

# **AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Mecidiyeköy-Şişli / İSTANBUL  
(6 Adet Büro)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	9
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	9
8.1.	İMAR DURUMU	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	9
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	10
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	11
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	11
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	13
9.3.	ULAŞIM	17
9.4.	2017 YILINDA DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
9.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	20
	TEHDİTLER:	20
10.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
11.	AÇIKLAMALAR	22
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
13.	DEĞERLENDİRME	23
14.	FİYATLANDIRMA	24
14.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	24
14.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	26
14.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	28
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	28
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
15.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	29
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	29
15.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
15.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	29
15.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
15.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
16.	SONUÇ	30

# 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak, Mecidiyeköy İş Merkezi, No:4, Kat:13, B. Bölüm No: 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 (2013 ada, 85 nolu parsel)  
**Şişli / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Aralık 2017 tarih ve 652 - 2017/040 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 6 Adet Büro

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2013 ada, , B. Bölüm No: 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Ticaret+Konut Alanı'nda" kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **6 adet büro**nun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2013 ADA 85 NOLU PARSELDE YER ALAN 6 ADET BÜRONUN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>3.030.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak,  
Mecidiyeköy İş Merkezi, No:4, Kat:13,  
B. Bölüm No: 124, 125, 126, 127, 128 ve 129  
(2013 ada, 85 nolu parsel)  
**Şişli / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Aralık 2017 tarih ve 652 - 2017/040 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 652

**RAPOR NO** : **2017/600**

**DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **6 adet büro**nun pazar değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kivanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Ercan MEŞE  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL  
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE  
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Rapor konusu taşınmazların değerlendirilmesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>600.000,-TL</b>

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Acıbadem Mah., Çeçen Sokak, No:25, Akasya AVM 34660 Üsküdar / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	: (212) 393 01 02
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 22.11.2005
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 500.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 430.091.850,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 26,75
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.



2017/500



## 5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliklere yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 7.1. Tapu Kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul-Şişli
<b>MAHALLESİ</b>	: Mecidiyeköy
<b>PAFTA NO</b>	: 311
<b>ADA NO</b>	: 2013
<b>PARSEL NO</b>	: 85
<b>ANAGAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Kargir İşyeri (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 2.669

B. Bölüm No	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
124	13	Büro	280/32000	102	10080	11/05/2017	8716
125	13	Büro	280/32000	102	10081	11/05/2017	8716
126	13	Büro	200/32000	102	10082	11/05/2017	8716
127	13	Büro	250/32000	102	10083	11/05/2017	8716
128	13	Büro	250/32000	102	10084	11/05/2017	8716
129	13	Büro	200/32000	102	10085	11/05/2017	8716

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### 7.2. Tapu Takyidatı

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 08.12.2017 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı:01.04.1987
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 26.06.2008 - 9603
- Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ nün 18.01.2017 tarih, 11084-19884 sayılı yazıları gereği Şirket birleşmesi ile ilgili Beyan Tesisi) Tarih: 27.01.2017-Yevmiye: 1634



### 7.3. Takyidat Açıklamaları

Beyanlar bölümünde yer alan Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanları yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

Şirket birleşmesi beyanı alım satıma engel değildir.

Tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde verilen ve AKİŞ GYO tarafından alınan 5 Aralık 2017 tarih ve 2017/27911 sayılı imar durumu yazısında taşınmazların konumlu oldukları 2013 ada 85 nolu parselin 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret+Konut" alanlarında kat yükseklikleri tadil planında H1=10 Kat (Hmaks:35,50 m), H2=2 Kat (Hmaks:7,50 m) olmak üzere Blok Nizam, Ticaret+ Konut alanında kalmakta olduğu belirtilmiştir. (H1 olarak adlandırılan yükseklik yapı yüksekliğini, H2 olarak adlandırılan yüksekliğin yapının altında bulunan baza alanı-pasaj alanı yüksekliğini belirttiği imar müdürlüğünden şifahen öğrenilmiştir.)

