



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

**İSTANBUL / ŞİŞLİ- MECİDİYEKÖY MAH.**

**2013 ADA 85 NO'LU PARSEL**

**124,125,126,127,128,129 NO.LU BAĞIMISIZ BÖLÜMLER**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NUMARASI: 2018-AKIS-002**

**RAPOR TARİHİ: 27.12.2018**

## İÇİNDEKİLER

### 1. RAPOR ÖZETİ

### 2. UYGUNLUK BEYANI

### 3. RAPOR BİLGİLERİ

- 3.1. Talep Tarihi ve Sahibi
- 3.2. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 3.3. Değerleme Tarihi
- 3.4. Rapor Tarih ve Numarası
- 3.5. Raporun Konusu ve Türü
- 3.6. Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı
- 3.7. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

### 4. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 4.1. Şirket Bilgileri
- 4.2. Müşteri Bilgileri
- 4.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

- 5.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün
  - 5.1.1. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
  - 5.1.2. Takyidat Durumu
  - 5.1.3. Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
  - 5.1.4. Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre Özellikleri ve Krokiler
  - 5.1.5. İmar Durumu, Ruhsat, Proje Bilgileri, Yapı Denetim Bilgileri ve Dosyasında Gerçekleşen İşlemler
  - 5.1.6. Son Üç Yıllık Dönemde Belediye Dosyasında Gerçekleşen İşlemler
  - 5.1.7. Ana Gayrimenkule Ait Bilgiler
  - 5.1.8. Bağımsız Bölüme Ait Bilgiler

### 6. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 6.1. Bölge Analizi
- 6.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkulün Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 6.3. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi
- 6.4. Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 6.5. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 6.6. Emsallerin Tanımı ve Satış/Kira Bedelleri ile Seçilme Nedenleri
- 6.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

### 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 7.1. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 7.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

- 7.3. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 7.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 7.5. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
- 7.6. Asgari Bilgilerden Bu Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 7.8. Taşınmazın GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

## 8. SONUÇ

- 8.1. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2. Nihai Değer Takdiri

## 9. RAPOR EKLERİ

- 9.1. Fotoğraf, Grafik, Tapu Örneği ve Benzeri Bilgi ve Belgeler
- 9.2. Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Özgeçmişleri



## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	: Mecidiye Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. Şehit Ahmet Sok. No:4 Mecidiyeköy İş Merkezi Kat:13 Büro: 124,125,126,127,128,129 Şişli / İST
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	: 6 Adet Büro
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah, 2013 Ada, 85 Parsel 13.kat 124,125,126,127.128,129 No.lu Büro
<b>İMAR DURUM BİLGİLERİ</b>	: H1=10 Kat (Hmaks:35,50m), H2=2 Kat (Hmaks:7,50m) Blok Nizam, Ticaret+Konut koşullarına sahiptir. (Detaylı Bilgi için Bkz.İmar Bilgileri)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor yukarıda adres ve tapu bilgileri verilen 6 adet büronun Pazar Değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Konu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususları içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>SÖZLEŞE TARİHİ</b>	: 05.12.2018
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 26.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 27.12.2018
<b>TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	: 3.180.000,-TL (ÜçmilyonyüzseksenbinTürkLirası)

### RAPORU HAZIRLAYAN VE KONTROL EDENLER:

**Erdem POLAT**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 409783

**Faik Serkan ESKİZENGİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
İnş.Müh.  
Lisans No: 401627

**B.Sibel NUHOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
Mimar  
Lisans No: 400256

*Not: Bu sayfa, değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olup, rapor içerisindeki bilgilerden bağımsız olarak kullanılamaz.*

## 2. UYGUNLUK BEYANI

**Hazırlanan değerlendirme raporu ile ilgili aşağıdaki hususları beyan ederiz,**

- Raporun tarafsız ve önyargısız olarak hazırlandığını,
- Taraflar ile Şirketimizin herhangi bir ilişkisi bulunmadığını,
- Değerlemeye konu gayrimenkulle ilgili Şirketimizin bugün ya da geleceğe yönelik herhangi bir tasarrufu bulunmadığını,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne ve sonucuna bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının iyi niyet ilkeleri çerçevesinde ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme uzmanının kişisel olarak saha incelemelerini yaptığını,
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını,
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde taşınmazların teminat niteliklerine etki edecek ve mülkiyet haklarını sınırlayacak herhangi bir takyidat veya hukuki bir sorun olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- Rapor içerisinde sunulan bilgilerin ve bulguların Değerleme Uzmanının bildiği ve öğrenebildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Değerleme çalışması için yapılan analizler ve elde edilen sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu beyan ederiz.

### 3. RAPOR BİLGİLERİ

#### 3.1. Talep Tarihi ve Sahibi

Konu değerleme raporu Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.12.2018 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

#### 3.2. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Konu değerleme raporu 05.12.2018 tarihinde taraflar arasında imzalanan sözleşme doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 3.3. Değerleme Tarihi

Konu değerleme raporu Şirketimiz, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erdem Polat ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Faik Serkan Eskizengin tarafından 13.12.2018 tarihinde saha ve Resmi Kurum incelemeleri yapılmak suretiyle, 26.12.2018 tarihinde değerlendirilmiştir.

#### 3.4. Rapor Tarih ve Numarası

Konu değerleme raporu Şirketimiz tarafından 27.12.2018 tarihinde 2018-AKIS-002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

#### 3.5. Raporun Konusu ve Türü

Konu değerleme raporu, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2013 ada, 85 parsel üzerinde yer alan Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmazda yer alan 124,125,126,127,128,129 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında satışa esas pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Konu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususları içerecek şekilde hazırlanmıştır.

#### 3.6. Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı

Konu rapor Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erdem Polat (SPK Lisans No:409783) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi F.Serkan Eskizengin (SPK Lisans No:401627) tarafından hazırlanmıştır.

#### 3.7. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı

Konu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mimar B.Sibel Nuhoğlu (SPK Lisans No:400256) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Konu gayrimenkuller, Şirketimiz tarafından daha önce hiç değerlendirilmemiştir.



#### 4. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

##### 4.1. Şirket Bilgileri

**Şirket Ünvanı:** A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Adres:** Cevizli Mah. Bağdat Cad. Ethem Güral İş Merkezi, No: 515 Kat:4 Maltepe/İstanbul  
**Telefon:** 0216 417 50 25  
**E-posta:** info@adeğerleme.com  
**Kuruluş Tarihi:** 18.05.2007  
**Sermayesi:** 300.000 TL  
**Ticaret Sicil No.:** 626162

A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VII No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 03.12.2010 tarihinde listeye alınmıştır.

##### 4.2. Müşteri Bilgileri

**Şirket Ünvanı:** Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Adres:** Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No:25, Akasya AVM, Üsküdar/İstanbul  
**Telefon:** 0212 393 01 00  
**Kuruluş Tarihi:** 22.11.2015  
**Ödemiş Sermayesi:** 430.091.850 TL  
**Ticari Sicil No.:** 570679

##### 4.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından değerlendirilmesi talep edilen İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2013 ada, 85 parsel üzerinde yer alan Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmazda yer alan 124,125,126,127,128,129 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında satışa esas pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar Değeri; bir mülkün makul bir pazarlama süresi ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Değerleme raporu içeriği ile ilgili müşteri tarafından talep edilen bilgiler sözleşmede belirtilmiştir. Değerleme ile ilgili müşteri tarafından sözleşmedeki şartlar dışında tarafımıza getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün

#### 5.1.1. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 2013 ADA 85 NO.LU PARSEL 124-125-126-127-128-129 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Mahallesi/Köyü	:	Mecidiyeköy Mahallesi
Mevkii	:	-
Pafta	:	311
Ada	:	2013
Parsel	:	85
Yüzölçümü	:	2669,00
Ana Taşınmaz Niteliği	:	Kargir İşyeri
Maliki/Hisse	:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1

B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
124	13	BÜRO	280/32000	11.05.2017	8716	102	10080	24883854
125	13	BÜRO	280/32000	11.05.2017	8716	102	10081	24883855
126	13	BÜRO	200/32000	11.05.2017	8716	102	10082	24883856
127	13	BÜRO	250/32000	11.05.2017	8716	102	10083	24883857
128	13	BÜRO	250/32000	11.05.2017	8716	102	10084	24883858
129	13	BÜRO	200/32000	11.05.2017	8716	102	10085	24883859

#### 5.1.2. Takyidat Durumu

Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis Sisteminde, 12/11/2018 tarihinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu 124-125-126-127-128-129 No.lu Bağımsız Bölümler üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda yer almaktadır.

