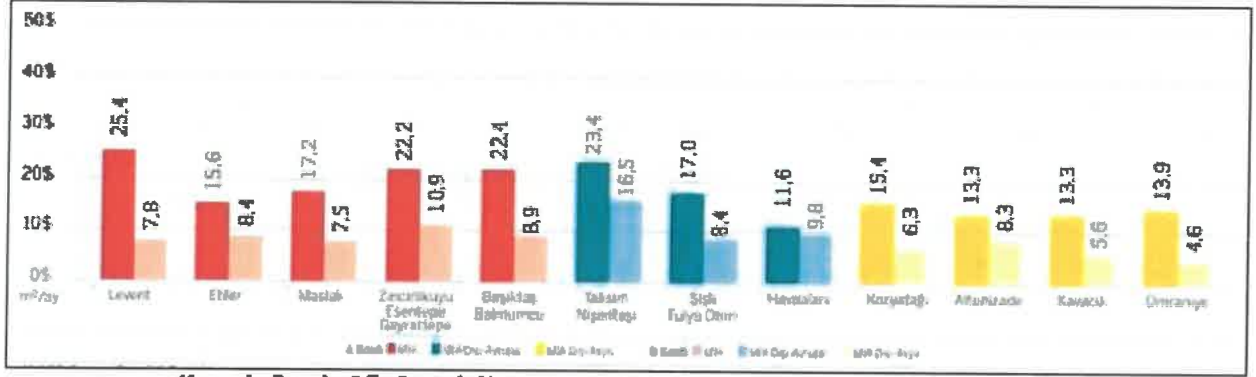
(2018, 4. Çeyrek Raporu; 1USD: 5,6 Türk Lirası)

İstanbul Ofis Pazarı 2018 dördüncü çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları' yukarıda verilmiştir.

MİA'da 2018 yılı dördüncü çeyrek dönemde, A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 20,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 10,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 14,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 6,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu.

### Bölgelerine Göre Kira Ortalamaları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2018-4. Çeyrek Raporu; 1USD: 5,6 Türk Lirası)

İstanbul'un on iki bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları Grafikte verilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı'nda en yüksek kiralara talep edildiği bölge özelliğini taşıyan Levent'te, pek çok ofis binasının liste kira rakamlarında indirim yapıldığı görüldü. 2018 dördüncü çeyrekte, Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 25,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü.

Maslak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte 17,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a indi. Maslak'taki ofis arzının yüksek olması, bölgede bulunan binaların kendi içinde de rekabet etmesine neden olmaktadır. Bu rekabet ortamı kiraçılar için oldukça avantajlı anlaşma koşullarına zemin hazırlamaktadır.

2018 dördüncü çeyrekte, Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki bazı kullanıcıların bölge dışına taşındıkları görüldü. Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2018 dördüncü çeyrekte 22,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi.

Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarının liste rakamlarında yapılan indirimler, bölge kira ortalamasının 11,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düşmesine sebep oldu. Havaalanı Bölgesi İstanbul'daki en düşük A sınıfı ofis kira ortalamasına sahip bölge olma özelliğini korudu. Kozyatağı A sınıfı ofis alanları için açıklanan liste rakamlarında belirgin indirimler tespit edildi. Buna karşılık, 2018 dördüncü çeyrekte kullanıcıların taşındığı ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının, bölge ortalamasının üstünde olduğu belirlendi. Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2018 dördüncü çeyrekte 15,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'la bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu. 2018 dördüncü çeyrek dönemde, Ümraniye'deki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü. 2018 dördüncü çeyrekte stoka eklenen En Plaza'da talep edilen kira rakamının bölge ortalamasının altında olması, ortalamadaki düşüşün etkenlerinden oldu.

(Kaynak: Propin Ofis Pazarı 2018-4. Çeyrek Raporu)

#### 5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

#### 5.4.1. İstanbul İli



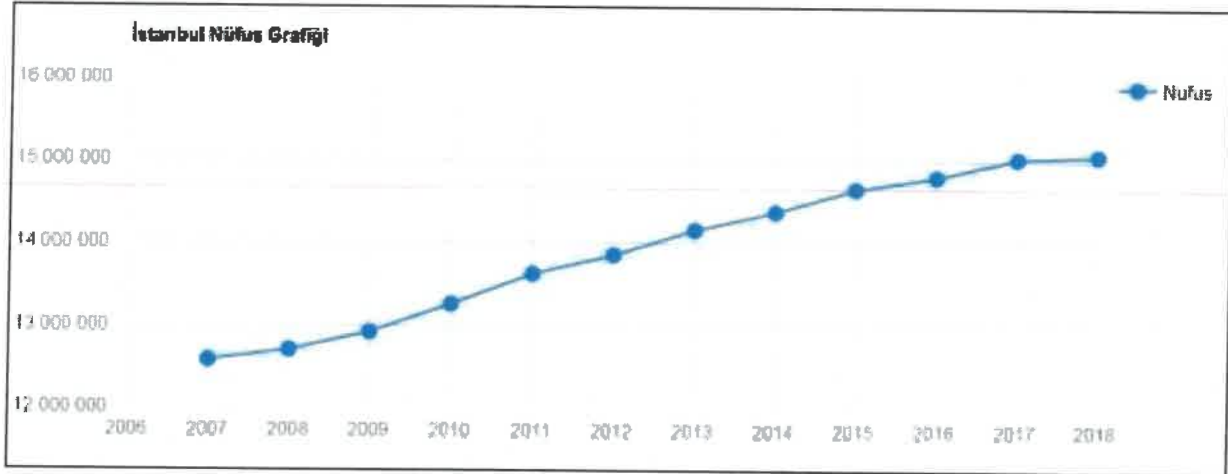
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında

Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.067.724 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

**Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İssizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"ta İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal

bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Sile ilçeleriyle sınırlıdır.

#### 5.4.2. Tuzla İlçesi



Coğrafi konum olarak Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde ve batıda Pendik İlçesi, doğusunda ise Kocaeli'nin Gebze ilçesi ile komşudur. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve yaklaşık 13 km. kıyı şeridine sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175-190 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpmakta olup, tepeler bazı yerlerde denize dik

uzanmaktadır. Araziler genellikle engebeli olup yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldeleri'nde 300 metreyi bulmaktadır. En yüksek yer 300 metre ile Akfırat'tadır.

Tuzla, İstanbul İl'i'nin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biri olan Tuzla'da Türkiye'nin en büyük tersanesi, İstanbul Park F1 Pisti ve karma fonksiyonlu Viaport Marina bulunmaktadır.

Tuzla; 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesi'ne bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesi'nin kurulması nedeniyle Pendik İlçesi'ne bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Tuzla İlçesi nüfusu 255.648 kişidir.

**Tablo. 10** Tuzla İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NÜFUS	197.657	208.807	221.620	234.372	242.232	252.923	255.648

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edlirler.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerleme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.



## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar**, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibari ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle **pazar katılımcıları**, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlendirmede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkta fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıklar yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliri uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

#### 6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla

maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

#### Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

#### Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaya yönelik farklı veri kaynakları kullanılır.

## 7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

### 7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- Reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kira sözleşmesinin bulunması
- Kapalı otoparkının bulunması.

#### ❖ ZAYIF YANLAR

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi,
- Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer alması,
- Büyüklüğü nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Kent merkezi ve MİA dan uzak olması.

#### ❖ FIRSATLAR

- Çevresinde kısmen boş arsa ve fonksiyonel değişime açık yapılaşma bulunması nedeniyle gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

#### ❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün artacak olması,
- İmar planı doğrultusunda kısıtlı bölgede yer alması ve çevresinin askeri alan olması nedeniyle herhangi bir yapılaşma şartına sahip olmaması.

