Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ'NDE BULUNAN 6 ADET DÜKKAN 16 ADET İŞYERİ'NDEN OLUŞAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ONUR BÜYÜK
Bu belge ********** kimlik numarali ONUR BÜYÜK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/11/2022 10:50

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/11/2022 10:54

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/11/2022 11:06

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.11.2022
RAPOR TARİHİ	24.11.2022
RAPOR NO	KLGYO-2210130
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ KOCASİNAN MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KOCASİNAN MERKEZ MAHALLESİ MAHMUTBEY CADDESİ NO:162 BAHÇELİEVLER/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674)** **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)** **Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)**
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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

2 - **Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - **Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - **Değerleme İle İlgili Analizler**
- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - **Değerleme Yöntemleri**
- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - **Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EKLER

Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Tapu Suretleri
Ek 7 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

UYGUNLUK BEYANI

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 22 adet İşyeri ve Dükkan nitelikli taşınmazların, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KLGYO-2210130 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur BÜYÜK, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1861 ADA 2 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bahçelievler
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kocasinan
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1861
Parsel No	:	2
Alanı	:	1301,51 m²
Vasfı	:	11 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	
Niteliği	:	
Bağ. Böl. No.	:	
Kat No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.
Arsa Payı	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.11.2022 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır

Değerleme Konusu Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde;
Beyanlar Hanesi:
*Yönetim Planı : 31/08/2021 tarihlidir. (13.09.2021 - 29357)
(İlgili beyan, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarıın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

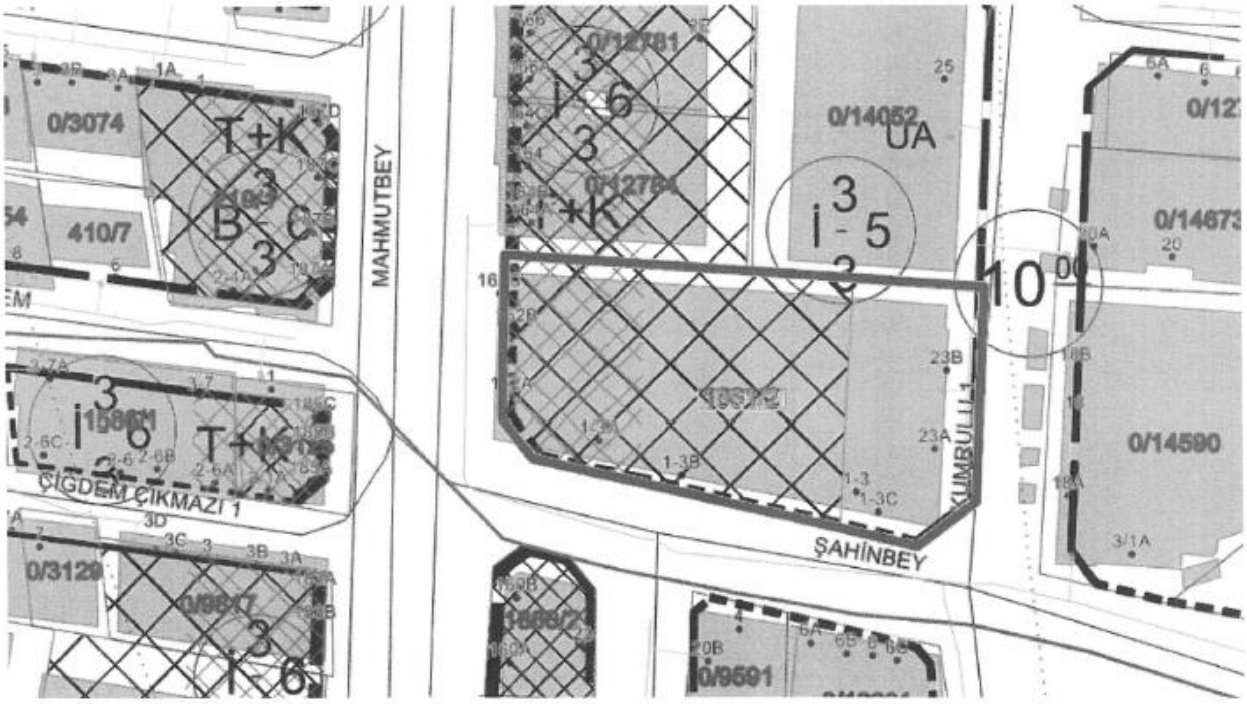
16.03.2021 tarihli tevhit işlemi ile 14588-14589 parsel iken 1861 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.
Taşınmazların mülkiyet bilgileri 13.09.2021 tarihinde 3194 sy geçici 16. md. Gereğince kat mülkiyeti kurulmuştur. Daha önce 02.04.2001 tarih 2260 yev nolu satış işleminden gerçekleşmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bahçelievler Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 02.11.2022 tarih E-35345133-115.02.01-11800/19385 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaz Kocasinan Mahallesi Şahinbey Sokak - Kumrulu 1 Sokak ve Mehmutbey Caddesine cepheli olup, 21.06.2009 tasdik tarihi 1/1000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre ikiz nizam, cadde cephesi 6 kat ticaret+konut, sokak cephesi 5 kat konut alanında kalmaktadır.