-Beyan: Yönetim Planı 01/04/1987

-Beyan: Diğer(Konusu: İST.TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ nün 18/01/2017 tarih, 11084-19884 sayılı yazıları gereği Şirket birleşmesi ile ilgili Beyan Tesisi ) Tarih: 27/01/2017 Tarih- Yevmiye: 1634

-Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 26/06/2008 Tarih – 9603 Yevmiye

Taşınmazların beyanlar hanesinde yer alan Yönetim Planı, cins değişikliği ve şirket birleşmesi beyanı taşınmazların alım/satımına engel bir durum teşkil etmemektedir.

Taşınmazların tapu takyidatları açısından GYO portföyünde "Bina" bağılığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### 5.1.3 Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı iken 11.05.2017 tarih, 8716 yevmiye kaydı ve tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebi ile Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.



#### 5.1.4. Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre Özellikleri ve Krokiler

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu Caddesi, Şehit Ahmet Sokak üzerinde 4 dış kapı numaralı Mecidiyeköy İş Merkezinde konumlandırılmıştır. Şehrin merkezi konumundan Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan değerlemeye konu ana taşınmaza ulaşım D-100 Karayolu üzerinden metrobüs, metro, toplu taşıma araçları ve özel araçla çok kolaydır. Mecidiyeköy metrobüs ve metro durağı ile toplu taşıma araçları durağı ana taşınmazın yaklaşık 200m uzağındadır. Ulaşımın alternatifli olduğu bölgede, altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Taşınmazın yakın çevresinde Trump Towers, Şişli Emniyet Müdürlüğü önemli röper noktaları olarak gözlemlenmektedir. Yakın çevresi yüksek ticari potansiyel sahip olan taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşımın alternatifli olması sebebi genellikle alt katları dükkân / mağaza üst katları ise ofis kullanımı tercihli eski iş Hanı / İş Merkezi ve yeni Plazalar şeklinde yapılaşmıştır.



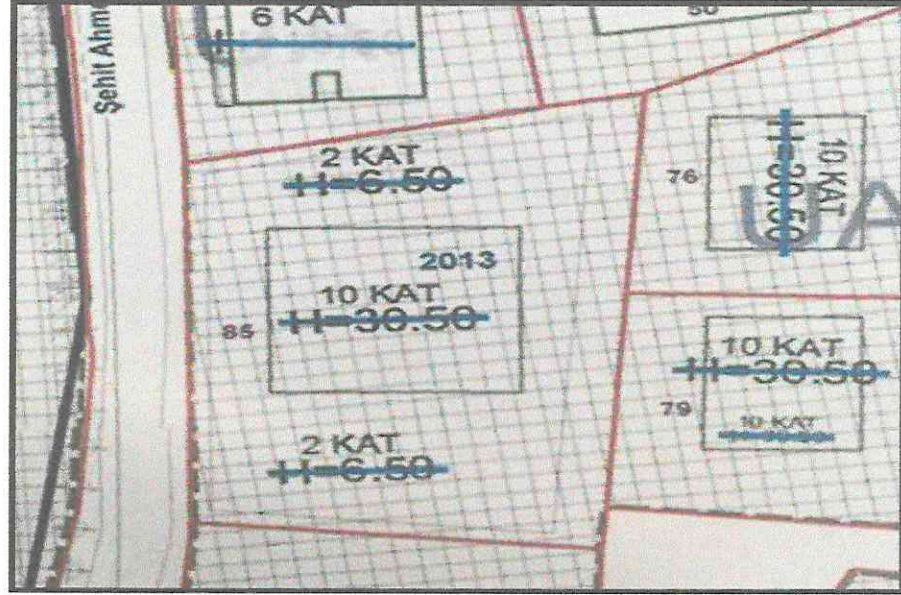
#### 5.1.5. İmar Durumu, Ruhsat, Proje Bilgileri, Yapı Denetim Bilgileri ve Dosyasında Gerçekleşen İşlemler

##### İmar Durumu:

Şişli Belediyesi imar durum bürosu yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, Şişli Belediyesi'nce onanan, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı, 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut alanlarında kat yükseklikleri tadil planında H1=10 Kat (Hmaks:35,50m), H2=2 Kat (Hmaks:7,50m) Blok Nizam, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. (H1 yapı yüksekliği, H2 ise yapının altında bulunan baza alanı-pasaj alanı yüksekliğini ifade ettiği şifahi olarak imar durum bürosundan şifahi olarak belirtilmiştir.) Ayrıca parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, Şişli Belediyesi'nce onanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planından tespit edilmiştir.





#### Ruhsat, Proje Bilgileri:

Bina bazında yerinin doğruluğu vaziyet planı incelenerek, bağımsız bölüm bazında büro vasıflı taşınmazların ana gayrimenkul içindeki konumlarının doğruluğu ve alanlarının projesi ile uyumluluğu Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen mevcut kat irtifakına esas 12.02.1991 tarihli 2.proje tadili mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Taşınmazların yerinde yapılan inceleme ve ölçümler neticesinde mevcut durumda onaylı mimari projesinden farklı olarak bağımsız bölümlerin ara bölme duvarların kaldırılmak suretiyle katta tek büro olarak yapılandırıldığı görülmüştür.

Konu taşınmazın belediye arşiv dosyasında 19.12.1986 tarih 2-70 no.lu (53 adet mağaza+75 adet büro) 128 bağımsız bölüm, 16 kat (yol altı 2 kat+yol üstü 14 kat), 13154m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş yeni yapı ruhsatı olduğu, yeni yapı ruhsatı arka sayfasına 19.03.1987 tarihinde iki kat ve teras kat ilavesi ile 12-12. Normal katlarda tadilat ve en son 16.08.1990 tarih ile mevcut binanın tüm katlarına bir adet asansör ilavesi, 1-2. Bodrum, 11-15. Normal katlarında dâhili tadilat izni verildiği görülmüştür. Ayrıca taşınmaza ilk olarak 20.02.1991 tarih ve 91/383 sayılı toplam 140 bağımsız bölüm için daha sonra 10.06.2008 tarihinde 411462 sayılı 140 bağımsız bölüm (53 mağaza+1 çay ocağı+85 büro+1 lokanta), 19 kat (yol altı 2 kat+yol üstü 17 kat), 13154m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Belediye imar arşiv dosyasında yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş olumsuzluk yaratabilecek herhangi bir tutanak ya da encümen kararına rastlanılmamıştır.

BELGE ADI	TARİH	NO	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN
RUHSAT	19.12.1986	2-70	2	14	16	128	13154
TADİLAT RUHSAT	06.08.1990	2-70	2	17	19	140	13154
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	20.02.1991	91/383	2	17	19	140	13154
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.06.2008	411462	2	17	19	140	13154
MİMARİ TADİLAT PROJESİ	10.07.1980	2880	2	17	19	140	13154

#### Yapı Denetim Bilgileri:

Değerlemeye konu 474 ada 1 ve 4 no.lu parsellerde yer alan taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmesi sebebi ile kanun ve hükümleri kapsamı dışında kalmaktadır.