### 7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer'î imar planında "Ticaret-Turizm-Konut" alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analize ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

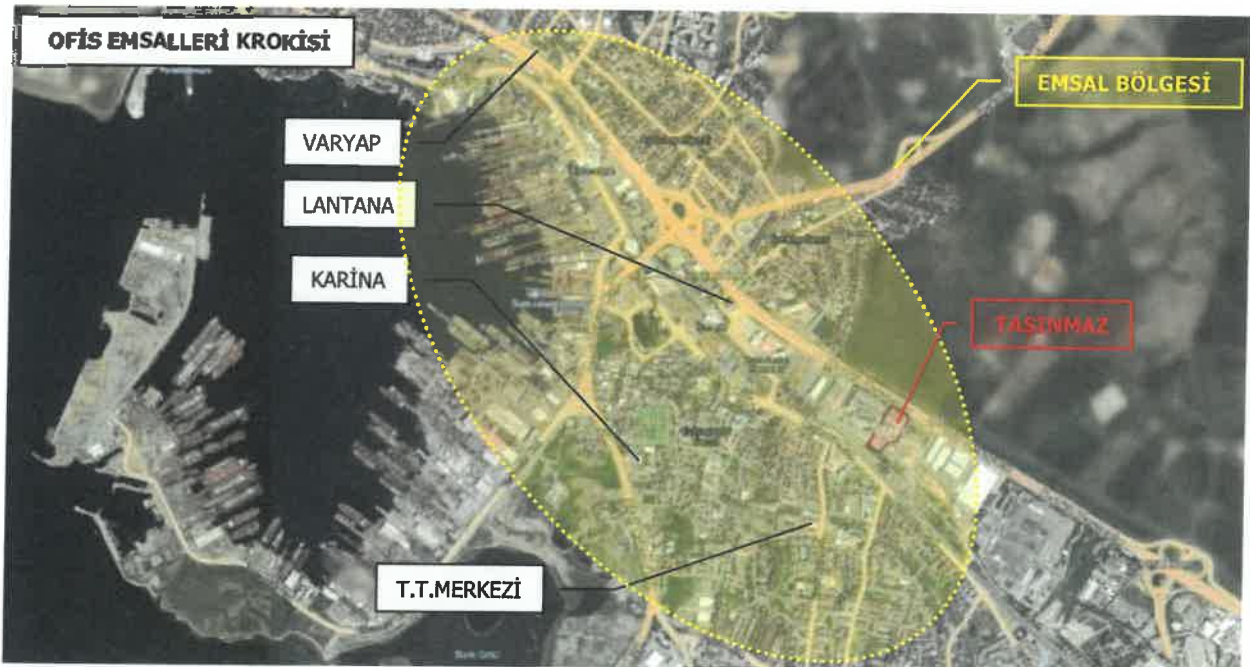
### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; taşınmazların kira değerlerinin belirlenmesinde **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara **Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi** ve **Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi** ile satış değerleri takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki rezidans- ofis ve dükkan ünitelerinin kira ve satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

#### **Kiralık/Satılık Ofis Araştırmaları Kroki**



► **Kiralık / satılık Ofis Araştırmaları**

**Tuzla Ticaret Merkezi;** Konu taşınmazlara yakın konum bulunan emsal taşınmaz; 4.250 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olup 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ofis katları ve çarşı dükkanlarından oluşmaktadır. 2018 yılında yapılan satışta göre, birim Satış değeri=4.000 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılmıştır. Aynı ofisin Aylık Birim Kira Değeri ise=20 TL/Ay/m<sup>2</sup> dir. (İrtibat-Remax). (Yapılan görüşmede güncel olarak pazarın düşüş eğiliminde ve durgun olduğundan istenen kiranın yaklaşık 20 TL/m<sup>2</sup> olduğu ancak yakın zamanda gerçekleşen işlem bulunmadığı öğrenilmiştir.)

**Lantana Plaza;** Konu taşınmazlara yakın konumda Tuzla Devlet Hastanesi bitişiğindeki emsal 12.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 4 blokta, 88 ofis ve alt katları çarşı dükkanlarından oluşmaktadır. Yakın zamanda ofislerin aylık birim kira değeri=32 TL/m<sup>2</sup> Dükkanların aylık Birim Kira Değeri ise=80 TL/m<sup>2</sup> üzerinden işlemler gerçekleşmiştir. (İrtibat-Remax). (Yapılan görüşmede pazarın düşüş eğiliminde ve durgun olduğu, plazada dükkan ve ofis boşluk oranının sınırlı sayıda olduğu ve alıcı konusunda seçici davranıldığı beyan edilmiştir.)

**MSY Karina;** Konu taşınmazlara yakın konumdaki emsal taşınmazda 48 ofis bulunmakta olup birim Satış değeri ortalama =4.500 TL/m<sup>2</sup>'dir. Aynı ofisin Aylık Birim Kira Değeri ise=21 TL/Ay/m<sup>2</sup> olarak beyan edilmiştir. (İrtibat-Remax). Satılık ve kiralık ofislerin bulunduğu plazada boşluk oranı yüksektir.

**Varyap Plaza;** Konu taşınmazlara yakın konumdaki emsal taşınmazda 48 ofis bulunmakta olup birim Satış değeri=2.500 TL/m<sup>2</sup>-4.500 TL/m<sup>2</sup> Aynı ofisin Aylık Birim Kira Değeri ise=10 TL/Ay/m<sup>2</sup>-18 TL/Ay/m<sup>2</sup> olarak beyan edilmiştir. (İrtibat-Remax).

**Yakın konumda konumlu Kiralık Plazalar;** Konu taşınmazlarla aynı aksta yer alan tamamı satılık veya kiralık bina araştırmasında ofislerin 30 TL/m<sup>2</sup>- dükkanların ortalama 80 TL/m<sup>2</sup> bedelle pazara sunuldukları öğrenilmiş, yapılan görüşmelerde bölgedeki arz-talep dengesinin bozulmuş olmasından kaynaklı pazarlık payının yüksek olduğu ve fiyatların düşüş eğiliminde olduğu beyan edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin imar koşulları doğrultusunda verimlilik olabilmemesinin nihai tüketiciye hitap etmesi ve alıcısının az olması dolayısı ile zaman alacağı gözlenmiştir. (Yapılan Pazar analizinde uzun süredir pazarda bulunan taşınmazlar bulunmakta, istenen değerlerin yüksek ve yatırım amaçlı alımların ekonomik veriler sonucu karlılığının düşük olması nedeniyle teklif görmemektedirler.)

Aşağıda pazardan elde edilen yakın konumdaki kiralık ofis ve dükkân/mağaza verileri yer almaktadır.

**Tablo. 11 Kiralık Ofis Verileri**

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m <sup>2</sup>	DEĞER, TL/Ay	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
Varyap Plaza	Varyap Plaza'da 125 m <sup>2</sup> ofis, 2250 TL/Ay bedelle kiralıktır.	125		18,00	Remax 0 (532) 407 69 39
	Varyap Plaza'da 69 m <sup>2</sup> ofis, 1.050 TL/Ay bedelle kiralıktır.	69		15,22	
	Varyap Plaza'da 69 m <sup>2</sup> ofis, 850 TL/Ay bedelle kiralıktır.	69		12,32	
	Varyap Plaza'da 69 m <sup>2</sup> ofis, 800 TL/Ay bedelle kiralıktır.	69		11,59	
	Varyap Plaza'da 945 m <sup>2</sup> ofis, 26.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	945		28,04	Varlıbaş 0 (533) 689 18 26
	Varyap Plaza'da 702 m <sup>2</sup> ofis, 19.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	702		27,78	
	Varyap Plaza'da 672 m <sup>2</sup> ofis, 19.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	672		29,02	
	Varyap Plaza'da 65 m <sup>2</sup> ofis, 1.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	65		15,38	Home4You 0 (533) 689 18 26
	Varyap Plaza'da 140 m <sup>2</sup> ofis, 3.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	140		25,00	
	Varyap Plaza'da 70 m <sup>2</sup> ofis, 1.750 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70		25,00	
	Varyap Plaza'da 70 m <sup>2</sup> ofis, 850 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	850	12,14	Remax 0 (532) 213 82 81
	Varyap Plaza'da 111 m <sup>2</sup> brüt 70 m <sup>2</sup> net ofis, 850 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	850	12,14	Remax 0 (532) 588 58 08
	Varyap Plaza'da 702 m <sup>2</sup> ofis, 19.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Deniz manzaralı)	702	19.000	27,07	Coldwell banker 0 (532) 241 02 16
Karina	Karina İş Merkezinde, 2. katta, 150 m <sup>2</sup> ofis, 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	150	5.500	36,67	Ahmet bey 0 (532) 420 29 19
	Karina İş Merkezinde, 4. katta, 52 m <sup>2</sup> ofis, 1.250 TL/Ay bedelle kiralıktır.	52	1.250	24,04	İDEA G.M. 0 (505) 746 94 01
	Karina İş Merkezinde, 2. katta, 150 m <sup>2</sup> ofis, 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	150	5.500	36,67	Sahibi 0 (532) 420 29 19