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

21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ikiz nizam, cadde cephesi 6 kat ticaret+konut, sokak cephesi 5 kat konut alanında kalmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Bahçelievler Belediyesi'nde dijital ortamda incelenen dosyasında, 25.11.1993 tarih 12/40 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. (2 adet dükkan, 8 adet mesken, toplam 1399 m² alan için düzenlenmiştir.)
* 22.11.1993 tarih, 93/2486 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.
* Yapı tatil tutanağı; 01.06.2009 tarih 94-A sayılı tutanakta, 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı piyesli binada ruhsat ve eklerine aykırı olarak 3. bodrum ve 2. bodrum katta ön bahçe ve yan bahçe mesafelerinin faydalı alan haline getirildiği otoparkın yapılmadığı, kapıcı dairesinin yapılmadığı, 1. bodrum katta yan bahçe mesafesinin bulunduğu 1. bodrum kattaki 3 dükkanın tek dükkan haline getirildiği yan yol cephesinden kısmen çıkma altının kapatıldığı, kaçak olarak 4, 5, 6 normal katlar + çekme kat yapıldığı söz konusu bina eski ve işgallidir kaçak alan takriben 2984 m² dir (normal katlar mesken iken yerinde iş yeri olarak kullanılmaktadır) tespit edilmiş olup; 3194 sayılı yasaya uygun tebligat yapılmış verilen süre hitamında söz konusu yerin ruhsata bağlanamadığı, 2981/3290 sayılı yasalar kapsamında kalmadığı mahzurun ise yıkılmadığı anlaşıldığından 3194 sayılı imar kanunun 32. maddesine istinaden kaçak kısımların yıktırılmasına, gerekli işlemlerin yapılması için dosyanın ve kararın onaylı örneğinin imar ve şehircilik müdürlüğüne gönderilmesine, belediye encümeninin 20.10.2009 tarih 1660 sayılı encümen kararında oybirliğiyle karar verilmiştir.
*05.05.2016 tarih 597 sayılı encümen kararında, bahçe mesafesinde yangın merdiveni yapıldığı tespit edilen yer için 05.02.2016 tarih 28 sayı, 107 cilt, 49 yaprak nolu yapı tatil tutanağına istinaden 32. ve 42. madde uygulamaları bulunmaktadır.
*07.07.2019 tarih FHYN6F6R belge nolu Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. (toplam yapı alanı 11.337,29 m²)
*3194 sayılı kanunun imar kanunun geçici 16. maddesi doğrultusunda mimari projesi hazırlanmış ve tapuya tescil ettirilmiştir. Bu süreçten sonra daha önceki yıllarda tutulan ve encümen kararlarının geçerliliği kalmamış, kat mülkiyeti kurulmuş ve tapuya tescil işlemi tamamlanmıştır.
*Eski yasal belgelerin eski parsel numarası olan 14588-14589 parsel için düzenlendiği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/b maddesinde "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 ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin incelenen yapı kayıt belgesinin eki olan röleve projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapıldığı tarih itibari ile yapı denetime tabi değildir.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