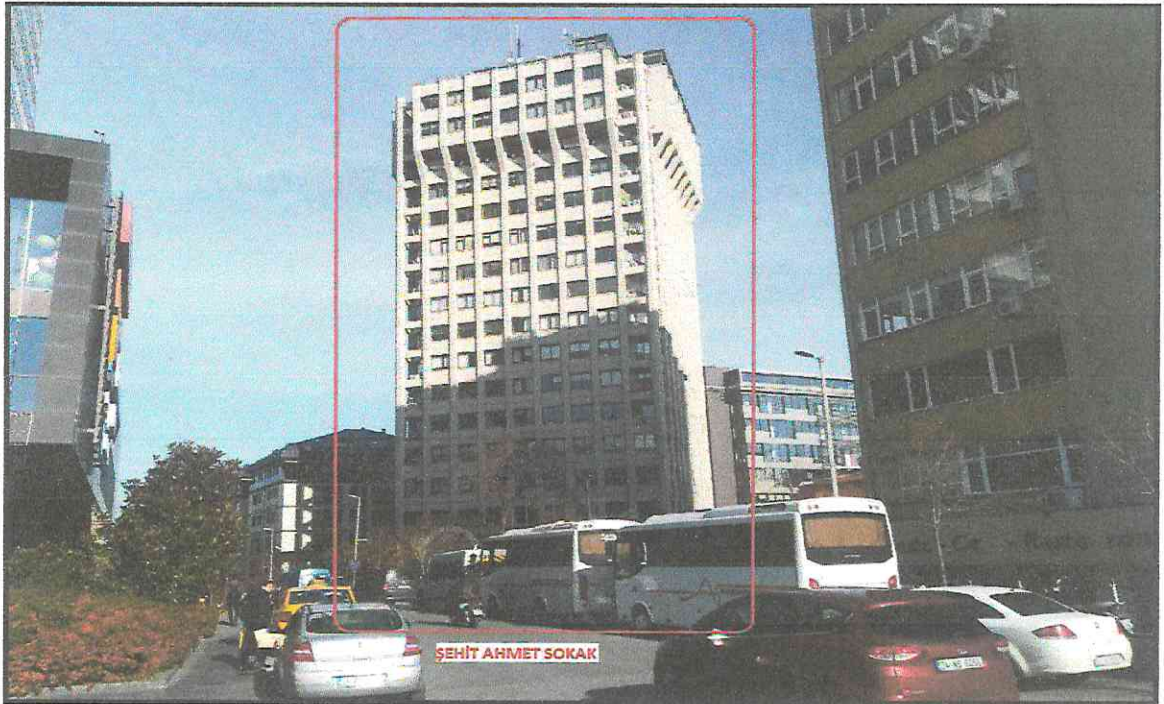
### 5.1.6. Son Üç Yıllık Dönemde Belediye Dosyasında Gerçekleşen İşlemler

Değerleme konusu taşınmazın Şişli Belediye'sinde yer alan dijital imar arşiv dosyasında yapılan incelemede, şifahi olarak alınan mevcut imar koşullarında son 3 yıl içerisinde iskanlı olan taşınmazları olumsuz yönde etkileyebilecek bir değişikliğin söz konusu olmadığı görülmüştür.

### 5.1.7. Ana Gayrimenkule Ait Bilgiler

Yaklaşık 32 yıllık olan ana taşınmaz (Mecidiyeköy İş Merkezi) , 2.669,00 m2 yüzölçümlü 2013 ada 85 numaralı ara parsel üzerinde yer almakta olup batı yönünde Şehit Ahmet Sokağa, doğu cephesinde kısmen Atakan Sokağa kısmen komşu parselde diğer yönlerde ise komşu parsellere cepheli konumdadır. Mecidiyeköy İş Merkezi bünyesinde 3 adet yolcu asansörlü, jeneratör, su deposu, hidrafor, güvenlik, merkezi sistem doğalgaz ısıtma sistemi ve yangın merdiveni bulundurmaktadır.

Betonarme karkas ve ayrık nizam inşa edilmiş olan bina; 2 bodrum kat, zemin kat ve 16 normal kat olmak üzere toplamda 19 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.bodrum katta kazan dairesi, otopark ve depo, mimari olarak pasaj şeklinde yapılandırılmış olan 1. bodrum katta 1 ve 29 arası numaralandırılmış olan mağaza nitelikli bağımsız bölümler ile kapıcı dairesi/kaloriferli konutu, zemin katta pasaj bölümünde batı cephesinde pasaj girişi, pasaj içerisinde 30 ve 53 arası numaralandırılmış olan mağaza nitelikli bağımsız bölümler, bay/bayan wc, pasaj dışında ön bahçe içerisinde tek katlı 140 bağımsız bölüm numaralı kiosk olarak isimlendirilmiş bağımsız bölüm ve güneybatı cephesinde üst katlarda yer alan büro bölümlerine ulaşım sağlanan giriş, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10. normal katlarında katta 6 adet olmak üzere 54-113 arası numaralandırılmış olan büro nitelikli bağımsız bölümler, 11. Normal katında katta 4 adet olmak üzere 114-117 arası numaralandırılmış olan büro nitelikli bağımsız bölümler, 12,13,14. normal katlarında katta 6 adet olmak üzere 118-135 arası numaralandırılmış olan büro nitelikli bağımsız bölümler, 15. Normal katında katta 3 adet olmak üzere 135-137 arası numaralandırılmış olan büro nitelikli bağımsız bölümler, 16. Normal katında katta 1 adet olmak üzere 139 bağımsız bölüm numaralı roof/lokanta nitelikli olmak üzere ana taşınmazda toplam 140 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.





Ana gayrimenkulün pasaj girişi zemin kattan batı cephesinden, üst katlarda yer alan büro girişleri güneybatı cephesinden Şehit Ahmet Sokak üzerinden, 2. Bodrum katta yer alan kapalı otopark girişi ise doğu cephesinden Atakan Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesinde iki asansörü bulunan ana gayrimenkulde mevcut durumda üst katlara ulaşımı sağlayan 3 adet asansör bulunmaktadır. Ana taşınmazda güvenlik, kapalı otopark, 3 adet yolcu asansörü, yangın merdiveni bulunmaktadır. Ana taşınmazın pasaj ve büro bölümü giriş kapıları alüminyum doğrama kapı, büro bölümü ortak alan zemin kaplaması mermer/traverten, pasaj bölümü zemin kaplaması ise mozaik mermer şeklinde iç mekan ortak alanları ise plastik boya ile boyalı şeklindedir. Bakımlı olan ana taşınmazda pasaj bölümünde fazla sayıda mağazanın boş ve kiralık olduğu gözlemlenmiştir.

#### 5.1.8. Bağımsız Bölümlere Ait Bilgiler

**Ana Gayrimenkul İçindeki Konumu:** Değerlemeye konu "BÜRO" vasıflı taşınmazlardan 124 no.lu bağımsız bölüm binanın 13.normal katında, binaya zemin katta yer alan büro girişi yönünden bakıldığında binanın sol ön köşesinde, 125 no.lu bağımsız bölüm binanın 13.normal katında, binaya zemin katta yer alan büro girişi yönünden bakıldığında binanın sağ ön köşesinde, 126 no.lu bağımsız bölüm binanın 13.normal katında, binaya zemin katta yer alan büro girişi yönünden bakıldığında binanın sağ orta bölümünde, 127 no.lu bağımsız bölüm binanın 13.normal katında, binaya zemin katta yer alan büro girişi yönünden bakıldığında binanın sağ arka köşesinde, 128 no.lu bağımsız bölüm binanın 13.normal katında, binaya zemin katta yer alan büro girişi yönünden bakıldığında binanın sağ arka köşesinde, 129 no.lu bağımsız bölüm ise binanın 13.normal katında, binaya zemin katta yer alan büro girişi yönünden bakıldığında binanın sağ orta bölümünde konumlandırılır.

B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CEPHE	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN
124	13	BÜRO	280/32000	Batı	77	77
125	13	BÜRO	280/32000	Güney	77	77
126	13	BÜRO	200/32000	Güney-Doğu	58	58
127	13	BÜRO	250/32000	Doğu	74	74
128	13	BÜRO	250/32000	Kuzey	74	74
129	13	BÜRO	200/32000	Kuzey-Batı	58	58

**Planlama Özellikleri:** Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki tasdikli mimari projesine göre 124 no.lu bağımsız bölüm wc ve ofis hacminden oluşmakta olup 77m<sup>2</sup>, 125 no.lu bağımsız bölüm wc ve ofis hacminden oluşmakta olup 77m<sup>2</sup>, 126 no.lu bağımsız bölüm wc ve ofis hacminden oluşmakta olup 58m<sup>2</sup>, 127 no.lu bağımsız bölüm wc ve ofis hacminden oluşmakta olup 74m<sup>2</sup>, 128 no.lu bağımsız bölüm wc ve ofis hacminden oluşmakta olup 74m<sup>2</sup>, 129 no.lu bağımsız bölüm ise wc ve ofis hacminden oluşmakta olup 58m<sup>2</sup> alanlıdır.