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m <sup>2</sup>	DEĞER, TL/Ay	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
Tuzla Ticaret Merkezi	Tuzla Ticaret Merkezinde, 3. katta, 78 m <sup>2</sup> ofis, 1.600 TL/Ay bedelle kiralıktır.	78	1.600	20,51	Remax 0 (535) 457 37 85
	Tuzla Ticaret Merkezinde, 3. katta, 234 m <sup>2</sup> ofis, 4.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	234	4.500	19,23	Remax 0 (535) 457 37 85
	Tuzla Ticaret Merkezinde, 3. katta, 97 m <sup>2</sup> ofis, 1.950 TL/Ay bedelle kiralıktır.	97	1.950	20,10	Remax 0 (535) 457 37 85
	Tuzla Ticaret Merkezinde, 2. katta, 95 m <sup>2</sup> ofis, 2.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	95	2.500	26,32	KÜRE Emlak 0 (534) 987 16 16
Lantana Plaza	E5 üzerinde, 3. katta konumlu, brüt 190 m <sup>2</sup> net 164 m <sup>2</sup> ofis, 6.500 TL/m <sup>2</sup> bedelle kiralıktır.	190	6.500	34,21	Remax 0 (533) 049 02 42
Hat Boyu Caddesi Kaymakamlık Karşısı	Kaymakamlık karşısında, 4. katta, 80 m <sup>2</sup> ofis, 2.100 TL/Ay bedelle kiralıktır.	80	2.100	26,25	Remax 0 (539) 641 74 60
	Kaymakamlık karşısında, 66 m <sup>2</sup> ofis, 7.000 TL/Ay kira vermektedir.	80	2.100	26,25	Remax 0535 307 90 22
	Kaymakamlık karşısında, 4. katta, 60 m <sup>2</sup> ofis, 1.750 TL/Ay bedelle kiralıktır.	60	1.750	29,17	Remax 0 (539) 641 74 60
	Kaymakamlık karşısında, 2. katta, 50 m <sup>2</sup> ofis, 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	50	1.500	30,00	Tapari 0 (532) 347 44 92

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m <sup>2</sup>	DEĞER, TL	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
Ak İş Merkezi	Kaymakamlık yakınında, 1. katta, 250 m <sup>2</sup> ofis, 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	250	5.500	22,00	AKE 0 (533) 540 50 95
Yakın Çevre Kiralık Ofisler	Vatan caddesinde, oruç market üstü, 3. katta konumlu, 85 m <sup>2</sup> ofis, 1.900 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	1.900	22,35	Remax 0 (532) 352 23 66
	Vatan caddesinde, oruç market üstü, 3. katta, eşyalı 85 m <sup>2</sup> ofis, 2.100 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	2.100	24,71	Remax 0 (532) 352 23 66
	Pendik Güzelyalı'da E5 cephe, 4 kat 837 m <sup>2</sup> ofis, 8.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Deniz manzaralı) (Alta 2 adet dükkân 310 m <sup>2</sup> 13.000 TL/Ay)	837	8.000	9,56	Kızıroğlu 0 (532) 434 94 64
	Tuzla İçmelerde, E5 cephe, 4 kat ofis her katında 100 m <sup>2</sup> toplam 400 m <sup>2</sup> , 8.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	400	8.000	20,00	Remax 0 (532) 331 37 73
Tuzla İçmelerde, E5 cephe, iş merkezi içinde 85 m <sup>2</sup> ofis, 1.050 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	1.050	12,35	Remax 0 (539) 641 74 60	
Tuzla İçmelerde, E5 cephe, iş merkezi içinde 300 m <sup>2</sup> ofis, 3.450 TL/Ay bedelle kiralıktır.	300	3.450	11,50		
Tuzla İçmelerde, E5 cephe, iş merkezi içinde 130 m <sup>2</sup> ofis, 2.200 TL/Ay bedelle kiralıktır.	130	2.200	16,92		
Tuzla Aydıntepe de Plazada 1. katta konumlu, 150 m <sup>2</sup> ofis, 2.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	150	2.000	13,33	Sahibi 0 (536) 581 74 44	

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m <sup>2</sup>	DEĞER, TL	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
Kiralık Binalar	Tuzla İçmeler Kavşağında, Brüt 2.000 m <sup>2</sup> net 1.800 m <sup>2</sup> plaza, 38.000 TL bedelle kiralıktır.	2000	38.000	19,00	Remax 0533 938 01 81
	Tuzla İçmeler de Brüt 1.562 m <sup>2</sup> net 1.170 m <sup>2</sup> plaza, 28.000 TL bedelle kiralıktır.	1562	28.000	17,93	Remax 0507 662 90 50
	Tuzla İçmeler de 2 adet 80 er m <sup>2</sup> dükkânı bulunan Brüt 740 m <sup>2</sup> plaza 15.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	740	15.000	20,27	Remax 0532 588 36 37
	Tuzla İçmeler de Brüt 700 m <sup>2</sup> net 600 m <sup>2</sup> plaza, 17.000 TL bedelle kiralıktır.	700	17.000	24,29	Remax 0532 277 57 95
	Tuzla İçmeler de 12.500 m <sup>2</sup> plaza, 37.500 TL/Ay bedelle kiralık 85.000.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkanlar 50-150 TL/m <sup>2</sup> , ofisler 20-40 TL/m <sup>2</sup> aralığında kiralanmaktadır.)	12500	85.000	30,00	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
	Aydınlı yolu üzerinde, 2700 m <sup>2</sup> bina 16.900.000 TL bedelle satılık, 39.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	2700	39.000	30,00	Remax 0535 307 90 22
	Tuzla yayla da 650 m <sup>2</sup> plaza, 37.000 TL bedelle kiralıktır.	650	37.000	30,00	Remax 0532 4306239