### 8.2. İmar dosyası incelemesi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 2013 ada, 85 parsel ile ilişkin işlem dosyası Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir. Dosyasında onaylı mimari proje yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin, ana taşınmazda konumlu büro nitelikli 1 adet bağımsız bölümün lokanta-teras niteliğine dönüştürülmesi nedeni ile düzenlendiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlara ait işlem dosyasında Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanılmamıştır.

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 12.02.1991 tarihli (18.03.1987 tarih, 87/2418 sayılı mimari projenin tadilatı) kat irtifakına esas onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldıkları binaya ait olan Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BELGE ADI	TARİHİ	SAYISI	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
Yeni Yapı Ruhsatı	29.11.1985	2/70	140	13.154
Yapı Kul. İzin Belgesi	21.02.1991	91/383	140	13.154
Yapı Kul. İzin Belgesi	10.06.2008	411462	140	13.154
Mimari Proje	10.07.1990	2880	140	13.154

Yerinde yapılan incelemede konu taşınmazların kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile kat, konum ve kullanım alanı olarak uyumlu olduğu ancak taşınmazların yer aldığı 13.kattaki bağımsız bölümlerin mevcutta birleştirilerek tek ofis şeklinde kullanıldığı görülmüştür. Halihazırda onaylı projesinden farklı olarak bağımsız bölümlerin arasında bulunan duvarların kaldırılarak taşınmazların birlikte tam kat olarak kullanıldığı görülmüştür. Halihazırda taşınmazların sınırları içerisinde açık ofis alanı, büro alanları, server odası ve WC hacimleri yer almaktadır.

### 8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dosyasında yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir olumsuz evrakın olmadığı görülmüştür.

Müşteriden temin edilen bilgi ve beyanlar doğrultusunda taşınmazlar ile ilgili herhangi bir dava bulunmamaktadır.

### 8.4. Yapı Denetim Firması

*(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)*

Konu parsel üzerindeki yapı 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

## 8.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

### 8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

#### 8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescilli ilken 11/05/2017 tarih ve 8716 yevmiye no ile AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