Taşınmazların yerinde yapılan inceleme ve ölçümler neticesinde mevcut durumda onaylı mimari projesinden farklı olarak bağımsız bölümlerin ara bölme duvarların kaldırılmak suretiyle katta tek büro olarak yapılandırıldığı görülmüştür. Yapılan mimari değişiklik sonucu iç mekan dağılımında değişiklik (ihtiyaca yönelik cam bölmeler ile oda/ofis, wc, server odası alanları oluşturulmuş), kat ortak alanı olan sahanlık ile yangın merdiveni çıkış hölü alanına ise büyüme yapıldığı ve toplamda 430m<sup>2</sup> alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

**Dekorasyon Özellikleri:** Değerlemeye konu bağımsız bölümler ara bölme duvarları kaldırılmak suretiyle birleştirilerek katta tek büro hale getirilen bürünün yer döşemeleri kısmen halıfleks kısmen epoksi, ıslak hacimlerde seramik fayans, pencere doğramaları alüminyum doğrama çift camlı, duvarları plastik boyalı, dış kapısı cam ve otomatik yukarı açılır kepenkli, iç kapıları kısmen ahşap panel ve kısmen cam kapı, iç bölme duvarları kısmen cam ve alçıpan aydınlatma sistemi ise sarkıt ve spot lamba şeklindedir. Büroda klima soğutma ve merkezi doğalgaz ısıtma sistemi ile yangın söndürme tesisatı ile güvenlik alarm sistemi mevcuttur.





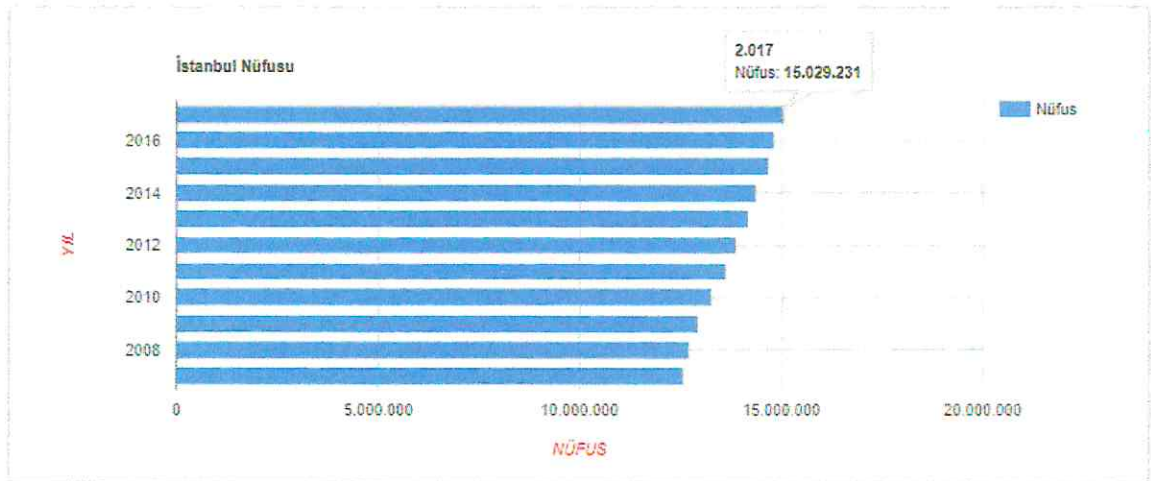
İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a 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 birleştirmektedir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul nüfusu 2017 yılı verilerine göre 15.029.231'dir. Bu nüfus, 7.529.491 erkek ve 7.499.740 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,10 erkek, %49,90 kadındır.

#### Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

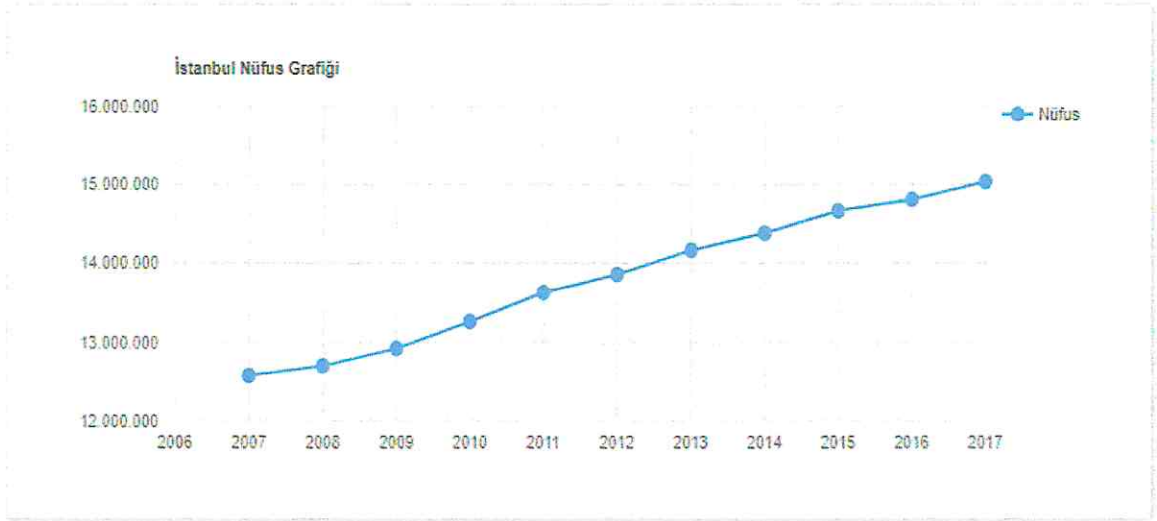
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

#### İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

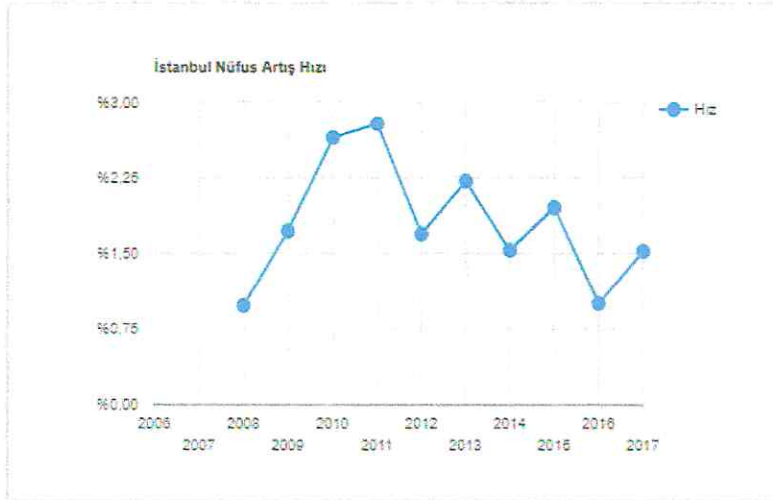




### İstanbul Nüfus Grafiği



### İstanbul Nüfus Artış Hızı



Yıl	İstanbul Nüfusu	Artış Hızı
2008	12.697.164	% 0.98
2009	12.915.158	% 1.72
2010	13.255.685	% 2.64
2011	13.624.240	% 2.78
2012	13.854.740	% 1.69
2013	14.160.467	% 2.21
2014	14.377.018	% 1.53
2015	14.657.434	% 1.95
2016	14.804.116	% 1.00
2017	15.029.231	% 1.52

### Yıllara Göre İstanbul Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı. İstanbul yüzölçümü 5.313 km<sup>2</sup>.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2017	15.029.231	2829 /km <sup>2</sup>
2016	14.804.116	2786 /km <sup>2</sup>
2015	14.657.434	2759 /km <sup>2</sup>
2014	14.377.018	2706 /km <sup>2</sup>
2013	14.160.467	2665 /km <sup>2</sup>
2012	13.854.740	2608 /km <sup>2</sup>
2011	13.624.240	2564 /km <sup>2</sup>
2010	13.255.685	2495 /km <sup>2</sup>
2009	12.915.158	2431 /km <sup>2</sup>
2008	12.697.164	2390 /km <sup>2</sup>
2007	12.573.836	2367 /km <sup>2</sup>

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi olmuştur.