**Tablo. 12 Satılık Ofis Verileri**

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m <sup>2</sup>	DEĞER, TL	BİRİM DEĞER TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
1	Varyap Plazada 60 m <sup>2</sup> 1+0, 180.000-TL bedelle satılıktır.	60	180.000	3.000	Evluck 0545 500 90 09
2	Varyap Plazada E-5 cephe Deniz Manzaralı, 92 m <sup>2</sup> 1+0, 545.000-TL bedelle satılıktır.	92	545.000	5.924	Reoffice 0 (532) 521 21 95
3	Varyap Plazada E-5 cephe Kısmi Deniz Manzaralı, 185 m <sup>2</sup> Ofis, 815.000-TL bedelle satılıktır.	185	815.000	4.405	Varlıbaş Emlak 0 (533) 689 18 26
4	Tuzla içmeler mahallesinde, E-5 karayoluna yakın konumda (İçmeler köprüsüne 500 mt), 120 m <sup>2</sup> ofis 900.000-TL bedelle satılıktır.	120	900.000	7.500	Remax Lotus 0 (553) 824 58 93
5	Pendik Varyap plazada, 702 m <sup>2</sup> brüt, 450 m <sup>2</sup> net ofis 5.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup aynı zamanda 19.000-TL bedelle kiralıktır. (Kira bedeli yıllık peşin olarak istenmekte olup taşınmazın içi yapıldır. Taşınmaz köşe konumda deniz manzaralıdır.)	702	5.900.000	8.405	Coldwell Banker 0 (532) 241 02 16
6	Pendik Varyap plazada, 950 m <sup>2</sup> brüt, 450 m <sup>2</sup> net ofis 4.850.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Taşınmazın içi yapıldır. Taşınmaz köşe konumda deniz manzaralıdır.)	950	430.000	8.600	Varlıbaş Emlak 0 (533) 689 18 26
7	Tuzla Aydınli Mahallesinde, BMS İnşaat tarafından pazarlanan ofis binasında 40 m <sup>2</sup> 1.400 TL/AY kira getirisi bulunan, zemin katta konumlu, ofis 390.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	40	390.000	9.750	BMS 0532 060 51 53
8	Tuzla Ticaret Merkezinde, 4. katta, 110 m <sup>2</sup> brüt 77 m <sup>2</sup> net ofis, 550.000 TL bedelle satılıktır	110	550.000	5.000	Remax 0535 746 46 10
9	Tuzla Ticaret Merkezinde, 15. katta, 240 m <sup>2</sup> brüt ofis, 1.800.000 TL bedelle satılıktır	240	1.800.000	7.500	Remax Lotus GM 0 (553) 824 58 93
10	İçmelerde, E5 e çok yakın, brüt 170 m <sup>2</sup> net 100 m <sup>2</sup> plaza, 750.000 TL bedelle satılıktır.	170	750.000	4.412	
11	Emlak ofisi ile yapılan görüşmede VARYAP Plazada yakın zamanda 69 m <sup>2</sup> brüt alanlı ofisin 700-TL/AY bedelle kiralandığı, 140.000-TL bedel ile de satıldığı öğrenilmiştir.	69	140.000	2.029	Remax 0 (532) 407 69 39
12	Tuzla MSY Karina'da 1+1 ofis, 50 m <sup>2</sup> 275.000-TL bedelle satılıktır. Kira bedeli 1.100-TL olduğu beyan edilmiştir. Pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.	50	275.000	5.500	İlan.com 0 (216) 999 09 10
13	Tuzla Hızlı Tren İstasyon Durağına bitişik yeni binada 92 m <sup>2</sup> ofis 650.000-TL bedelle satılıktır. Konu emsal aynı zamanda 2.500 -TL bedelle kiralıktır.	92	650.000	7.065	Adalet İnşaat Emlak 0 (532) 266 28 93
14	E-5 cepheli DKY İnşaat tarafından inşa edilmiş, Metrowin Towerda 75 m <sup>2</sup> kısmi deniz manzaralı ofis 400.000-TL bedelle satılıktır.	75	400.000	5.333	3E GM 0533 743 42 29

**➤ Emsal Satılık Dükkan Araştırmaları**

**Dükkan Emsalleri Araştırma Bölgesi**

**Tablo. 13 Kiralık/Satılık Dükkan Verileri**

Açıklama	Dükkan Satılık/ Kiralık				İletişim	
	Alan, m <sup>2</sup>	Satılık, TL	Kiralık, TL			
Lantana Plaza da, E5 girişi, 80 m <sup>2</sup> brüt, 57 m <sup>2</sup> net dükkan 7.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	80			7000	87,50	Remax 0532 588 36 37
Evora Çarşısında, 60 m <sup>2</sup> girişi ve 80 m <sup>2</sup> depolu dükkan, 4.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Depo alanı 1/4 oranında dikkate alınmıştır)	80			4500	56,25	Remax 0553 915 45 01
Tuzla İstasyon Caddesi üzerinde, 60 m <sup>2</sup> ön kullanımlı 335 m <sup>2</sup> brüt, 300 m <sup>2</sup> net dükkan, 12.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	335			12000	35,82	Remax 0507 201 46 74
Kaymakamlık ve Belediyeye yakın, Giriş 110 m <sup>2</sup> -bodrum 50 m <sup>2</sup> -asma kat 20 m <sup>2</sup> toplam 170 m <sup>2</sup> kullanımlı dükkan, 975.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum 1/4, asma kat 1/3 oranında dikkate alınmıştır)	129	975.000	7.548			Remax 0533 938 01 81
Tuzla merkezde, 300 m <sup>2</sup> köşe konumlu dükkan, 1.650.000 TL bedelle satılıktır. (80 m <sup>2</sup> kış bahçesi mevcuttur.)	300	1.650.000	5.500			Remax 0534 649 64 69
Güzelyalı da 160 m <sup>2</sup> deposu ile toplam 310 m <sup>2</sup> dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (Depo alanı 1/4 oranında dikkate alınmıştır)	160	2.000.000	10.1267			Apaydın İnşaat
Güzelyalı da 28 m <sup>2</sup> börekçi olarak çalışan dükkan 2018 yılında 1.100.000 TL bedelle satışta iken güncel olarak 850.000 TL bedelle satılıktır.	28	850.000	12.977			Azra G.M.
Güzelyalı da 18 m <sup>2</sup> kuaför 200.000 TL bedelle satılıktır.	18	200.000	11.111			Alişan Karakoç
Güzelyalı da tersane istasyonuna bitişik, Neomarin AVM çaprazında 150 m <sup>2</sup> dükkan 2018 yılında 890.000 TL bedelle pazarda iken güncel olarak satı değeri 920.000 TL olarak revize edilmiştir.	150	920.000	6.133			Cankoç İnşaat
Tuzla Yayla Mahallesinde, 130 m <sup>2</sup> dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (Kirası 5000 TL)	130	1.500.000	11.538	5000	38,46	Remaks Yapı 0 532 570 15 03
Varyap Plazada E-5 cephe 200 m <sup>2</sup> alank dükkan 2.500.000 TL değerle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın kirasının 7.500-TL/Ay civarında olabileceği beyan edilmiştir. (Dükkanın kira değerine göre fiyatının çok yüksek istendiği düşünülmektedir.)	200	2.500.000	16.666	7.500	50	Varlıbaş Emlak 0 (533) 689 1826
E-5'e bağlanan İstiklal Caddesi üzerinde (Güzelyalı) 50 m <sup>2</sup> beyan edilen düzayak dükkana 550.000-TL istenmektedir. Taşınmazın içerisinde 1650-TL/AY ödeyen eski kiracı yer almakta olup yeni kirasının 2000-2500-TL/AY aralığında olacağı beyan edilmiştir.	50	550.000	11.000	2.250	45	Yılmaz Çetinkaya 0 (532) 494 10 38

### ➤ Emsal Satılık Arsa Araştırmaları

Taşınmazın Maliyet analizi için pazarda yakın konumda benzer imar koşullarında satılık arsa verileri araştırılmış olup ulaşılan Pazar verilerinin konum krokisine ve açıklamalarına aşağıda yer verilmiştir.