### 8.5.2. Belediye Bilgileri

#### 8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır. Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

## 9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

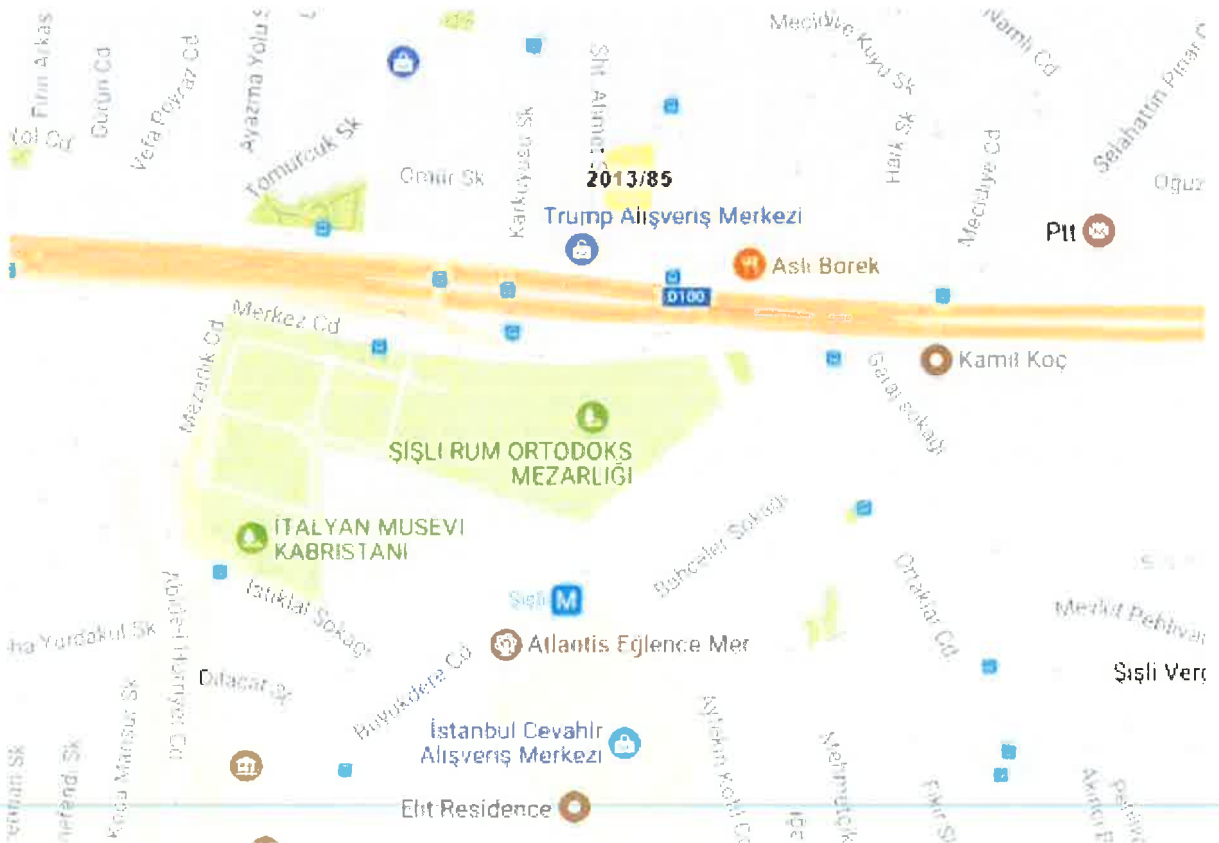
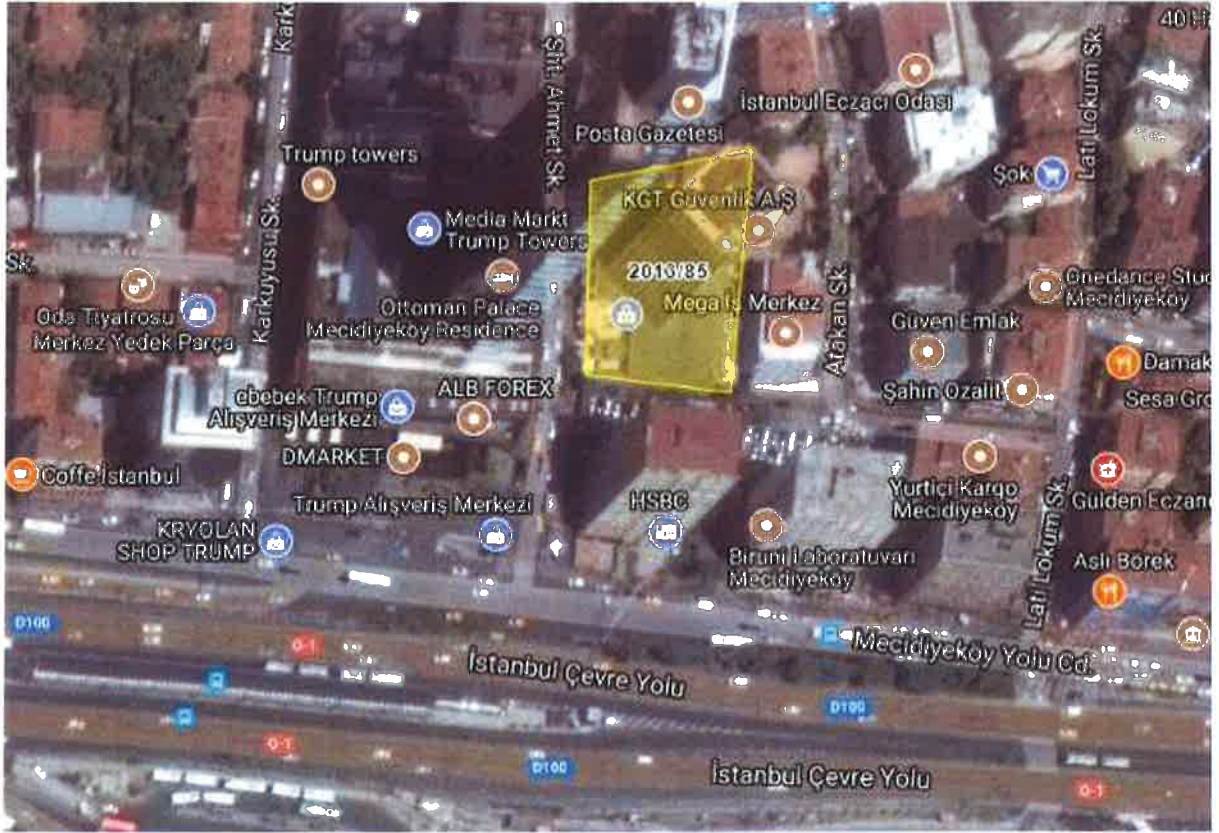
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak üzerinde konumlu 4 kapı nolu Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 13. normal katında yer alan **124, 125, 126, 127, 128 ve 129 nolu bürolardır**. Halihazırda tek ofis olarak kullanılmaktadır.