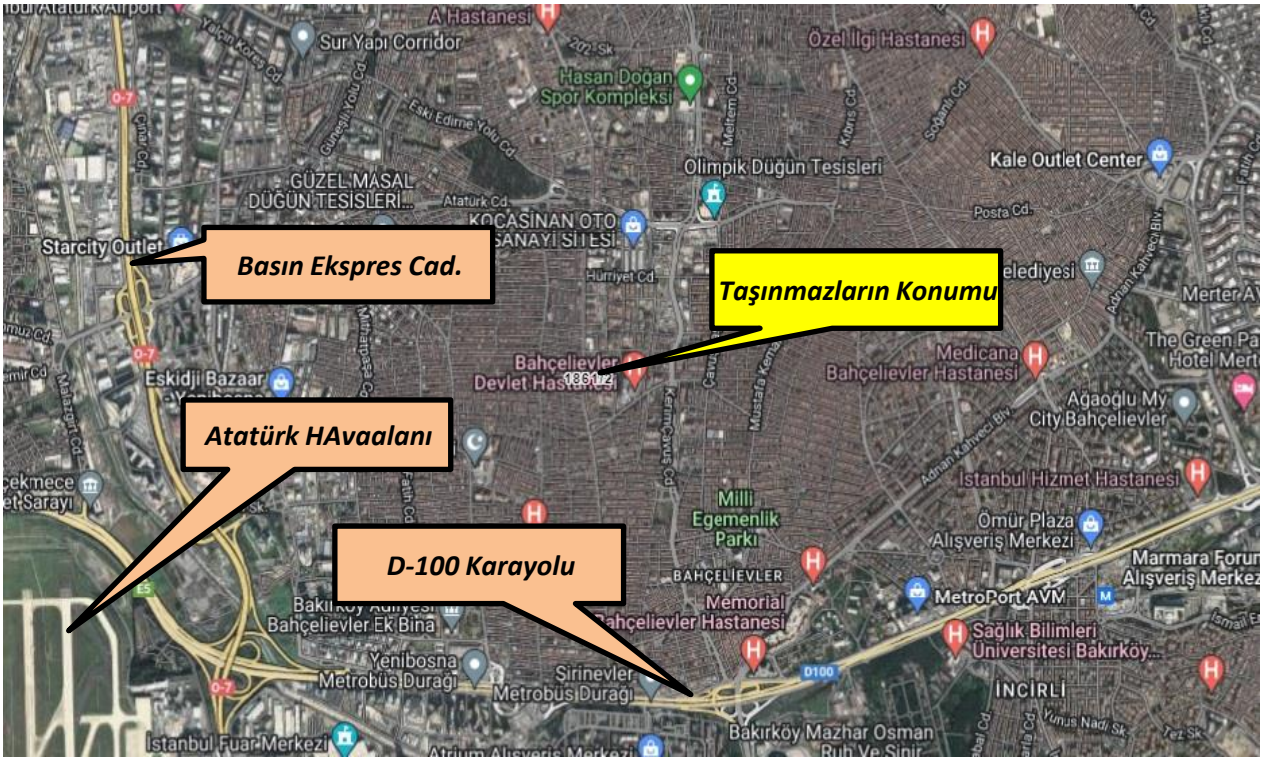
Değerleme konusu taşınmazlar Kocasinan Merkez Mahallesi'nde yer alan İş Merkezi içerisindeki 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 bağımsız bölüm numaralı işyeri vasıflı taşınmazlar ile 17-18-19-20 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı, 21-22 bağımsız bölüm numaralı 1. kat piyesli dükkan vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazlar Mahmutbey Caddesi, Şahinbey Sokak ve Kumrulu 1 Sokak köşesinde konumludur. Parsel üzerindeki yapı projesine göre ve mevcutta 3 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere 11 adet kattan oluşmaktadır. 3. bodurm katında 15 nolu bağımsız bölüm, 2. bodrum katında 16 nolu bağımsız bölüm, 1. bodrum katında 17-18-19 nolu bağımsız bölümler, zemin katında 20 nolu bağımsız bölüm, zemin+1. katta 21-21 nolu bağımız bölüm, 1. normal katında 1 nolu bağımsız bölüm, 2. normal katında 2-3 nolu bağımsız bölümler, 3. normal katında 4-5 nolu bağımsız bölümler, 4. normal katında 6-7-8 nolu bağımsız bölümler, 5. normal katında 9-10 nolu bağımsız bölümler, 6. normal katında 11-12 nolu bağımsız bölümler, 7. normal katında 13-14 nolu bağımsız bölümler bulunmaktadır.