Tablo. 14 Satılık Arsa Verileri

NO	ARSA EMSALLERİNİN ÖZELLİKLERİ	ALAN, m <sup>2</sup>	DEĞER, TL	BİRİM DEĞER, TL/m <sup>2</sup>	İRTİBAT
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı akta Tuzla Kavşağında E-5'e cephe konumunda yer alan; 29.865 m <sup>2</sup> , brüt, 23.000 m <sup>2</sup> net alanlı, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 168.000.000-TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazla aynı özelliktedir.	29.865	168.000.000	5.625	Remaks Endüstri 0533 413 61 90
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede E-5'e cephe konumunda yer alan; 18.270 m <sup>2</sup> beyan edilen, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 175.000.000-TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazla aynı özellikte ve uzun süredir pazardadır.	18.270	175.000.000	9.579	Eskidji 0532 424 54 80
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Aydınli Mahallesinde yer alan; 188 ada 5 parsel numaralı, 14.700 m <sup>2</sup> beyan edilen, Ticaret alanında kalan E:2,00, Yeňok: 10 kat yapılaşma koşullarındaki arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 99.000.000 TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlardan daha iyi konumdadır.	14.699	99.000.000	6.735	Remax Go 0 (544) 493 29 09
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede E-5'e cephe konumunda yer alan; 8.312,67 m <sup>2</sup> arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 65.000.000-TL satış fiyatı istendiği ve 60.000.000 TL ye verilebileceği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazla aynı özellikte ve üzerinde boş okul binası yer almaktadır. Taşınmazın yola cephesi dardır.	8.313	60.000.000	7.218	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı akta Tuzla Kavşağına cepheli, 43.000 m <sup>2</sup> brüt, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede emsal taşınmaz için 180.000.000-TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. (Taşınmazın imar koşulları gereği tertkleri bulunmaktadır)	43.000	180.000.000	4.186	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yayla Mahallesinde yer alan; 7526 parsel numaralı, 1.071 m <sup>2</sup> beyan edilen, Kaks:1.75, hmax:6 kat, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 2018 yılında 3.455.000 TL olan fiyatı pazarlık payı içinde 2.690.000 TL olarak revize edilmiştir. Söz konusu emsal net 965 m <sup>2</sup> dir.	1.071	2.690.000	2.512	Dostak İnşaat 0 (532) 694 83 01
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; 965 m <sup>2</sup> beyan edilen, Kaks:1.75, hmax:6 kat, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 2018 yılında 3.400.000 TL satış fiyatı istendiği güncel olarak pazarlık paylı 2.590.000 TL ye satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlardan daha iyi konumdadır.	965	2.590.000	2.684	Centry 21 0 (549) 447 41 33
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede E-5'e cephe konumunda yer alan; 20.547 m <sup>2</sup> beyan edilen, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 170.000.000 TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal uzun süredir pazarda ve yüksek fiyat istenmektedir. (4058 parsel)	20.547	170.000.000	8.274	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
9	Tuzla Devlet hastanesi bitişiginde, Emlak Konut GYO A.Ş. ye ait 4554 parsel numaralı, 10.053 m <sup>2</sup> arsanın 2018 yıl sonu KAP ta yayımlanan raporunda birim değeri 2.550 TL/m <sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Rapordan elde edilen bilgiye göre, Emlak Konut GYO - Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme detaylarına göre; Arsa Satışı Karşılığı Toplam Gelir = 185.000.000 TL+ KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket payı Geliri oranı = %29,15 Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri = 53.927.500 TL olarak belirlenmiştir.	10.053,1	25.635.405	2.550	2018 KAP raporu

### 7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

#### Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda bulunan konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık ofis, dükkân ve bina nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış ve kira değerlerinin konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda arsaların ise; imar durumu, alan, konum kriterleri doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda bölgede çok sayıda satılık ve kiralık ofis verisine ulaşılmış olup ekonomik koşullar, arzın fazla olması gibi nedenlerle pazarın durgunlaştığı ve düşüğe geçtiği dolayısı ile pazarlık paylarının yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan incelemelerde, taşınmazın konumlu olduğu bölgede proje niteliği olarak taşınmaza emsal teşkil edebilecek bir emsal verisine rastlanılmamış olup düzeltme hesaplarında bu durum dikkate alınmıştır. Pazar araştırmaları sonucunda ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir.

**Tablo. 15 Arsa Birim Satış Değeri Düzeltme Tablosu**

EMSAİL BİLGİLERİ			DÜZELTME				DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/m <sup>2</sup>
NO	ALAN, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ	PAZARLIK	İMAR DURUMU	ALAN, m <sup>2</sup>	KONUM	
1	29.865	168.000.000	-40%	-5%	-5%	0%	2.813
2	18.270	175.000.000	-60%	0%	-5%	0%	3.352
3	14.699	99.000.000	-40%	-5%	0%	-20%	2.357
4	8.313	60.000.000	-45%	0%	0%	0%	3.970
5	43.000	180.000.000	-25%	-10%	0%	5%	2.930
6	1.071	2.690.000	-10%	15%	-10%	-5%	2.261
7	965	2.590.000	-10%	15%	-10%	-5%	2.416
8	20.547	170.000.000	-50%	0%	0%	0%	4.137
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM ARSA DEĞERİ, TL/m <sup>2</sup>							3.029

Maliyet Oluşumları Analizinde, taşınmazın değerine ulaşmak için arsa birim değeri düzeltmesi, pazarlık, imar durumu, alan, konum kriterleri dikkate alınarak 3.029 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmış ve Birim Arsa değeri **3.000 TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

**Tablo. 16 Arsa Değeri Hesabı Tablosu**

Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
21.305,29	3.000	<b>63.915.870</b>

Arsa değeri **63.915.870.-TL** hesaplanmıştır.

**Tablo. 17 Ofis/İş Yeri Emsal Düzeltme Tablosu**

EMSAİLLER		DÜZELTME				
Emsal Taşınmazlar	Ortalama Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Pazarlık	Konum	**Alan	Proje Niteliği	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>
*Varyap Plaza	19,90	-15%	10%	10%	40%	28,86
Tuzla Ticaret Merkezi	21,54	-15%	30%	60%	60%	50,62
Karina İş Merkezi	32,46	-15%	30%	50%	50%	69,78
Lantana Plaza	34,21	-15%	10%	50%	65%	71,84
Hat Boyu Caddesi Kaymakamlık Karşısı	27,92	-15%	30%	60%	65%	67,00
Plazalar	24,50	-15%	30%	50%	65%	56,34
ORTALAMA						63,12

\*Varyap Plazanın pazarda tercih edilmediği görüldüğünden düzeltilmiş ortalama kira takdirinde dikkate alınmamıştır.  
 \*\*Taşınmazın kiralanabilir alanlarına ortak alanlar dahil edilememiş olup tablodaki alan kriteri düzeltmesinde dikkate alınmıştır.  
 -Ortalama Birim Kira pazarda istenen birim kira değeridir.  
 -Düzeltilme yapılırken taşınmazın A+ özel kullanımlı ofis olması ve uzun süreli kira sözleşmesinin bulunması dikkate alınmıştır.

Bölgede konumlu iş merkezlerinin pazarda istenen ortalama birim kira değerleri; konum, alan, proje niteliği ve pazarlık kriterleri doğrultusunda düzeltilerek ofis/iş yeri nitelikli taşınmazlara ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir. Düzeltmeler sonucunda; ofislerin ortalama birim kira değeri yuvarlatılarak **63,00 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olarak takdir edilmiştir.

**Tablo. 18 Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu**

EMSAL BİLGİLERİ			DÜZELTME				
Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Kira TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Konum	Büyükük	Reklam Kabiliyeti	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>
80,00	7000	87,50	10%	0%	-5%	-25%	70,00
80,00	4500	56,25	10%	0%	10%	-15%	59,06
130,00	5000	38,46	15%	0%	10%	-10%	44,23
375,00	18000	48,00	15%	10%	10%	-10%	60,00
51,00	1950	38,24	20%	-5%	10%	-10%	43,97
414,00	17550	42,39	15%	10%	10%	-10%	52,99
294,75	14000	47,50	20%	10%	10%	-10%	61,75
136,79	12000	87,73	-5%	0%	-5%	-25%	57,02
196,00	7000	35,71	15%	5%	5%	-5%	42,86
ORTALAMA							54,65

Bölgede konumlu dükkanlar için pazarda istenen ortalama birim kira değerleri; konum, büyükük, reklam kabiliyeti ve pazarlık kriterleri doğrultusunda düzeltilerek dükkan/restoran/kafe nitelikli taşınmazlara ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir. Düzeltmeler sonucunda; dükkan/restoran/kafe nitelikli taşınmazların ortalama birim kira değeri 54,65 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış yuvarlatılarak **55,00 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olarak takdir edilmiş ve taşınmazlara şerefiyeleri oranında birim kira değeri takdiri yapılmıştır.