Mecidiyeköy Bölgesi'nde ve Trump Towers'ın karşısında yer alan taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Torun Center, Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır.

Taşınmazların Mecidiyeköy Metro İstasyonu, Mecidiyeköy Metrobüs İstasyonu, D-100 Karayolu gibi ana ulaşım arterlerine ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile kolay ulaşılabilir lokasyondadırlar.

Büyükdere Caddesi'ne yakın mesafede konumlu olan taşınmazların çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Boğaz Köprüsü) çevreyollarına yakınlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Taşınmazlar, D-100 Karayolu'na 150 m., Şişli İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 250 m., Çağlayan Adliyesi'ne 1 km., Zincirlikuyu Köprüsü Kavşağı'na 1.6 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ise yaklaşık 3 km. mesafededir.



**Uydu Fotoğrafları ve Konum Krokisi**



## 9.2. Bölge Analizi

### 9.2.1. İstanbul İli:

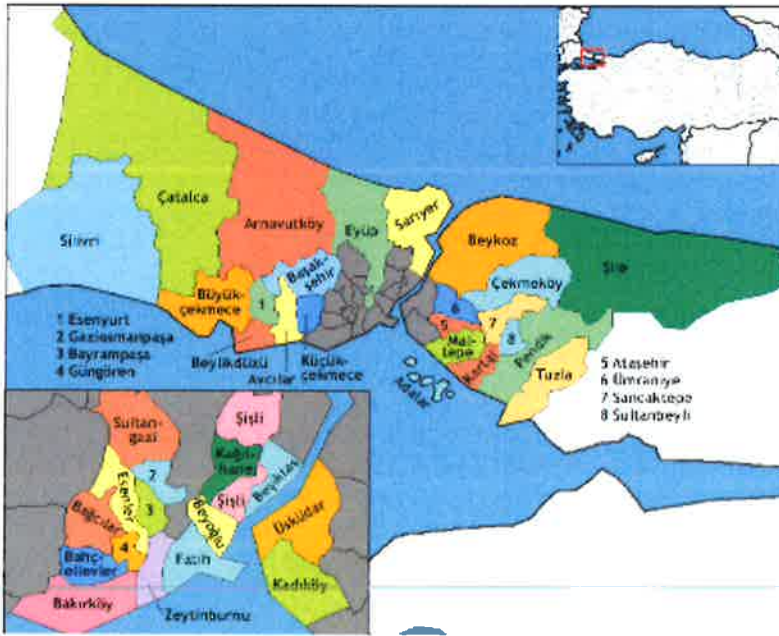
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Atasehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer,

Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış ülkelere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### 9.2.2. Şişli İlçesi:

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kâğıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerdendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.





Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli – Mecidiyeköy – Esentepe – Levent – Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

### 9.2.3. Ulaşım

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçmektedir. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu ise Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kağıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesilmektedir. Ayrıca Şişhane - Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir.

### 9.3. 2017 yılında dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri 2018 yılı için aynı kalırken 2017 yılı için %3,5 olarak revize edilmiştir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı tahmini 2017 yılı için %2,2 ye revize edilmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılı ilk yarısında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,3, 2018 yılında ise %6,7 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisinin yılsonunda %6,9 büyümesi, 2018 yılında ise %7,5'lik büyüme oranı ile çıkışa geçmesi beklenmektedir.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %0,50, 2018 de ise %1,4 ve %1,5 büyüme beklentisiyle canlanma sürecinde olup bu gelişmeler büyük ölçüde emtia fiyatları, politik gelişmeler ve iki ülkede yapılacak başkanlık seçimlerinin etkisine bağlıdır.

2017 yılının 2. yarısında büyümenin devam edeceği beklentisinin yanı sıra 2017 ve 2018 de beklenen değerlerin yakalanması ve hatta aşılması şaşırtıcı olmayacaktır. Ne var ki küresel politik gelişmeler ve özellikle ABD ve Euro Bölgesinde izlenecek para politikalarının yaratacağı belirsizlikler devam etmekte. Merkez bankalarının parasal teşvikleri azaltmaya meyilli olduğu bir dönemde öz sermaye ve tahvil piyasalarındaki yüksek fiyatlar ve düşük volatilité risk teşkil etmekte. Özellikle ABD'de faiz oranları kademeli olarak artmaya devam ederse bazı kilit ülke ekonomilerdeki yüksek borçlanma seviyeleri de sorun teşkil edebilecektir.

#### **9.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanabileceği düşünülmektedir.

**Tablo: OECD ve IMF Büyüme Tahminleri**

	OECD Mart 2017 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)			Kasım 2016 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		IMF Nisan 2017 Tahminleri			Ocak 2017 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018	2017	2018
<b>Dünya Büyümesi</b>	3,0	3,3	3,6	0,0	0,0	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
<b>ABD</b>	1,6	2,4	2,8	0,1	-0,2	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
<b>Avro Bölgesi</b>	1,7	1,6	1,6	0,0	-0,1	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
<b>Japonya</b>	1,0	1,2	0,8	0,2	0,0	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
<b>Almanya</b>	1,8	1,8	1,7	0,1	0,0	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
<b>Fransa</b>	1,1	1,4	1,4	0,1	-0,2	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
<b>İtalya</b>	1,0	1,0	1,0	0,1	0,0	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
<b>İngiltere</b>	1,8	1,6	1,0	0,4	0,0	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
<b>Çin</b>	6,7	6,5	6,3	0,1	0,2	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
<b>Hindistan</b>	7,0	7,3	7,7	-0,3	0,0	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
<b>Brezilya</b>	-3,5	0,0	1,5	-0,1	0,0	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2
<b>Rusya</b>	-	-	-	-	-	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
<b>Türkiye</b>	-	-	-	-	-	2,9	2,5	3,3	-	-

**Kaynak:** Ekonomik Modeller ve Stratejik Araştırmalar Genel Müdürlüğü Ocak-Mart 2017 Bülteni

#### **9.4.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

##### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

##### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## 10. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık Nizam
<b>BİNA YAŞI</b>	: 32
<b>KAT ADEDİ</b>	: 19 (2 Bodrum kat + Zemin kat+16 normal kat)
<b>KULLANIM ALANI (*)</b>	: Bkz./Açıklamalar
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(\*) Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari projesi üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. (Bkz. "Açıklamalar")