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. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. 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. 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. 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. İstanbul'da 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. Anadolu Yakası'nda, Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

### Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan ilçesidir. Yirmi beş mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır.







deposu da (bugün Cevahir Alışveriş Merkezi) Şişli ile Mecidiyeköy arasında inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet ise 1911'de açılmıştır. İstanbul'un gözde semti

Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi.

1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkezleri oldu. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddelerinde eskiden ikametgâh olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda AVM hizmete girmiştir. Günümüzde Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'a New York ve Tokyo görünümü kazandırmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi durumuna gelmiştir.

#### Kültür sanat

Harbiye Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı gibi önemli kültür sanat merkezlerine sahip olan Şişli, pek çok tiyatro ve sinema salonlarına ev sahipliği yapmaktadır. Bunlardan bazıları Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazenfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi'dir.

Birçok özel okul ve mesleki eğitim kurumlarının bulunduğu Şişli'de, İngilizce seviyenizi belirlemek ve daha iyi bir eğitim almak için Şişli'den kolayca ulaşabileceğiniz, bire bir dil eğitiminde lider SDM İngilizce Dil Okulu ve İngilizce dil kursu, Mecidiyeköy Metrobüs ile Osmanbey Metro duraklarının arasında, Şişli Camii'nin hemen karşısında yer almaktadır. Mecidiyeköy'den Taksim yönüne giderken Cevahir AVM sol tarafta kalacak şekilde geçildiğinde, 500 m sonra sol tarafta, kolayca bulabileceğiniz bir konumdadır. İngilizce kursu İstanbul – Şişli merkezli dil okulu, Taksim ve Mecidiyeköy tarafında metro, metrobüs ve otobüs ulaşımı ile şehrin her yerinden kolayca ulaşılabilir bir noktada İngilizce kursu eğitimlerine devam etmektedir.

Ayrıca adı Şişli ile anılan; Bomonti Bira Fabrikası, Şişli Etfal Hastanesi, Darülaceze, Cevahir Alışveriş Merkezi, Harbiye Orduevi, Taşkılla, Gökkafe, Lütfü Kırdar Kongre Merkezi, Teşvikiye Cami, Saint Esprit Kilisesi, Şişli Cami, İstanbul Hilton Oteli, İstanbul Radyoevi ve Cemil Topuzlu Açık Hava Sahnesini Şişli ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

#### Ulaşım

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Hacıosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy Mahallesi, Şişli İlçesi sınırları içerisinde İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

#### Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre Şişli'nin nüfusu geçen yıla göre 1.393 kişi artarak 274.196'e yükseldi. Şişli nüfusunun 133.548'ini erkekler, 140.648 'ini ise kadınlar oluşturdu.

## Yıllara Göre Şişli Nüfusu

Yıl	Şişli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	274.196	133.548	140.648
2016	272.803	133.080	139.723
2015	274.017	133.722	140.295
2014	272.380	132.737	139.643
2013	274.420	134.083	140.337
2012	318.217	156.054	162.163
2011	320.763	158.371	162.392
2010	317.337	156.018	161.319
2009	316.058	155.191	160.867
2008	312.666	153.207	159.459
2007	314.684	153.893	160.791

## 6.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkulün Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

GYODER tarafından 13 Ağustos 2018 tarihinde yayınlanan "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2. Çeyrek Raporu" na göre; Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur. Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiğine benzer bir performans gösterdiği söylenebilir. İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır.

2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir.

Ülkemizdeki büyüme ve diğer makro ekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Sürecin dünya ekonomisindeki varlık fiyatlarına baskı oluşturacağı öngörülebilir. Diğer yandan ticaret savaşları nedeniyle artan korumacılığın küresel büyüme üzerinde negatif bir etki yaratması da beklenmelidir. Küresel sistemik risklerdeki artış ve yaşanan diğer belirsizliklerin her ülke ekonomisinde olduğu gibi, belli bir miktarda da olsa ülkemizi etkilemesi söz konusu olabilir. Ülkemize dönecek olursak enflasyon ve faiz oranlarında meydana



gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; bina inşaatı maliyet endeksi, Nisan 2018' e göre %2,60, Mayıs 2017 dönemi ile Mayıs 2018 arasında göre %21,84 artmıştır. Yine aynı bir yıllık dönem göz önüne alındığında malzeme endeksi %24,98, işçilik endeksi %15,46 yükselmiştir.

Demografik verilere bakacak olursak; demografik etmenler Türk Gayrimenkul ve inşaat piyasası için itici bir güç konumundadır. Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 düzeyindedir. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

Genç nüfus yapısına sahip olmak sadece tüketim ve yatırım üzerine değil bir üretim faktörü olarak büyüme için de itici güç olmaktadır. Türkiye nüfusunun yaş dağılımları incelendiğinde büyük bir bölümünün istihdamı oluşturan ana yaş gurubunda olduğu görülmektedir. (15-64 yaş gurubu). İlgili yaş gurubu çalışma ve üretim anlamında da ciddi bir güç oluşturmakla kalmayıp aynı zamanda tüketim anlamında da büyük önem taşımaktadır. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir. Türkiye'de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. İç göç hareketi dışında Türkiye, komşu ülkeler başta olmak üzere farklı devletlerden de 'dış göç' almaktadır. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Aile yapısı küçülürken bireylerin tek başlarına yaşama eğilimleri de yükselmektedir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık ortalama 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet demografik neden kaynaklı yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. 2018 yılının ilk yarısında ülkemiz genelinde 646.032 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 201.805' i ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 444.227 adeti ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 654.363 konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 245.375 adet, diğer satışlar ise 408.988 adet olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek dönemlik olarak yaklaşık 10.000 kişiden oluşan, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin görüşleri ile oluşturulan REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2018 2. Çeyrek Dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri 2018 yılının üçüncü çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %13 oranında azalarak 86,0 puana ulaştığı görülmektedir. Böylece yıllık ortalamasının (91,5) altına inen genel güven endeksi "kısmen kötümser" olara değerlendirilebilir. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri ise, birinci çeyreğe göre %4 artışla 98,0 olarak ölçülmüştür. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisi bir miktar yükseldi denilebilir. Geçtiğimiz çeyrek itibarıyla döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni d olumsuz etkilemiştir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır.

Diğer taraftan, 2018 yılı 2. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkündür. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan veriler irdelendiğinde 2017 yılının son çeyrek döneminde



%3,7 olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyine, 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde ise %8,5 düzeyine ulaşmış durumda. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekiyor.

Ülkemizde mevcut duruma baktığımızda, konut fiyatlarının yüksek olması ailelerin konut satın alımında peşin almak yerine kredi kullanarak ya da senetli satışları tercih ettiğini gösteriyor. Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ikinci çeyreğinde %26,4 dolayın oluştu. Bu rakam ilk çeyrek dönemde %35,5 düzeyindeydi. Senetli satışların azalmasında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki özellikle kamu bankalarının uyguladıkları %0,98'lik kredi faiz uygulaması şeklinde düşünülebilir. 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeksi değerleri incelendiğinde endeks değerinin 100 baz değerinin üzerinde olduğu, uygulanan düşük faiz politikası nedeniyle de geçen döneme göre ortalama 4 puan kolaylaştığı söylenebilir.