**Tablo. 19 Dükkan Üniteleri İçin Kapitalizasyon Oranı Tablosu**

AÇIKLAMA	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ, TL	PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ, TL/AY	KAP
Konu taşınmazla aynı binada konumlu E-5 cephe 200 m <sup>2</sup> alanlı dükkan 2.500.000 TL değerle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın kirasının 7.500-TL/Ay civarında olabileceği beyan edilmiştir. (Dükkanın kira değerine göre fiyatının çok yüksek istendiği düşünülmektedir.)	1.500.000	6.375	5,10%
E-5'e bağlanan İstiklal Caddesi üzerinde (Güzelyalı) 50 m <sup>2</sup> beyan edilen düzayak dükkana 550.000-TL istenmektedir. Taşınmazın içerisinde 1650-TL/AY ödeyen eski kiracı yer almakta olup yeni kirasının 2000-2500-TL/AY aralığında olacağı beyan edilmiştir.	412.500	2.250	6,55%
Tuzla Yayla Mahallesi, 130 m <sup>2</sup> dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (Kirası 5000 TL)	900.000	5.000	6,67%
Kaymakamlık ve Belediyeye yakın, Giriş 110 m <sup>2</sup> -bodrum 50 m <sup>2</sup> -asma kat 20 m <sup>2</sup> toplam 170 m <sup>2</sup> kullanımlı dükkan, 975.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum 1/4, asma kat 1/3 oranında dikkate alınmıştır)	780.000	5.000	7,69%
E-5'e bağlanan İstiklal Caddesi üzerinde (Güzelyalı) 50 m <sup>2</sup> beyan edilen düzayak dükkana 550.000-TL istenmektedir. Taşınmazın içerisinde 1650-TL/AY ödeyen eski kiracı yer almakta olup yeni kirasının 2000-2500-TL/AY aralığında olacağı beyan edilmiştir.	412.500	2.250	6,55%
HESAPLANAN ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI			%6,51

Kapitalizasyon oranı için yapılan araştırmalarda bölge ortalamasının birbirine yakın olduğu görülmüş olup tabloda yer aldığı şekilde dükkan üniteleri için Kapitalizasyon oranı: **%6,5** olarak dikkate alınmıştır.

**Tablo. 20 Ofis Üniteleri İçin Kapitalizasyon Oranı Tablosu**

EMSAL AÇIKLAMASI	SATIŞ, TL	KİRA, TL/Ay	KAP
*Pendik Varyap plazada, 702 m <sup>2</sup> brüt, 450 m <sup>2</sup> net ofis 5.900.000 TL bedelle pazarlık olarak satılık olup aynı zamanda 19.000-TL bedelle kiralıktır.	2.950.000	18.050	7,34%
Tuzla Aydınli Mahallesi, BMS İnşaat tarafından pazarlanan 40 m <sup>2</sup> 1.400 TL/AY kira getirili, zemin katta konumlu, ofis 390.000 TL bedelle pazarlık olarak satılıktır.	234.000	1.400	7,18%
VEMA TUZLA PROJESİNDE (E-5 ten reklam kabiliyeti yüksek); 80 m <sup>2</sup> home ofis 379.000-TL bedelle satılık olup 2500 TL kira getirisinin olacağı beyan edilmiştir. (Hafriyatı yapılmış olup inşaatına başlanacaktır.)	265.300	2.000	9,05%
Tuzla MSY Karina'da 1+1 ofis, 50 m <sup>2</sup> 275.000-TL bedelle satılıktır. Kira getirisinin 1.100-TL olduğu beyan edilmiştir. Satış bedelinde pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.	192.500	1.100	6,86%
Tuzla Hızlı Tren İstasyon Durağının bitişiğinde yeni ofis binasında 92 m <sup>2</sup> ofis 650.000-TL bedelle satılıktır. Konu emsal aynı zamanda 2.500 -TL bedelle kiralıktır.	455.000	2.500	6,59%
KAP			%7,18
Not: Pazarlık oranı satılık bedellerinde yapılan görüşmeler sonucu %30- ile %50 olarak, Kira bedellerinde %10 - 20 aralığında uygulanmıştır.			

Pazar verileri dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda konu taşınmazın arsa birim satış değeri **3.000 TL/m<sup>2</sup>**, ortalama birim kira bağımsız bölüm brüt alanı üzerinden **63,00 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranı için yapılan hesaplamalarda bölge ortalaması %7,18 olarak hesaplanmakla birlikte emsal verilerinin konumu, kullanım fonksiyonu ve kira durumları dikkate alındığından kapitalizasyon oranlarının ~%6,5-%9 aralığında değiştiği

görülmüştür. Rapora konu ofis nitelikli taşınmazların çok büyük bir alanda, tek bir malik tarafından kullanılmaları ve halihazırda kira sözleşmeleri dikkate alınarak kapitalizasyon oranının %7,8 olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmaz için mevcut fonksiyon ve kullanımı dikkate alınarak 2019 yılı değer tespiti için maliyet oluşumları yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın ruhsat belgelerinde yapı sınıfı 4B olarak belirlenmiştir.

Konu taşınmazın mevcut durumu ve 2016 yılında hizmete girmiş olması ve bakımlı olmasından dolayı amortisman alınmamış taşınmazın birim maliyeti takdirinde yapının inşai özellikleri, yapı kalitesi ve nitelikli dekorasyon ve tefrişat özellikleri, bir kısmının AVM fonksiyonlu olması, otopark olarak kullanılan alanın inşaat özellikleri dikkate alınarak, birim maliyet 2.500TL/m<sup>2</sup> takdir edilerek hesaplanmıştır.

Maliyet analizinde tamamlanmış olan taşınmazın peyzaj maliyeti, arsa alanından binanın taban alanı çıkarılarak hesaplanan peyzaj alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Peyzaj maliyeti için, çevre duvarları, düzenlemesi ve güvenlik önlemleri dahil edildiğinde konu taşınmaz için 200 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet öngörülmüştür. Yatırımcı kısmının ise güncel ekonomik veriler ve karma proje olması dikkate alınarak %15 olabileceği düşünülmüştür. Maliyet Analizi ile ulaşılan taşınmaz değerleri hesapları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde yapılmıştır.

**Tablo. 21 Maliyet Oluşumları Analizi Tablosu**

KAT	ALAN, m <sup>2</sup>	*BİRİM MALİYET, TL/m <sup>2</sup>	MALİYET, TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	93.258,90	2.500	233.147.250
BİNA TABAN ALANI	8.501,38		
PEYZAJ DÜZENLEMESİ, TL/m <sup>2</sup>	12.803,91	200	2.560.782
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ, TL			235.708.032
ARSA ALANI, m <sup>2</sup>	21.305,29	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ (TL)
		3.000	63.915.870,00
TOPLAM TAŞINMAZ MALİYETİ, TL			299.623.902,00
YATIRIMCI KARI %15 (TL)			44.943.585,30
TAŞINMAZ DEĞERİ, TL			344.567.487,30

Maliyet oluşumları yaklaşımı ile taşınmazın değeri **344.567.487,30.- TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Pazar araştırması ve analizleri kapsamında ortalama birim kira bedelleri takdir edilmiş olup bağımsız bölüm bazında şerefiyeli birim değerler aşağıda tabloda sunulmuştur. Direkt Kapitalizasyon Yönteminde kullanılmak üzere Kapitalizasyon Oranı (Ro) hesabında pazar verileri ve bölgedeki geri dönüş süreleri dikkate alınmış olup hesap detayları 7.3.1. başlığı altında sunulmuştur. Direkt kapitalizasyon yöntemi kapsamında yıllık kira gelirleri belirten kapitalizasyon oranı ile capitalize edilmek suretiyle satış değeri takdirinde bulunulmuş olup hesap detayları tabloda verilmiştir.