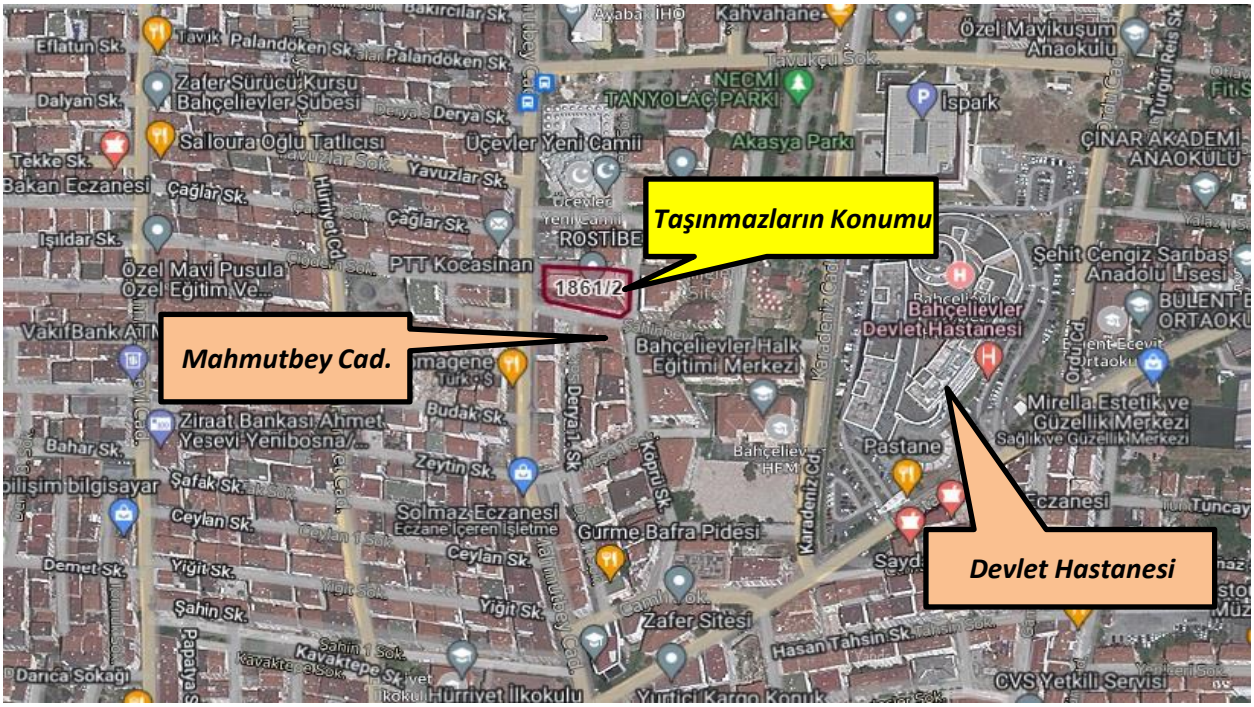
Parsel üzerindeki yapı betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup dış cephesi kompozit giydirme cephelidir. Zemin katında yer alan dükkanlara Mahmutbey Caddesi cephesinden, 1. bodrum kat seviyesi Şahinbey Sokak cephesinden düz giriş konumunda, bina girişide bu cepheden sağlanmaktadır. 2. ve 3. bodurm katlar cadde cephesine göre arka cepheden Kumrulu 1. Sokak cephesinden sağlanmaktadır.
Düzenlenen Yapı Kayıt Belgesine göre toplam inşaat alanı 11.337,29 m2 dir. Katların tavan yüksekliği ortalama 2,85 m dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Merkez Mahallesi, Mahmutbey Caddesi üzerinde 162/A-B-C kapı nolu ve Şahinbey Sokak 1-3 kapı nolu, Kumrulu 1 Sokak 23 kapı adreste yer alan 22 adet bağımsız bölümlerdir. Merkezi konumda yer almakta olup, Şirievler istikametinden Bağcılar Mahmytbey tarafına giderken caddenin sağ cephesinde konumludur. Genel olarak bölge zemin katlar ticari, normal katları konut kullanımlı olarak gelişme göstermiştir. Mahmutbey Caddesi yaya ve araç trafiği yönünden hareketli bir lokasyon olup, cadde üzerinde çeşitli markalarda sektörler yer almaktadır. D-100 karayoluna 1,5 km mesafededir. Yakın çevresinde Bahçelievler Devlet Hastanesi, Üçevler Camii, Tanyolaç Parkı, Şehit Mahir Ayabak İmam Hatip Ortaokulu, Şehit Erhan Bulut Ortaokulu bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

E-5 Karayolu Yan Yolu üzerinde Şirinevler istikametinde Mahmutbey Caddesine sapılarak yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra taşınmazlara ulaşım sağlanabilmektedir. Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Merkez Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 1861 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı, 1.301,51 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "11 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsassı" içerisinde yer almaktadır.

Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, bağımsız bölümlerin toplam ~10.553,90 m² inşaat alanlıdır. Onaylı projesinde ve yerinde yapılan tespitlere göre 3. bodrum katında 15 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde oto servis ve yıkama), 2. bodrum katında işyeri 16 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi), 1. bodrum katında 17-18-19 bağımsız bölüm nolu dükkan (mahallinde 2 adeti birleştirilimiş tekstil atölyesi ve A101 Market), zemin katında 20-21-22 bağımsız bölüm nolu dükkan (mahallinde emlakçı, Burger Kıng, Şok Market), 1. normal katında Burger Kıng ve Şok Market'e ait bölümler de bulunmaktadır. 1. normal katında 1 bağımsız bölüm nolu işyeri (Burger Kıng tarafından ofis), 2. normal katında 2-3 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi), 3. normal katında 4-5 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi), 4. normal katında 6-7-8 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi), 5. normal katında 9-10 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi), 6. normal katında 11-12 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi), 7. normal katında 13-14 bağımsız bölüm nolu işyeri (mahallinde tekstil atölyesi) bulunmaktadır. Bütün bölümler kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ve yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
1	1. Normal	İşyeri	382,05
2	2. Normal	İşyeri	249,60
3	2. Normal	İşyeri	711,85
4	3. Normal	İşyeri	208,90
5	3. Normal	İşyeri	752,55
6	4. Normal	İşyeri	535,56
7	4. Normal	İşyeri	303,56
8	4. Normal	İşyeri	122,29
9	5. Normal	İşyeri	319,18
10	5. Normal	İşyeri	646,00
11	6. Normal	İşyeri	168,98
12	6. Normal	İşyeri	797,90
13	7. Normal	İşyeri	513,09
14	7. Normal	İşyeri	413,67
15	3. Bodrum	İşyeri	961,87
16	2. Bodrum	İşyeri	1.045,98
17	1. Bodrum	Dükkan	336,64
18	1. Bodrum	Dükkan	567,39
19	1. Bodrum	Dükkan	58,37
20	Zemin	Dükkan	24,10
21	Zemin+1. Normal	1. Kat Piyesli Dükkan	688,32
22	Zemin+1. Normal	1. Kat Piyesli Dükkan	746,05
TOPLAM ALAN			**10.553,90**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	İkiz
Yapı Sınıfı	:	III.B
Kullanım Amacı	:	Dükkan-İşyeri
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Kompozit
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Yok
Cephesi	:	Cadde-Sokak