Konut fiyat artışları ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı ikinci çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde risk getiri beklentisi yüksek olduğundan aylar itibari ile getirideki değişkenlik yüksek olmakla birlikte, %17,83 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 ikinci 3 ay TÜFE %6.23) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

Yılın ikinci yarısında sektörü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede 'imar barışı' yasaının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir. Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'nin üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır. Başvurular Haziran 2018 de başlamış olup, 31.10.2018 tarihine kadar devam edecektir. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir.

### 6.3. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

#### Olumlu Özellikleri

- Şehrin merkezinde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer alması
- Ulaşım ve alışveriş olanaklarının iyi olması
- Ofis kullanımına uygun olması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Ulaşım olanakları alternatifli olup, metrobüs, tranway vb. bir çok imkân bulunmaktadır.
- Şehir manzaralı olması
- Kapalı otopark imkanının olması

#### Olumsuz Özellikleri

- Projesinden farklı olarak yerinde bağımsız bölümlerin birleştirilmiş olması.
- Deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmiş olması

- Otopark alanının yetersiz olması

#### Fırsatlar

- Ulaşım kolaylığı, bölgedeki genel kullanım ve ihtiyaca yönelik plaza içerisinde yer alması

#### Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak özellikle inşaat ve emlak piyasasında yaşanan durağanlık
- Döviz kurlarında ani artış ve dalgalanmalar yaşanıyor olması
- Kredi faiz oranlarının yüksek olması

### 6.4. Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

- Raporla belirtilen değer raporun hazırlandığı tarihteki değer olup, değerlendirme raporu hazırlanmasından sonra ekonomide oluşacak olumlu veya olumsuz değişikliklerin raporda belirtilen gayrimenkul değerini etkilemesinden dolayı Şirketimiz sorumluluk taşımaz.
- Resmi kurumlarda yapılan araştırmalar sonucu elde edilebilen bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır. Bu belgeler ve şifahi olarak öğrenilen bilgilerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme yapılmıştır. Özellikle şifahi alınan bilgilerde bir değişiklik olmasından dolayı Şirketimiz sorumluluk taşımaz.
- Raporla kullanılan harita, kroki ve çizimler gayrimenkuller ile ilgili rapor içerisinde anlatılan konuların daha iyi anlaşılabilmesi için değerlendirme uzmanı tarafından görsel amaçlı olarak kullanılmış ve hazırlanmış olup, başka bir amaçla kullanılmamalıdır.
- Değerleme çalışmasında edinilen emsallerin ve beyanların doğru olduğu varsayılmış ve değerlendirme çalışmasında bu veriler baz alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu konum itibarı ile deprem bölgesinde yer alıyor olması sebebi ile konunun uzmanı teknik ekiplerce detaylı zemin etüdü ve deprem hasar çalışmaları yapılmadan yapının dayanıklılığı ve zeminin sağlamlığı hakkında bilgi edinilemeyecektir. Şirketimiz bu konuda ihtisas sahibi olmayıp, bu nedenle taşınmazın zemininde herhangi bir olumsuzluğun olmadığı ve yapıda deprem kaynaklı bir deformasyon olmadığı varsayımı ile rapor düzenlenmiştir.
- İş bu rapor düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 6.5. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Kullanılmakta olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar "Emsal Karşılaştırma Yöntemi", "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" 'dir.

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi:** Değerleme için kullanılan en kolay ve en sistematik yöntemdir. Üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan imar parselleri için en uygun değere güvenli sürüm değerleri yardımı ile ulaşılır. Sürüm değerleri, karşılaştırma için seçilen taşınmazların nitelik ve öz niteliklerinin, değeri saptanacak taşınmazla aynı olması sonucu elde edilir. Eğer taşınmazlar farklı niteliklere sahipse, bu farklılıklara gerekli düzeltmeler yapılır. Karşılaştırma yöntemi; yakın zamanda gerçekleşmiş, şeffaf ve yeteri kadar emsal değeri bulunduğu durumlarda kullanılmalıdır. Bu yöntemin uygulanması sırasında kullanılan en önemli veri kaynakları; ilgili değerlendirme uzmanın görüşleri, kamuya açık kayıtlar ve diğer piyasa oyuncularından alınan bilgilerdir.

**Maliyet Yöntemi:** Yöntem, genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli mesken gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapı taşınmazların



değerlemesinde kullanılır. Maliyet Yönteminin temelini, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yani kesin değere yaklaşma oluşturur. Bu değer; yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşmaktadır. Arsa değeri, fiyatların karşılaştırılması yöntemi ile yapı değeri ise yapı, dış tesis ve özel işletme donatılarının, değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenler gibi değer azaltıcı etkilerin çıkartılması sonucu bulunur.

Gelir Yöntemi: Taşınmazların değerleri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin; konumu, alanı, yapım ve kullanım özellikleri ile civarındaki satılık emsaller ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazların kiralık olarak gelir getirme kabiliyetleri göz önünde bulundurularak ise Gelir Yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımında iki farklı yöntem bulunmakta olup, bunlardan biri Gelir İndirgeme, bir diğeri ise Doğrudan İndirgeme yani Direkt Kapitalizasyon yöntemidir. Değerleme konusu taşınmazın kira değerinin ve bölgedeki kapitalizasyon oranının tespit edilmesi mümkün olduğundan dolayı taşınmaz "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olması ve yeterli sayıda kiralık ve satılık emsal bulunması sebebi ile Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.6. Emsallerin Tanımı ve Satış / Kira Bedelleri ile Seçilme Nedenleri

Değerlemeye konu gayrimenkulün yakın çevresindeki satılık veya satışı gerçekleşmiş gayrimenkuller incelenmiş ve ulaşılan değerler bölge hakkında bilgi sahibi olan emlak firmalarının görüşleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Seçilen emsallerin olabildiğince aynı lokasyonda ve benzer yapısal ve fiziksel özelliklere sahip olmasına özen gösterilmiş, bunun dışına çıkılmasının zorunlu olduğu durumlarda gerekli indirgemeler yapılarak emsaller mukayese edilmiştir.

#### Emsal Krokisi





**Emsal 1** Emlak Ofisi – 0532 720 33 47

Değerlemeye konu taşınmazlar için satılık ilanı bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan görüşmede katın tamamının 480m2 brüt, 430m2 net hali ile 3.990.000 TL bedel ile teklif usulü ile satılık olduğu öğrenilmiştir. İlgilisi ayrıca yakın zamana kadar eski olan kiracının taşınmaz için 15.000 TL aylık kira ödediği bugün kiraya verilmesi durumunda ise aylık 17.000-18.000 TL kiralanabileceği bilgisini vermiştir. (9.278TL/m2)

**Emsal 2** Emlak Ofisi – 0532 302 53 67

Değerlemeye konu taşınmazların arka sokağında yeni plaza olarak inşa edilmiş (Honeycomb Plaza) güvenli, asansör ve kapalı otoparklı 10 katlı binada 2.katta konumlu brüt 128m2 net 110m2 olarak beyan edilen ofis için pazarlık payı bulunmak kaydı ile 1.450.000 TL istenilmektedir. (13.181TL/m2)

**Emsal 3** Emlak Ofisi – 0534 814 23 61

Değerlemeye konu taşınmazların arka sokağında yeni plaza olarak inşa edilmiş(Honeycomb Plaza) güvenli, asansör ve kapalı otoparklı 10 katlı binada 8.katta konumlu brüt 450m2 net 420m2 olarak beyan edilen ofis için pazarlık payı bulunmak kaydı ile 4.500.000 TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın güncel olarak 15.000-20.000 TL aralığında bir bedel ile kiraya verilebileceği ayrıca ilgisi tarafından beyan edilmiştir. (10.714TL/m2)

**Emsal 4** Emlak Ofisi – 0532 062 72 30

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Cevahir AVM civarı yaklaşık 30 yaşında otoparklı 8 katlı Doğuş İş Merkezinde 2. Katta konumlu brüt 1000m2 net 900m2 olarak beyan edilen içi bakımlı ofis için pazarlık payı bulunmak kaydı ile 10.000.000 TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın içerisinde yer alan kiracının güncel 45.000 TL+Stopaj aylık kira bedeli ödediği ayrıca beyan edilmiştir. (11.111TL/m2)