**Tablo. 22 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Taşınmazların Değeri**

B.B No	BLOK	Kat	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m <sup>2</sup>	BİRİM KİRA, TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Ro	DEĞER, TL	Yuvarlatılmış Değeri, TL
1	A	1.Bodrum	DÜKKAN	1.279,87	14,00	17.918	6,50%	3.307.972	3.310.000
2	A	1.Bodrum	*DÜKKAN	21,53	40,00	861	6,50%	195.914	195.000
				2,50	80,00	200			
3	A	1.Bodrum	DÜKKAN	24,03	45,00	1.081	6,50%	199.634	200.000
4	A	1.Bodrum	DÜKKAN	71,74	35,00	2.511	6,50%	463.551	465.000
5	A	1.Bodrum	DÜKKAN	71,74	35,00	2.511	6,50%	463.551	465.000
6	A	1.Bodrum	DÜKKAN	71,74	35,00	2.511	6,50%	463.551	465.000
7	A	1.Bodrum	DÜKKAN	76,43	44,00	3.363	6,50%	620.847	620.000
8	A	1.Bodrum	DÜKKAN	40,35	54,00	2.179	6,50%	402.258	400.000
9	A	1.Bodrum	DÜKKAN	35,08	45,00	1.579	6,50%	291.434	290.000
10	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	9,13	50,00	457	6,50%	84.277	85.000
11	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	4,51	60,00	271	6,50%	49.957	50.000
12	A	1.Bodrum	DÜKKAN	10,87	42,00	457	6,50%	84.284	85.000
13	A	1.Bodrum	DÜKKAN	10,87	42,00	457	6,50%	84.284	85.000
14	A	1.Bodrum	DÜKKAN	10,87	42,00	457	6,50%	84.284	85.000
15	A	1.Bodrum	DÜKKAN	119,92	35,00	4.197	6,50%	774.868	775.000
16	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	95,64	50,00	4.782	6,50%	882.831	885.000
17	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,87	49,00	4.061	6,50%	749.655	750.000
18	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,87	49,00	4.061	6,50%	749.655	750.000
19	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,83	49,00	4.059	6,50%	749.293	750.000
20	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	88,04	57,00	5.018	6,50%	926.452	925.000
21	A	1.Bodrum	DÜKKAN	82,01	42,00	3.444	6,50%	635.893	635.000
22	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	21,70	38,00	825	6,50%	152.234	150.000
23	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	15,30	47,50	727	6,50%	134.169	135.000
24	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	15,30	47,50	727	6,50%	134.169	135.000
25	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	11,32	52,00	589	6,50%	108.672	110.000
26	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	11,32	52,00	589	6,50%	108.672	110.000
27	A	1.Bodrum	OFİS	1.946,44	63,00	122.626	7,80%	18.865.495	18.865.000
28	A	1.Bodrum	KAFETERYA	388,38	63,00	24.468	6,50%	4.517.158	4.515.000
29	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	56,84	52,00	2.956	6,50%	545.664	545.000
30	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	53,47	51,00	2.727	6,50%	503.441	505.000
31	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	43,06	55,00	2.368	6,50%	437.225	435.000
32	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	53,47	52,00	2.780	6,50%	513.312	515.000
33	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	68,10	52,00	3.541	6,50%	653.760	655.000
34	A	Zemin	DÜKKAN	82,66	109,00	9.010	6,50%	1.663.374	1.665.000
35	A	Zemin	DÜKKAN	386,29	38,00	14.679	6,50%	2.709.973	2.710.000
36	A	Zemin	YEMEK ALANI	1.975,50	63,00	124.457	6,50%	22.976.585	22.975.000
37	A	1.	OFİS	2.442,92	63,00	153.904	7,80%	23.677.532	23.680.000
38	A	2.	OFİS	2.442,92	63,00	153.904	7,80%	23.677.532	23.680.000
39	A	3.	OFİS	2.442,92	63,00	153.904	7,80%	23.677.532	23.680.000
40	A	2.Bodrum	OTO YIKAMA ALANI	44,75	61,00	2.730	6,50%	503.954	505.000
1	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	95,40	50,00	4.770	6,50%	880.615	880.000
2	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,64	49,00	4.049	6,50%	747.574	750.000
3	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,67	49,00	4.051	6,50%	747.846	750.000
4	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	85,40	49,00	4.185	6,50%	772.542	775.000
5	B	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	10,35	52,00	538	6,50%	99.360	100.000
6	B	1.Bodrum	OFİS+SHOWROOM	2.085,63	63,00	131.395	7,80%	20.214.568	20.215.000
7	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	54,38	51,00	2.773	6,50%	512.009	510.000
8	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	52,47	52,00	2.728	6,50%	503.712	505.000
9	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	41,96	54,00	2.266	6,50%	418.309	420.000
10	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	52,47	52,00	2.728	6,50%	503.712	505.000
11	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	86,22	48,00	4.139	6,50%	764.042	765.000
12	B	Zemin	OFİS	956,91	63,00	60.285	7,80%	9.274.666	9.275.000
13	B	Zemin	OFİS	2.458,18	63,00	154.865	7,80%	23.825.437	23.825.000
14	B	Zemin	OFİS	2.458,18	63,00	154.865	7,80%	23.825.437	23.825.000
15	B	Zemin	OFİS	2.458,18	63,00	154.865	7,80%	23.825.437	23.825.000
1	D	2.Bodrum	OFİS	963,49	63,00	60.700	7,80%	9.338.442	9.340.000
2	D	1.Bodrum	OFİS	2.287,20	63,00	144.094	7,80%	22.168.246	22.170.000
3	D	Zemin	OFİS	1.935,99	63,00	121.967	7,80%	18.764.211	18.765.000
4	D	1.	OFİS	1.935,99	63,00	121.967	7,80%	18.764.211	18.765.000
5	D	2.	OFİS	1.935,99	63,00	121.967	7,80%	18.764.211	18.765.000
TOPLAM				34.997,80		2.103.140		332.539.481	332.570.000

\*A02 numaralı bağımsız bölümün 2,5 m<sup>2</sup> kısmında ATM yer almakta olup kirası ayrıştılarak verilmiştir.

Bağımsız bölümlerin değeri Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile **332.570.000 -TL** olarak, toplam aylık kira geliri ise **2.103.140.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi**

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

**7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları** Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında düzenlenmiş olup değer takdirinde Hasılat Paylaşımı yönteminden yararlanılmamıştır.

#### **7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup parsel üzerinde proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

#### **7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Blok bazında kat irtifakı kurulmuş olup blokların ortak alanları değerlendirme çalışmasında şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması; konu taşınmazların Maliyet Analizi Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değerleri pazarda yakın zamanda satış gören arsa verisine rastlanılmadığından taşınmazın potansiyel geliri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon yöntemi lehine uyumlaştırılmış olup taşınmazın toplam değeri **332.570.000.-TL** olarak hesaplanmış ve yuvarlatılarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 23 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

MALİYET YAKLAŞIMI, TL	DİREKT KAPİTALİZASYON, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
344.567.487	332.570.000	332.570.000

*Bağımsız bölüm bazında nihai değer takdirleri ilgili bölümde belirtilmiştir.*

### 8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereklere

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme yapılan gayrimenkuller için yapılan incelemelerde taşınmazlarda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu, yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinin düzenlendiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürünün tamamlandığı görülmüştür.

### 8.4. Değerleme Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Taşınmazların tamamının üzerinde, beyanlar hanesinde; otopark ve yönetim planı ile ilgili kayıtlar bulunmaktadır. Beyanlar hanesinde bulunan kayıtların ilgili mevzuatları gereği bulunması gereken kayıtlar olduğu anlaşılmış olup gayrimenkulleri olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yapı ruhsatları ve iskân belgelerinin bulunduğu ayrıca tapuda kat mülkiyeti tesisi edilerek yasal prosedürün tamamlandığı görülmüştür.