## 11. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların yer aldığı Mecidiyeköy İş Merkezi 2.669 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2013 ada, 85 parselde yer almaktadır.
- Yerinde yapılan incelemede konu taşınmazların kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile kat, konum ve kullanım alanı olarak uyumlu olduğu ancak taşınmazların yer aldığı 13.kattaki bağımsız bölümlerin (124 ila 129 nolu) mevcutta birleştirilerek tek ofis şeklinde kullanıldığı görülmüştür. Halihazırda onaylı projesinden farklı olarak bağımsız bölümlerin arasında bulunan duvarların kaldırılarak taşınmazların birlikte tam kat olarak kullanıldığı görülmüştür. Mevcutta taşınmazların sınırları içerisinde açık ofis alanı, büro alanları, server odası ve WC hacimleri yer almaktadır.
- Onaylı mimari projesine göre rapor konusu taşınmazların yer aldığı Mecidiyeköy İş Merkezi; 2 bodrum kat, zemin kat ve 16 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.
- Yine Projesine göre binanın; 2. Bodrum Katta, binaya ait sığınak, depo, otopark ve kazan dairesi, 1. Bodrum Katta, 29 adet mağaza nitelikli bağımsız bölüm, zemin Katta, 24 adet mağaza nitelikli ve 1 adet büfe nitelikli bağımsız bölüm, 1.normal Kattan 10. Normal Katta kadar olan katların her birinde 6'şar adet büro nitelikli bağımsız bölüm 11. Normal Katta, 4 adet büro, 12, 13 ve 14. Normal katlarda, 6'şar adet büro nitelikli bağımsız bölüm, 15. Normal Katta, 3 adet büro nitelikli bağımsız bölüm 16. normal Katta ise, 1 adet lokanta teras nitelikli bağımsız bölüm bulunmakta olup, ana taşınmazda toplam 140 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün girişi zemin kat seviyesinde yer almaktadır. Ortak alan hacim zeminleri ve duvarları mermer kaplıdır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde bina dahilinde toplam 2 adet yolcu asansörü planlanmış ancak mahallinde 3 adet yolcu asansörü bulunmaktadır. Bina dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı olup, bina dahilinde güvenlik mevcuttur.
- 13.normal katta konumlu olan rapor konusu **124 ve 125** nolu taşınmazların beheri **yaklaşık brüt 77 m<sup>2</sup>**; **126 ve 129** nolu taşınmazların beheri **yaklaşık brüt 58 m<sup>2</sup>**; **127 ve 128** nolu taşınmazların beheri ise **yaklaşık brüt 74 m<sup>2</sup>** kullanım alanlıdır.
- Taşınmazlarda antre-koridor gibi ortak alanların zeminleri epoksi kaplama, ofis alanlarının zeminleri ise halı kaplıdır. Taşınmazların duvarları saten boya ile boyalı olup, camları alüminyum doğramadır. Konu bağımsız bölümlerin girişleri iptal edilmiş olup, taşınmazların tamamına asansör çıkışına göre sağ taraftan giriş sağlanmaktadır.



## 12. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 13. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### Güçlü Yönler

- Merkezi konumları,
- Ana gayrimenkulün ana ulaşım arterlerine yakın olması,
- Çeşitli toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,

#### Zayıf Yönler

- Ana arterlere yakın olması sebebiyle gürültü ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Taşınmazların ayrı ayrı satılmaları durumunda ortaya çıkabilecek inşai maliyetler,
- Binanın yaşı (32 yıllık).

#### Fırsatlar

- Ana arterlere yakın olması ve kolay ulaşılabilir olması sebebiyle tercih edilebilir olması,
- Gayrimenkullerin yer aldığı bölgeye yapılan yeni yatırımların bulunması.

## Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.
- Bölgedeki yeni projelere bağlı olarak rekabet koşullarının yaşanması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

## 14. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerleme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.**

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
3. Maliyet Yaklaşımı

### 14.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Satılık Ofis Emsal Bilgileri

#### 1-Emsal: SAHİBİNDEN - SATILIK - 532 067 72 69

Taşınmazların yer aldığı Mecidiyeköy İş Merkezinde 1.bodrum katta konumlu 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis olarak kullanılan dükkan 480.000,-TL bedelle satılıktır. (8.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 275 76 10

Taşınmazların bitişiğinde yeni inşa edilmiş olan Honeycomb Plazada 2.katta konumlu 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (12.307,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 275 76 10

Taşınmazların bitişiğinde yeni inşa edilmiş olan Honeycomb Plazada normal katta konumlu 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 4.900.000,-TL bedelle satılıktır. (12.250,-TL/m<sup>2</sup>)

LOTUS

825 7 600



#### 4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 534 833 58 38

Taşınmazlara yakın mesafede Büyükdere Caddesi cepheli 20 yıllık binada 9.katta konumlu 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 515.000,-TL bedelle satılıktır. (12.875,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 356 32 70

Taşınmazlara yakın mesafede 20 yıllık Hikmet İş Merkezi'nde 6.katta konumlu 165 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (6.060,-TL/m<sup>2</sup>)

### Satılık Ofisi Emsal Analizi

Emsal analizi (Tablo-1) 127 ve 128 nolu ofis baz alınarak yapılmış olup birim satış değeri **7.240,-TL** belirlenmiştir. Belirlenen bu birim değer üzerinden taşınmazların kat, cephe, konum ve yönlerine göre şerefiyelendirilmek suretiyle takdir olunan değerleri Tablo-2'de sunulmuştur.

**Tablo-1**

	Kullanım Alanı m <sup>2</sup>	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi (Proje Alanı)		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme Oranı	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
												7.240
Emsal 1	60	8.000	-10%	7.200	10%	7.920	-10%	7.128	0%	7.128	-10%	7128
Emsal 2	130	12.307	-10%	11.076	10%	12.184	0%	12.184	-40%	7.310	-40%	7310
Emsal 3	400	12.250	-10%	11.025	10%	12.128	0%	12.128	-40%	7.277	-40%	7277
Emsal 4	40	12.875	-10%	11.588	10%	12.746	-30%	8.922	-5%	8.476	-35%	8476
Emsal 5	165	6.060	-10%	5.454	10%	5.999	0%	5.999	0%	5.999	0%	5999

**Tablo-2**

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Baz Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri(TL)
1	13	124	Büro	77	7.240	5%	7.602	585.000
2	13	125	Büro	77	7.240	5%	7.602	585.000
3	13	126	Büro	58	7.240	-5%	6.878	395.000
4	13	127	Büro	74	7.240	0%	7.240	535.000
5	13	128	Büro	74	7.240	0%	7.240	535.000
6	13	129	Büro	58	7.240	-5%	6.878	395.000
<b>TOPLAM</b>								<b>3.030.000</b>

### Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemine göre; emsal analizlerinden hareketle rapora konu 6 adet taşınmazın lokasyonları, ana gayrimenkul içerisindeki konumları, kullanım alanı büyüklükleri, mimari özellikleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak arsa payları dahil **yasal durum değerleri toplamı 3.030.000,-TL olarak hesaplanmıştır.**

## 14.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Kiralık Ofis Emsal Bilgileri**

#### **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 215 62 77**

Taşınmazların yer aldığı Mecidiyeköy İş Merkezinde 5.katta konumlu 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 3.000,-TL bedelle kiralıktır. (35,-TL/ Ay)

#### **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 212 06 21**

Taşınmazların yer aldığı Mecidiyeköy İş Merkezinde 1.bodrum katta konumlu 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 1.100,-TL bedelle kiralıktır. (37,-TL/ Ay)

#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 274 43 61**

Taşınmazların yer aldığı Mecidiyeköy İş Merkezinde 1.bodrum katta konumlu 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır. (33,-TL/ Ay)

#### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 211 28 79**

Taşınmazların iki yan binasında 3.katta konumlu 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 2.400,-TL bedelle kiralıktır. (34,-TL/ Ay)

#### **5-Emsal: SAHİBİNDEN - KİRALIK - 531 652 20 68**

Taşınmazların bitişiğinde yeni inşa edilmiş olan Honeycomb Plazada normal katta konumlu 124 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır. (48,-TL/ Ay)

## Kiralık Ofis Emsal Analizi

Emsal analizi (Tablo-1) şerfiyesi en yüksek kabul edilen 127 ve 128 nolu taşınmazlar baz alınarak yapılmış olup birim kira değeri **32,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu birim kira değeri üzerinden taşınmazların kat, cephe, konum ve yönlerine göre şerfiyelendirilmek suretiyle takdir olunan değerleri Tablo-2'de sunulmuştur.

