



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**SAF GYO A.Ş.**

**İSTANBUL-ŞİŞLİ-  
MECİDİYEKÖY**

**2012\_300\_036**

**"MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ  
2013 ADA 85 PARSEL  
124, 125, 126, 127, 128, 129  
ve 139 NO'LU BAĞIMSIZ  
BÖLÜMLER**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	12
5.3.1.1.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	13
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	14
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	19
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	19
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	20
8.	SONUÇ .....	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	21
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ .....	21
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ .....	21

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	: 6 adet büro ve 1 adet lokanta teras
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	: 2013 ada 85 no.lu parselde kayıtlı, 2.669,00 m <sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde konumlu olan binada bulunan 7 adet bağımsız bölüm
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	: Konu taşınmazın bulunduğu parsel 24.06.2006 tescil tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama Planı" kapsamında 'Konut+Ticaret' alanında kalmaktadır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Değer tespitinde, gelir kapitalizasyonu ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. : Nihai değer takdiri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 29.11.2012
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (Bağımsız Bölgümlerin toplam değeri)</b>	: Taşınmazların toplam satış değeri KDV Hariç <b>2.160.260 TL</b> olarak takdir edilmiştir. : Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV Hariç <b>13.871 TL</b> olarak takdir edilmiştir.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 17.01.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2012_300_036
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 14.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2012_300_35-39
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	: İş Bu değerlendirme Raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2013 ada, 85 parselde "KARGİR İŞYERİ" niteliğindeki taşınmazın 13. Katında yer alan 124, 125, 126, 127, 128, 129 numaralı ve 16.katında yer alan 139 numaralı bağımsız bölümlerin, güncel piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: <b>Halil AKKAYA</b> SPK Lisans No: 401198 İnşaat Mühendisi
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı/Genel Müdür
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Firmamız tarafından daha önce değerlemesi yapılmamıştır.

### **3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Ümraniye/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 311 pafta, 2013 ada 85 parselde "KARGİR İŞYERİ" niteliğindeki taşınmazın 13. Katında yer alan 124, 125, 126, 127, 128, 129 numaralı ve 16.katında yer alan 139 numaralı bağımsız bölümlerin, güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip

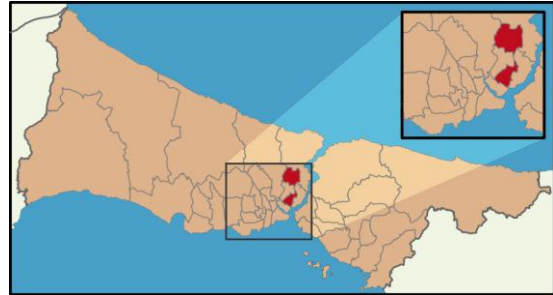
ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

## ŞİŞLİ İLÇESİ

**Konumu:** İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçer. 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 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 kesişir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.



**Ekonomi:** Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı birpaya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. 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.

Nüfus: ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler.[4] Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.

Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşar, Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesimi iş alanı olduğundan nüfus yoğunluğu düşüktür.



Şişli İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri													
Yıl	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2011	2010	2011
Nüfus	120,811	157,744	208,128	250,605	270,577	282,471	526,526	250,478	251,155	250.792	314.684	317.337	320.763

Yüz Ölçümü	35 KM <sup>2</sup>   İstanbul - 5343 KM <sup>2</sup>	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	185.594
İmar Planı	25 KM <sup>2</sup>	Mesken Bağımsız Bölüm Sayısı	123.781
Mahalle Sayısı	28	İşyeri Bağımsız Bölüm Sayısı	61.813
Sokak Sayısı	1154 Kadastral		

#### 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 - 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

**Türkiye Orta Vadeli Programı:** 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yılsonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yılsonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Ödemeler Dengesi:** Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