Deprem Bölgesi	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konu taşınmazlar kullanımlarına uygun olacak şekilde tefriş edilmiş olup, bazı bölümler bakımlı, bazı bölümler ise orta bakımlı durumdadır. Zeminleri genel olarak seramik veya eski tip paledyen mermer, duvar ve tavanları boyalıdır. Genel olarak yapı kalitesi ve işçilik orta düzeydedir. Kiracıların kullanım amaçlarına göre dekore ettiği veya bölümler oluşturduğu tespit edilmiştir.

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

Taşınmazlar için 13-09-2021 tarih 29357 yevmiye ile 3194 sayılı yasanın Geçici 16. Maddesi Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği yapılmıştır. Yapı kayıt belgesinin alındığı ve bu kapsamda kat mülkiyetinin kurulduğu anlaşılmaktadır. Mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

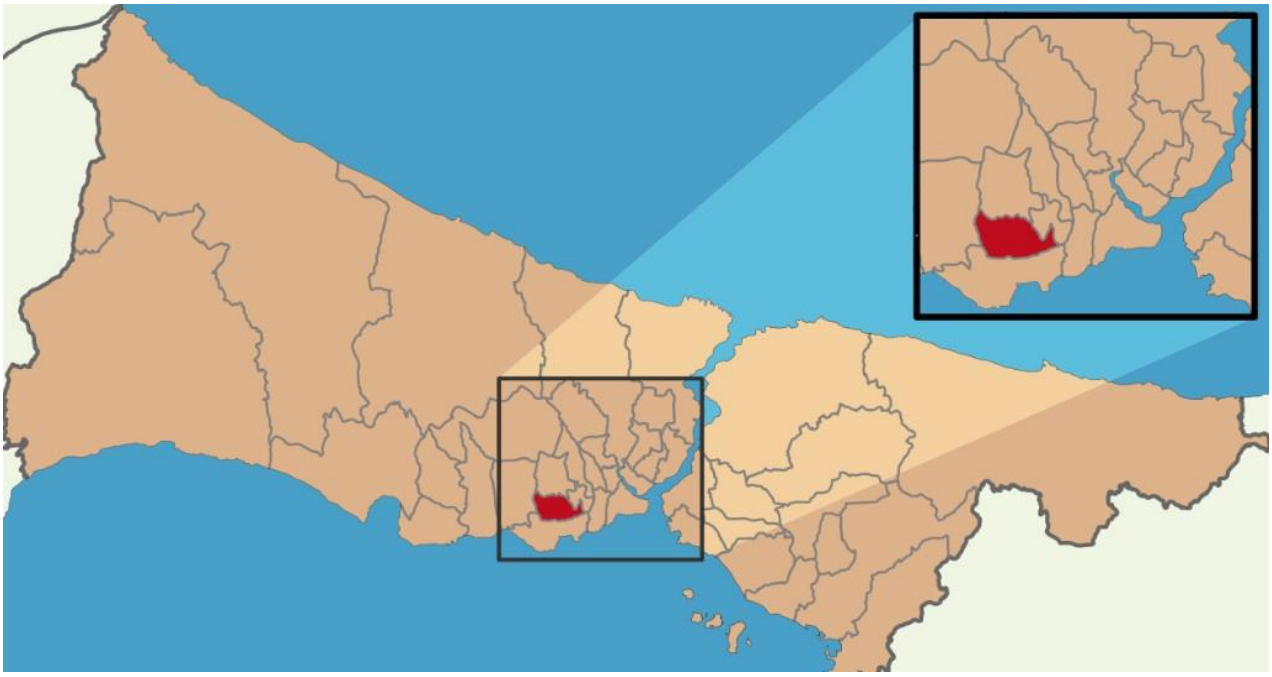
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt istemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.2 - Bahçelievler İlçesi

Bahçelievler, İstanbul'un bir ilçesi. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.
Bahçelievler, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur.
1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.
Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965'te 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise, Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.
Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7
ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 triyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küreseL olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF)
Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık,
salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.
2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo
ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.
TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecinbaşlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji
fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve
yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.
Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibariyle %11,3 oldu. Oxford Ecomomics
haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