**Tablo-1**

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerfiye		Yaş/İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
												32
Emsal 1	85	35	-10%	32	10%	35	0%	35	0%	35	0%	35
Emsal 2	30	37	-10%	33	10%	37	-10%	33	0%	33	-10%	33
Emsal 3	60	33	-10%	30	10%	33	-10%	29	0%	29	-10%	29
Emsal 4	70	34	-10%	31	10%	34	0%	34	0%	34	0%	34
Emsal 5	124	48	-10%	43	10%	48	0%	48	-40%	29	-40%	29

**Tablo-2**

Sıra No	Kat No	B. Bölüm No	Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Ortalama Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Düzeltilme Katsayısı (%)	Birim m <sup>2</sup> Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Kira Değeri(TL)
1	13	124	Büro	77	32	5%	33,60	2.590
2	13	125	Büro	77	32	5%	33,60	2.590
3	13	126	Büro	58	32	-5%	30,40	1.760
4	13	127	Büro	74	32	0%	32,00	2.370
5	13	128	Büro	74	32	0%	32,00	2.370
6	13	129	Büro	58	32	-5%	30,40	1.760
<b>TOPLAM</b>								<b>13.440</b>

## Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki emsal tablolarında belirtilen emsal kiralara göz önünde bulundurulmuş, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, konum, cephe, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak toplam aylık kira bedelleri tespit edilmiştir. Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için **toplam aylık kira değeri 13.440,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıdaki analizlere göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin direkt kapitalizasyon hesaplaması aşağıdaki gibidir. Bölgedeki ofislerin satış ve kira değerleri arasındaki ilişki incelendiğinde Kapitalizasyon oranının % 5,5, mertebesinde olduğu belirlenmiştir.

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kira Değeri Aylık (TL)	Kira Değeri Yıllık (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	13	124	2.590	31.080	5,5	565.000
2	13	125	2.590	31.080	5,5	565.000
3	13	126	1.760	21.120	5,5	384.000
4	13	127	2.370	28.440	5,5	517.000
5	13	128	2.370	28.440	5,5	517.000
6	13	129	1.760	21.120	5,5	384.000
<b>TOPLAM</b>			<b>13.440</b>			<b>2.932.000</b>

### 14.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ticari nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal olması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

## 15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 15.1.Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	3.030.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	2.932.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve kira gelirlerinin başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle değişkenlik arz edebileceğinden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **3.030.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**15.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler**

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira değeri **13.440 TL** olarak takdir edilmiştir.

**15.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

**15.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

**15.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

**15.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

**15.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**15.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

**15.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Kat mülkiyetine geçilmiş olan taşınmazlar GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

## 16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **6 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

**3.030.000,-TL** (Üçmilyonotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.030.000,-TL ÷ 3,8173 TL/USD (\*)  $\cong$  **794.000,-USD**)

(3.030.000,-TL ÷ 4,5560 TL/Euro (\*)  $\cong$  **665.000,-Euro**)

(\*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,8173 TL; 1 Euro = 4,5560 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 3.575.400,-TL dir.

**Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2017)

### Eki:

- Fotoğraflar
- Proje resimleri
- İmar Durumu yazısı
- Tapu suretleri (Eski tarihli-Birleşme öncesi)
- TAKBİS Çıktıları
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/B  
34718 Akşadını, Kadıköy/İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 009 031 8479  
T.T.O. Sic. No: 542757/490330

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)



**Ercan MEŞE**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 406154)