Sonuç olarak; konu taşınmazların imar ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürlerinin tamamlandığı ve takyidat belgelerinde bulunan kayıtların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler doğrultusunda olumsuzluk yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin Madde 22.

c) *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa alt olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.* denmektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde, konu taşınmazların fiili kullanım şeklinin tapu niteliği ile aynı olduğu görülmüştür.

Yukarıda açıklanan hükümler uyarınca halihazırda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ana taşınmazda konumlu 13 adet ofis, 24 adet dükkan, 19 adet restoran-kafeterya, 1 adet kafeterya, 1 adet yemekhane, 1 adet oto yıkama, 1 adet ofis-showroom nitelikli bağımsız bölümün değerlendirilmesinde, taşınmazın konumlu olduğu bölgede proje niteliği olarak taşınmaza emsal teşkil edebilecek bir taşınmaz verisine rastlanılmamış olup yakın konumunda taşınmazlarla rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak nihai değer takdiri yapılmıştır. Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmış olup Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

**Tablo. 24 Nihai Değer Tablosu**

B.B No	BLOK	Kat	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m <sup>2</sup>	K.D.V. Hariç Nihai Pazar Değeri, TL	**K.D.V. Dahil Nihai Pazar Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
1	A	1.Bodrum	DÜKKAN	1.279,87	3.310.000	3.574.800	1.881.409
2	A	1.Bodrum	*DÜKKAN	21,53	195.000	210.600	95.324
				2,50			
3	A	1.Bodrum	DÜKKAN	24,03	200.000	216.000	35.324
4	A	1.Bodrum	DÜKKAN	71,74	465.000	502.200	105.458
5	A	1.Bodrum	DÜKKAN	71,74	465.000	502.200	105.458
6	A	1.Bodrum	DÜKKAN	71,74	465.000	502.200	105.458
7	A	1.Bodrum	DÜKKAN	76,43	620.000	669.600	112.352
8	A	1.Bodrum	DÜKKAN	40,35	400.000	432.000	59.315
9	A	1.Bodrum	DÜKKAN	35,08	290.000	313.200	51.568
10	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	9,13	85.000	91.800	13.421
11	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	4,51	50.000	54.000	6.630
12	A	1.Bodrum	DÜKKAN	10,87	85.000	91.800	15.979
13	A	1.Bodrum	DÜKKAN	10,87	85.000	91.800	15.979
14	A	1.Bodrum	DÜKKAN	10,87	85.000	91.800	15.979
15	A	1.Bodrum	DÜKKAN	119,92	775.000	837.000	176.282
16	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	95,64	885.000	955.800	140.591
17	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,87	750.000	810.000	121.819
18	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,87	750.000	810.000	121.819
19	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,83	750.000	810.000	121.760
20	A	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	88,04	925.000	999.000	129.419
21	A	1.Bodrum	DÜKKAN	82,01	635.000	685.800	120.555
22	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	21,70	150.000	162.000	31.899
23	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	15,30	135.000	145.800	22.491
24	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	15,30	135.000	145.800	22.491
25	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	11,32	110.000	118.800	16.640
26	A	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	11,32	110.000	118.800	16.640
27	A	1.Bodrum	OFİS	1.946,44	18.865.000	20.374.200	2.861.267
28	A	1.Bodrum	KAFETERYA	358,38	4.515.000	4.876.200	570.919
29	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	56,84	545.000	588.600	83.555
30	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	53,47	505.000	545.400	78.601
31	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	43,06	435.000	469.800	63.298
32	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	53,47	515.000	556.200	78.601
33	A	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	68,10	655.000	707.400	100.107
34	A	Zemin	DÜKKAN	82,66	1.665.000	1.798.200	121.510
35	A	Zemin	DÜKKAN	386,29	2.710.000	2.926.800	567.846
36	A	Zemin	YEMEK ALANI	1.975,50	22.975.000	24.813.000	2.903.985
37	A	1.	OFİS	2.442,92	23.680.000	25.574.400	3.591.092
38	A	2.	OFİS	2.442,92	23.680.000	25.574.400	3.591.092
39	A	3.	OFİS	2.442,92	23.680.000	25.574.400	3.591.092
40	A	2.Bodrum	OTO YIKAMA ALANI	44,75	505.000	545.400	65.783
1	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	95,40	880.000	950.400	140.238
2	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,64	750.000	810.000	121.481
3	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	82,67	750.000	810.000	121.525
4	B	1.Bodrum	RESTORAN-KAFETERYA	85,40	775.000	837.000	125.538
5	B	1.Bodrum	DÜKKAN (stand)	10,35	100.000	108.000	15.215
6	B	1.Bodrum	OFİS+SHOWROOM	2.085,63	20.215.000	21.832.200	3.065.876
7	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	54,38	510.000	550.800	79.939
8	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	52,47	505.000	545.400	77.131



B.B No	BLOK	Kat	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m <sup>2</sup>	K.D.V. Hariç Nihai Pazar Değeri, TL	**K.D.V. Dahil Nihai Pazar Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
9	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	41,96	420.000	453.600	61.681
10	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	52,47	505.000	545.400	77.131
11	B	Zemin	RESTORAN-KAFETERYA	86,22	765.000	826.200	126.743
12	B	Zemin	OFİS	956,91	9.275.000	10.017.000	1.406.658
13	B	Zemin	OFİS	2.458,18	23.825.000	25.731.000	3.613.525
14	B	Zemin	OFİS	2.458,18	23.825.000	25.731.000	3.613.525
15	B	Zemin	OFİS	2.458,18	23.825.000	25.731.000	3.613.525
1	D	2.Bodrum	OFİS	963,49	9.340.000	10.087.200	1.416.330
2	D	1.Bodrum	OFİS	2.287,20	22.170.000	23.943.600	3.362.184
3	D	Zemin	OFİS	1.935,99	18.765.000	20.266.200	2.845.905
4	D	1.	OFİS	1.935,99	18.765.000	20.266.200	2.845.905
5	D	2.	OFİS	1.935,99	18.765.000	20.266.200	2.845.905
TOPLAM				34.997,80	332.570.000	359.175.600	49.530.033

\*A02 Numaralı bağımsız Bölümün 2,5 m<sup>2</sup> kısmında ATM yer almakta olup kirası ayrıştirilerek verilmiştir.

\*\*K.D.V. oranı %8 olarak hesaplara yansıtılmıştır.

**Tablo. 25 Taşınmazın Mevcut Kullanım Nihai Değer Tablosu**

Mevcut Kullanım Durumu	B.B. Brüt Alan, m <sup>2</sup>	K.D.V. Hariç Nihai Pazar Değeri, TL	K.D.V. Dahil Nihai Pazar Değeri, TL
Şişecam	31.114,82	306.165.000	330.658.200
Avm	3.882,98	26.405.000	28.517.400
Toplam	34.997,80	332.570.000	359.175.600

\*İşveren talebi doğrultusunda mevcut kullanım durumu Şişecam kullanımı ve AVM kullanımı olarak ayrılmıştır.

**Tablo. 26 Toplam Değer Tablosu**

Konu Taşınmaz	K.D.V. Hariç Pazar Değeri, TL	K.D.V. Dahil Pazar Değeri, TL	Sigortaya Esas Değeri, TL
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 Ada 2 Parsel (3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası)	332.570.000	359.175.600	49.530.033

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 Ada 2 Parselde konumlu "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda 60 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **332.570.000.-TL (Üçyüzotuzikimilyonbeşyüzyetmişbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Sevgi TUNA**  
Mimar  
SPK LİSANS NO: 408629  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Tuğba AYDIN**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 405825  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Başaran ÜNLÜ**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 403957  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