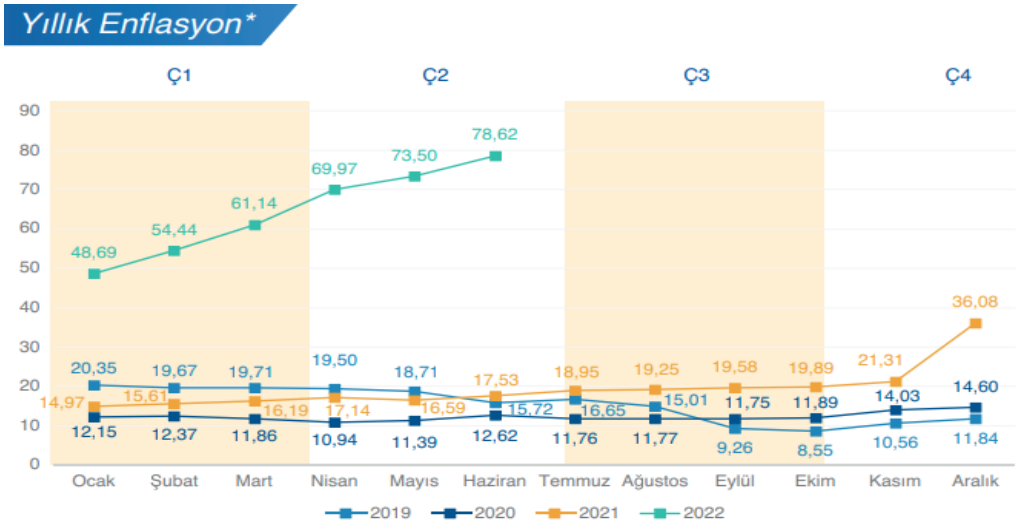
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek sonu verisidir.*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı OcakMayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşılmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.
Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.
Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, "Al mı, sat mı?" sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.
Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.
Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yöneltirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.
İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiraların yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve bekletilen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğuş Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniq İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içeriisnde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın algının aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir.
Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiraların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.
Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında
düşüşe geçen birincil kiraların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul
alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.
Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m²,Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.
Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.
Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyılda gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:
- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Levent - Etiler	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş*	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Kavacık	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Mahmutbey caddesi üzerinde köşe konumludur.
* Merkezi konumda yer almaktadır.
* Yapı kayıt belgesi düzenlenmiş, kat mülkiyetine geçiş sağlanmıştır.
* Ulaşılabilirliği iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
* Eski yapıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Aktaş İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (532) 500 64 96

Taşınmazın karşı çarprazında Mahmutbey Caddesine cepheli köşe konumda yer alan depolu 300 m² olarak pazarlanan dükkandır. (depo 150 m², zemin kat 150 m²) Daha genç binada yer almaktadır. (bodrum kat değerinin zemin kat değerinin yaklaşık 1/4 i kadar olacağı öngörülmüştür. Zemin kat değeri 60.000-65.000.-TL civarındadır)

SATILIK	300 .-M²	12.000.000 .-TL	40.000 .-TL/M²

2 Saadet Gayrimenkul

Tel 0 (533) 056 97 31

Taşınmazın sırasında Şirinevlere doğru Mahmutbey Caddesine cepheli köşe konumda yer alan depolu 170 m² olarak pazarlanan dükkandır. (depo 85 m², zemin kat 85 m²) Yeni binada yer almaktadır. (bodrum kat değerinin zemin kat değerinin yaklaşık 1/4 i kadar olacağı öngörülmüştür. Zemin kat değeri 60.000-65.000.-TL civarındadır)

SATILIK	170 .-M²	6.740.000 .-TL	39.647 .-TL/M²

3 Nokta Gayrimenkul

Tel 0 (531) 688 06 28

Bağcılar bölgesinde Mahmutbey Caddesine cepheli depolu ve asma katlı olan 300 m² olarak pazarlanan dükkandır. (her kat 100 m²) Yeni binada yer almaktadır. (bodrum kat değerinin zemin kat değerinin yaklaşık 1/4 i , asma kat değeri zemin kat değerinin 1/2 'si kadar olacağı öngörülmüştür. Zemin kat değeri 90.000.-TL civarındadır)

SATILIK	300 .-M²	16.000.000 .-TL	53.333 .-TL/M²

4 Altın Emlak Gayrimenkul

Tel 0 (543) 327 68 50

Şirinevler bölgesinde bodrum katında konumda atölye-imalathane kullanımına uygun 80 m² olarak pazarlanan işyeridir.