**Emsal 5** Emlak Ofisi – 0544 900 00 00

Rapor konusu taşınmaza yakın Şişli Emniyet Müdürlüğü civarı Mecidiyeköy Yolu Caddesi cepheli yaklaşık 10 yaşında kapalı otoparklı 10 katlı olan Osman Keçeli Plazada 7. katta brüt 320m2 net 250m2 olarak beyan edilen ofis içi az pazarlık payı bulunmak kaydı ile 2.625.000 TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın içerisinde yer alan kiracının eşyalı olarak güncel 14.800 TL+Stopaj aylık kira bedeli ödediği ayrıca beyan edilmiştir. (10.500TL/m2)

**Emsal 6** Emlak Ofisi – 0534 814 23 61

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Şişli Emniyet Müdürlüğü yan sokağında yaklaşık 30 yaşında olan binanın son 8.katında brüt 240m2 olarak beyan edilen net 210m2 olduğu düşünülen ofis için pazarlık payı bulunmak koşulu ile 1.350.000 TL istenilmektedir. (6.428TL/m2)

**Emsal 7** Emlak Ofisi – 0538 056 29 89

Rapor konusu taşınmazla aynı sokak içerisinde Mecidiyeköy Yolu Caddesi cepheli yaklaşık 25 yaşında olan kapalı otoparklı güvenli 14 katlı Celal Ağa İş Merkezinde 5.katta E-5 cepheli brüt 140m2 net 110m2 olarak beyan edilen ofis için pazarlık payı bulunmak kaydı ile 1.250.000 TL istenilmektedir. İlgilisi ayrıca emsal taşınmazın ısıtma dahil aidatının 700TL olduğu ve kiraya verilmesi durumunda aylık kira bedelinin 5000-5.500 TL olabileceği bilgisini paylaşmıştır. (11.363TL/m2)

**Emsal 8** Emlak Ofisi – 0532 410 69 57

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı binada 8. Katta konumlu brüt 240m2 net 220m2 olarak beyan edilen ofis için aylık 8.000TL+KDV kira bedeli istenilmektedir. İlgilisi ayrıca ofisin aylık aidat bedelinin

1012TL olduğu ve aidat içerisinde ısınma, güvenlik, 3 adet araç otoparkının dahil olduğu bilgisini vermiştir. (36,36TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 9** Emlak Ofisi – 0532 284 32 37

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı binada 8. Katta konumlu brüt 110m<sup>2</sup> net 85m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için aylık 3.500TL+STOPAJ kira bedeli istenilmektedir. İlgilisi ayrıca ofisin aylık aidat bedelinin 400TL olduğu ve aidat içerisinde ısınma, güvenlik, 1 adet araç otoparkının dahil olduğu bilgisini vermiştir. (41,17TL/m<sup>2</sup>)

## 6.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar buldukları konum, ulaşım imkanları, yapıların fiziksel durumları ve mevcut imar koşulları dikkate alındığında mevcut fonksiyonları ile kullanılmalarının en yüksek ve en verimli kullanımı sağladığı düşünülmektedir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Analizi ve Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu gayrimenkullerin; konumu, alanı, yapı ve kullanım özellikleri ile civarındaki satılık emsaller ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazların kiralık olarak gelir getirme kabiliyetleri göz önünde bulundurularak ise Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olması ve yeterli sayıda kiralık ve satılık emsal bulunması sebebi ile Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Çevrede yapılan araştırmalar ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde belirlenen ve yukarıda belirtilmiş olan satılık ve kiralık ofis emsallerine ilişkin konum, alan, fiziksel durum şerefiyelendirmeleri sonucu ulaşılan birim değerleri gösteren emsal analizi aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL ANALİZ TABLOSU								
EMSAL NO	İSTENİLEN BEDEL	BRÜT ALAN M <sup>2</sup>	NET ALAN M <sup>2</sup>	Pazarlık Oranı %	Konum Şerefiyesi %	Alan Şerefiyesi %	Durum Şerefiyesi %	Hesaplanan Net Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
EMSAL 1	3.990.000,00 ₺	480	430	15	0	0	0	7.887 ₺
EMSAL 2	1.450.000,00 ₺	128	110	15	5	0	-30	8.235 ₺
EMSAL 3	4.500.000,00 ₺	450	420	15	10	5	-30	7.363 ₺
EMSAL 4	10.000.000,00 ₺	1000	900	15	-20	15	0	8.689 ₺
EMSAL 5	2.625.000,00 ₺	320	250	15	-10	5	-10	7.591 ₺
EMSAL 6	1.350.000,00 ₺	240	210	15	10	5	20	7.574 ₺
EMSAL 7	1.250.000,00 ₺	140	110	15	-20	0	10	8.500 ₺
<b>Ortalama Birim Fiyat</b>								<b>7.977 ₺</b>

Bu analizler yapılırken kullanılan indirgeme oranları emsal taşınmazların 125 no.lu bağımsız bölüm ile karşılaştırılması için olan oranlar olup, analizler sonucunda elde edilen birim fiyatlar ile taşınmazların kat, kattaki konum, alan ve diğer fiziksel özellikleri baz alınarak hesaplanan "Piyasa Satış Değerleri" aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERLERİ						
Kat No	B.B. No	Alan(m2)	Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	Toplam Yuvarlatılmış Satış Değeri
13	124	77	8.000,00 ₺	0%	8.000,00 ₺	615.000,00 ₺
13	125	77	8.000,00 ₺	0%	8.000,00 ₺	615.000,00 ₺
13	126	58	8.000,00 ₺	-5%	7.600,00 ₺	440.000,00 ₺
13	127	74	8.000,00 ₺	-5%	7.600,00 ₺	560.000,00 ₺
13	128	74	8.000,00 ₺	-10%	7.200,00 ₺	535.000,00 ₺
13	129	58	8.000,00 ₺	-10%	7.200,00 ₺	415.000,00 ₺
Toplam Değer						3.180.000,00 ₺

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Değerleme konusu taşınmazın kira değerinin ve bölgedeki kapitalizasyon oranının tespit edilmesi mümkün olduğundan dolayı taşınmaz "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazlar gibi kiralanabilir durumdaki taşınmazların kira değerleri edinilerek aşağıdaki tabloda analiz edilmiştir.

KİRALIK EMSAL ANALİZ TABLOSU								
EMSAL NO	İSTENİLEN BEDEL	BRÜT ALAN M2	NET ALAN M2	Pazarlık Oranı %	Konum Şerefiyesi %	Alan Şerefiyesi %	Durum Şerefiyesi %	Hesaplanan Net Birim Fiyat (TL/m2)
EMSAL 1	17.500,00 ₺	480	430	10	0	0	0	37 ₺
EMSAL 3	17.500,00 ₺	450	420	10	10	5	-30	30 ₺
EMSAL 4	45.000,00 ₺	1000	900	0	-20	15	0	46 ₺
EMSAL 5	14.800,00 ₺	320	250	15	-10	5	-10	43 ₺
EMSAL 7	5.250,00 ₺	140	110	0	-20	0	10	42 ₺
EMSAL 8	8.000,00 ₺	240	220	10	0	0	0	33 ₺
EMSAL 9	3.500,00 ₺	110	85	10	0	0	0	37 ₺
Ortalama Birim Fiyat								38 ₺

Bu analizler yapılırken kullanılan indirgeme oranları emsal taşınmazların 125 no.lu bağımsız bölüm ile karşılaştırılması için olan oranlar olup, analizler sonucunda elde edilen birim fiyatlar ile taşınmazların kat, kattaki konum, alan ve diğer fiziksel özellikleri baz alınarak hesaplanan "Aylık Kira Değerleri" aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERLERİ						
Kat No	B.B. No	Alan (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2/ay)	Düzeltilme Katsayısı (%)	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	Toplam Yuvarlatılmış Kira Değeri
13	124	77	38,00 ₺	0%	38,00 ₺	2.930,00 ₺
13	125	77	38,00 ₺	0%	38,00 ₺	2.930,00 ₺
13	126	58	38,00 ₺	-5%	36,10 ₺	2.100,00 ₺
13	127	74	38,00 ₺	-5%	36,10 ₺	2.670,00 ₺
13	128	74	38,00 ₺	-10%	34,20 ₺	2.530,00 ₺
13	129	58	38,00 ₺	-10%	34,20 ₺	1.980,00 ₺
Toplam Değer						15.140,00 ₺

Yapılan emsal araştırmaları neticesinde hesaplanan satılık ve kiralık birim değerler göz önünde bulundurularak, bölgedeki benzer taşınmazlar için kapitalizasyon oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Yılı: Satış Birim Değeri / Kira Birim Değeri / 12

Ortalama m2 birim satış fiyatı: 8.000 TL/m2

Ortalama Kira Birim Değeri: 38 TL/ay/m2

Kapitalizasyon Yılı :  $8.000 \text{ TL/m}^2 / 38 \text{ TL/ay/m}^2 / 12 \text{ ay} = 17,54 \text{ yıl}$

Kapitalizasyon Oranı :  $100 / 17,54 = \%5,70$  olarak tespit edilmiştir.