SATILIK	80 .-M²	850.000 .-TL	10.625 .-TL/M²

5 Masterson Gayrimenkul

Tel 0 (535) 933 88 31

Bağcılar bölgesinde bodrum katında konumda atölye-imalathane kullanımına uygun 90 m² olarak pazarlanan işyeridir.

SATILIK	90 .-M²	750.000 .-TL	8.333 .-TL/M²

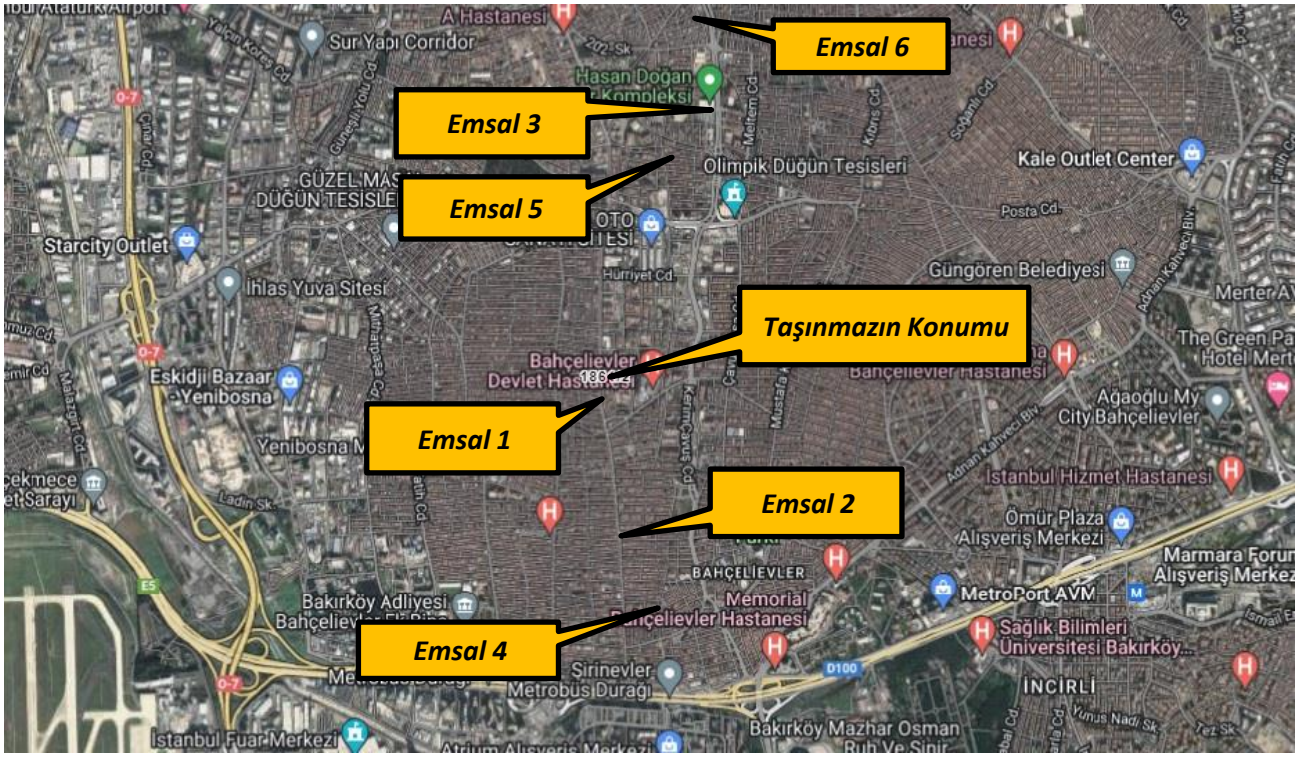
6 Park Premium Gayrimenkul

Tel 0 (532) 612 75 44

Bağcılar bölgesinde Güneşli bölgesinde yer alan zemin ve bodrum katında konumda atölye-imalathane kullanımına uygun 240 m² olarak pazarlanan işyeridir. (zemin kat: 70 m², bodrum kat:170 m²) (bodrum kat değerinin zemin kat değerinin yaklaşık 1/4 i kadar olacağı öngörülmüştür. Zemin kat değeri 35.000.-TL civarındadır)

SATILIK	240 .-M²	3.750.000 .-TL	15.625 .-TL/M²

Emsal Krokisi



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Taşınmazlar depo niteliklidir. Bölgede yapılan incelemede depoların m2 birim fiyatları alanları, konumları ve tavan yükseklikleri ile değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazların alanları kadar tavan yüksekliği (hacimlerinin) de etkili olduğu bilgisi bölge emlak yetkililerinden edinilmiştir.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		12.000.000	6.740.000	16.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	688,32	300	170	300
BİRİM M² DEĞERİ	(21 nl b.bl.)	40.000	39.647	53.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -12%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPIM YILI	ESKİ YAPI	ORTA İYİ	İYİ	İYİ
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER	KAT SAYISI	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN+1	B+Z 30%	B+Z 30%	B+Z+AS 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		10%	3%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**46.280**	**44.000**	**40.836**	**54.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İMALATHANE)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		850.000 SATILIK BENZER 0%	750.000 SATILIK BENZER 0%	3.750.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	249,60 (2 nl b.bl.)	80 10.625 KÜÇÜK -12%	90 8.333 KÜÇÜK -12%	240 15.625 BENZER 0%
CEPHE **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA İYİ -8%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER	KAT SAYISI	BODRUM	BODRUM	ZEMİN+BODRUM
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	2. KAT	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		48%	68%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**14.700**	**15.725**	**14.000**	**14.375**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. tabloda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 21 nolu bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan dükkan/mağaza nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 40.000.-TL/m² ila 50.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. 2. tabloda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan atölye/imalathane nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 6.500.-TL/m² ila 15.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir.
Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri dükkan için 21 ve 2 nolu bağımsız bölümler referans alınarak takdir edilmiştir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Diğer katlarda yer alan depolar için ise alan ve konum durumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmuştur.

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

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ								
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Nitelik	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değer (TL)	Portföye Alınma Başlığı
1	1. NORMAL	382,05	İŞYERİ	19.950	7.622.000	8.993.960	1.633.264	BİNA
2	2. NORMAL	249,60	İŞYERİ	14.700	3.669.000	4.329.420	1.067.040	BİNA
3	2. NORMAL	711,85	İŞYERİ	13.200	9.396.000	11.087.280	3.043.159	BİNA
4	3. NORMAL	208,90	İŞYERİ	14.650	3.060.000	3.610.800	893.048	BİNA
5	3. NORMAL	752,55	İŞYERİ	13.150	9.896.000	11.677.280	3.217.151	BİNA
6	4. NORMAL	535,56	İŞYERİ	13.000	6.962.000	8.215.160	2.289.519	BİNA
7	4. NORMAL	303,56	İŞYERİ	13.075	3.969.000	4.683.420	1.297.719	BİNA
8	4. NORMAL	122,29	İŞYERİ	13.700	1.675.000	1.976.500	522.790	BİNA
9	5. NORMAL	319,18	İŞYERİ	13.250	4.229.000	4.990.220	1.364.495	BİNA
10	5. NORMAL	646,00	İŞYERİ	12.900	8.333.000	9.832.940	2.761.650	BİNA
11	6. NORMAL	168,98	İŞYERİ	13.450	2.273.000	2.682.140	722.390	BİNA
12	6. NORMAL	797,90	İŞYERİ	12.600	10.054.000	11.863.720	3.411.023	BİNA
13	7. NORMAL	513,09	İŞYERİ	11.950	6.131.000	7.234.580	2.193.460	BİNA
14	7. NORMAL	413,67	İŞYERİ	12.180	5.039.000	5.946.020	1.768.439	BİNA
15	3. BODRUM	961,87	İŞYERİ	6.400	6.156.000	7.264.080	4.111.994	BİNA
16	2. BODRUM	1.045,98	İŞYERİ	8.000	8.368.000	9.874.240	4.471.565	BİNA
17	1. BODRUM	336,64	İŞYERİ	26.700	8.988.000	10.605.840	1.439.136	BİNA
18	1. BODRUM	567,39	İŞYERİ	26.700	15.149.000	17.875.820	2.425.592	BİNA
19	1. BODRUM	58,37	İŞYERİ	32.000	1.868.000	2.204.240	249.532	BİNA
20	ZEMİN	24,10	DÜKKAN	68.940	1.661.000	1.959.980	103.028	BİNA
21	ZEMİN+1. NORMAL	688,32	1. KAT PİYESLİ DÜKKAN	46.280	31.855.000	37.588.900	2.942.568	BİNA
22	ZEMİN+1. NORMAL	746,05	1. KAT PİYESLİ DÜKKAN	45.100	33.647.000	39.703.460	3.189.364	BİNA
TOPLAM		10.553,90			190.000.000	224.200.000	45.117.923	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.
Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**190.000.000,00 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile 22 adet taşınmazın pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem olarak Pazar Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın ortak ve müşterek alanlarının değerlerininde bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.6 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olduğundan bu kapsam dışında kalmaktadırlar.

6.5.7 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olduğundan bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5.8 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/b maddesinde "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 ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.
1861 Ada 2 Parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 22 adet bağımsız bölümün 3194 sayılı yasanının geçici 16. maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Bu kapsamda Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilecekleri kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/b maddesinde "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 ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

1861 Ada 2 Parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 22 adet bağımsız bölümün 3194 sayılı yasanının geçici 16. maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu 22 Adet bağımsız bölümün;

24.11.2022 tarihli toplam değeri için ;

190.000.000 .-TL

(Yüz Doksan Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

224.200.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
Onur BÜYÜK	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 404674	Lisans No:405453	Lisans No: 402003

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