Gelir Yöntemi kullanarak taşınmaz değerine ulaşabilmek için aşağıdaki formül kullanılmış olup, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile hesaplanan "Piyasa Satış Değerleri" tabloda belirtilmiştir.

Gayrimenkul Değeri = Yıllık Gelir / Direkt Kapitalizasyon Oranı

GELİR KAPİTALİZASYONU HESABI İLE TAŞINMAZ DEĞERLERİ						
Kat No	B.B. No	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri
13	124	77	39,00 ₺	36.000,00 ₺	5,70%	630.000,00 ₺
13	125	77	39,00 ₺	36.000,00 ₺	5,70%	630.000,00 ₺
13	126	58	37,05 ₺	25.800,00 ₺	5,70%	450.000,00 ₺
13	127	74	37,05 ₺	33.000,00 ₺	5,70%	575.000,00 ₺
13	128	74	35,10 ₺	31.200,00 ₺	5,70%	545.000,00 ₺
13	129	58	35,10 ₺	24.000,00 ₺	5,70%	420.000,00 ₺
Toplam Değer						3.250.000,00 ₺

## 7.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkullerle ilgili olarak Şişli Belediyesi'nde imar arşiv dosyası incelenmiş olup, yapılan araştırmada hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı etkene rastlanılmamıştır.

Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sisteminden yapılan incelemede raporun 5.1.2 maddesinde belirtilen şerh ve beyanlara ulaşılmış olup, beyanlar hanesinde yer alan Yönetim Planı, cins değişikliği ve şirket birleşmesi beyanı taşınmazların alım/satımına engel bir durum teşkil etmediği öğrenilmiştir.

## 7.3. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Söz konusu rapor bağımsız bölüm değerlemesi olup, proje geliştirme niteliğinde değildir.

## 7.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

## 7.5. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bağımsız bölüm değerlemesi olup, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.6. Asgari Bilgilerden Bu Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçesi

Edinilebilen bilgilerin tamamı raporda yer almaktadır.

## 7.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel ve üzerindeki yapılara ait edinilebilen tüm belgeler ve bilgiler ilgili kurumlarda incelenmiştir. Taşınmazlar tamamlanmış, kat mülkiyetine geçmiş ve yapı kullanım izin belgeleri mevcut olup, tüm yasal süreçlerini tamamlamışlardır.



## 7.8. Taşınmazın GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip etmediği Hakkındaki Görüş

Rapor içerisinde anlatılan hususlar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Raporu kontrol eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapora konu olan gayrimenkuller; konumu, alanı, yapım ve kullanım özellikleri ile civarındaki satılık emsaller ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, taşınmazların kira gelirleri ve mevcut piyasa koşulları ve emsalleri göz önünde bulundurularak hesaplanan direkt kapitalizasyon oranı esas alınarak Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

Konu değerlendirme raporu Şirketimiz, Değerleme Uzmanı Erdem Polat ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Faik Serkan Eskizengin tarafından, gayrimenkulün saha ve resmi kurumlarda gerekli tüm araştırmaları yapılarak, uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak, Şirketimizin ön yargısız ve tarafsızlık ilkesi doğrultusunda yapılmıştır. Değerleme uzmanının konu ile ilgili ulaştığı bu sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri (Türk Lirası)

Taşınmazlar Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir.

FARKLI YÖNTEMLER İLE HESAPLANAN GAYRİMENKUL DEĞERLERİ				
Ada / Parsel	Kat No	B.B. No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
2013/85	13	124	615.000,00 ₺	630.000,00 ₺
2013/85	13	125	615.000,00 ₺	630.000,00 ₺
2013/85	13	126	440.000,00 ₺	450.000,00 ₺
2013/85	13	127	560.000,00 ₺	575.000,00 ₺
2013/85	13	128	535.000,00 ₺	545.000,00 ₺
2013/85	13	129	415.000,00 ₺	420.000,00 ₺
Toplam Değer			3.180.000 ₺	3.250.000 ₺

Yapılan değerlendirmeler neticesinde elde edilen veriler yukarıdaki tabloda özetlenmiş olup, görüleceği üzere her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirleri ile çok yakın ve tutarlıdır. Yapmış olduğumuz çalışmalar, araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimizden faydalanarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değerlerin daha güncel ve mevcut piyasa şartlarını daha iyi yansıtan veriyi sunduğu tespit edilmiş olup, bu nedenle rapor değeri olarak bu değer kabul edilmiştir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2013 ada, 85 no.lu parsel üzerinde yer alan Kargir İşyeri vasıflı ana taşınmazdaki 124, 125, 126, 127, 128, 129 no.lu Büro nitelikli taşınmazlar konumları, alanları, mevcut piyasa koşulları ve güncel ekonomik veriler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Rapor içerisinde anlatılan hususlar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Yapılan tüm araştırma, inceleme ve edinilen bilgiler doğrultusunda satış kabiliyeti açısından "satılabilir" olduğuna kanaat edilen bağımsız bölümlerin **arsa payları dahil, KDV hariç toplam değerleri için, 3.180.000,-TL (ÜçmilyonyüzseksenbinTürkLirası)** takdir edilmiştir. Bağımsız Bölüm bazında değerlendirme tablosu aşağıdadır.

DEĞERLEME TABLOSU					
Ada / Parsel	Kat No	B.B. No	Gayrimenkul Değeri KDV Hariç(TL)	Gayrimenkul Değeri (Euro)	Gayrimenkul Değeri (USD)
2013/85	13	124	615.000,00 ₺	€ 102.000	USD 116.198
2013/85	13	125	615.000,00 ₺	€ 102.000	USD 116.198
2013/85	13	126	440.000,00 ₺	€ 72.976	USD 83.133
2013/85	13	127	560.000,00 ₺	€ 92.878	USD 105.806
2013/85	13	128	535.000,00 ₺	€ 88.732	USD 101.083
2013/85	13	129	415.000,00 ₺	€ 68.829	USD 78.410
<b>Toplam Değer</b>			<b>3.180.000 ₺</b>	<b>€ 527.416</b>	<b>USD 600.828</b>

\*26.12.2018 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları

1 EUR = 6,0294 TL 1 USD = 5,2927 TL

Taşınmazların KDV Dahil (%18) toplam değeri 3.752.400 TL'dir.

Ekler:

- Fotoğraflar
- Proje ve Ruhsatlar
- İmar Planı
- Kroki ve Uydu Görüntüleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlarına ait Özgeçmiş ve Lisans Belgeleri

Saygılarımızla,

A GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

27.12.2018

**Erdem POLAT**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 409783

**Faik Serkan ESKİZENGİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
İnş.Müh.  
Lisans No: 401627

**B.Sibel NUHOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı /  
Mimar  
Lisans No: 400256

*Not: Bu sayfa, değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olup, rapor içerisindeki bilgilerden bağımsız olarak kullanılamaz.*

  
A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Bağdat Cad. No: 515/4 Maltepe / İSTANBUL  
Küçükyalı V.D.: 0010610749