**Kapasite Kullanım Oranı:**Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

**Türkiye'nin Kredi Notu:** Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.



### Yapı İzin İstatistikleri:

**2012 1. Dönem:** 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

**2012 2. Dönem:** 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmazlar, 2013 ada, 85 parsel, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu Caddesi, No:4, 2.669,00 m2 alan üzerinde konumlanmış 2B+Z+16 NK olmak üzere toplam 19 katlı binada bulunan 140 adet bağımsız bölümden oluşan binanın, 13. Katında yer alan 124, 125, 126, 127, 128, 129 numaralı ve 16.katında yer alan 139 numaralı bağımsız bölümlerdir. Ekspertize konu taşınmazın bina girişi Mecidiyeköy Yolu Caddesi, Şehit Ahmet Sokak üzerinde zemin kat güney cephesinde sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde, Taksim-Hacıosman metrosu, bankalar, iş merkezleri ve AVM ler bulunmakta olup, ticari yoğunluğu yüksek bir bölgedir. Ayrıca yaya ve araç trafiği oldukça yoğundur. Taşınmaz Mecidiyeköy Mahallesi'nde Trump Towers yanında konumlandırılmıştır. Taşınmazın ilerisinde bulunan O-1 otoyolu aracılığı ile Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ticari fonksiyonlu yapıları bulunmaktadır. Cadde üzerinde çok sayıda banka ve firmaların genel müdürlüğü bulunmakta olup, işlek bir caddedir. Taşınmazın yakın çevresinde Ali Sami Yen Stad Projesi, Astoria Alış-Veriş Merkezi, Mecidiyeköy Karakolu ve Trump Towers bulunmaktadır.



#### TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

<b>Likör Fabrikası ve Ali Sami Yen Stadı Yerine Yapılan Proje</b>	530 m	<b>Trump Towers</b>	5 m
<b>Astoria AVM</b>	1 km	<b>Boğaziçi Köprüsü</b>	3 km
<b>Mecidiyeköy Metro İstasyonu</b>	25 m	<b>Fatih Sultan Mehmet Köprüsü</b>	5,5 km

## 5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 311 pafta, 2013 ada 85 parsel üzerinde bulunan binada kayıtlı 6 adet “büro” ve 1 adet “lokanta teras” nitelikli bağımsız bölümdür.
- Projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre ana gayrimenkul; 2 adet bodrum + zemin + 16 normal katı olmak üzere toplam 19 kattan meydana gelmektedir.
- Parsel alanı 2.669,00 m<sup>2</sup>’dir.
- Binanın 2. bodrum kat alanında binaya ait sığınak, otopark ve kazan dairesi, 1. bodrum kat alanında 29 adet mağaza, zemin kat alanında 24 adet mağaza ve 1 adet büfe, 1 ile 10. normal kat alanlarının her birinde 6’şar adet büro, 11. normal kat alanında 4 adet büro, 12., 13. ve 14. normal kat alanlarında 6’şar adet büro, 15. normal kat alanında 3 adet büro ve 16. normal kat alanında 1 adet büro (tapudaki niteliği “lokanta teras” olmak üzere toplam 140 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Zemin katta bina girişi bulunmakta olup, güvenlik kabini yer almaktadır. Yerler ve duvarlar mermer kaplamadır.
- Taşınmazların bulunduğu bina mimari projesine göre toplam 13.151 m<sup>2</sup>’dir.
- Taşınmazın katlarda bazı hacimlerde yerleri mermer kaplama, bazı hacimleri ise halı kaplıdır.
- Tüm katlarda her ofisin kendine ait düzenlenmiş ıslak hacmi bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre 2 adet, fiili durumda ise 3 adet yolcu asansörü bulunmaktadır.
- Binanın merdiven sahanlıkları ve basamakları mermerdir.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Taşınmazın konumlu olduğu parsel düz bir topografyaya sahip olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadırlar.
- Ana taşınmazın 13. Katında 124, 125, 126, 127, 128, 129 no’lu bağımsız bölümler mimari projelerine göre sırasıyla, 77 m<sup>2</sup>, 77 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup>, 74 m<sup>2</sup>, 74 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup> alana sahiptirler.
- Ana taşınmazın 16. Katında konumlu 139 no’lu bağımsız bölüm mimari projesine göre lokanta şeklinde düzenlenmiş olan alan, fiili durumda iki adet ofis alanı, toplantı odası, mutfak alanı, wc alanları, lobi, açık ve kapalı teras alanlarından oluşmakta olup, merdiven kovanı ve asansör alanları ile teras alanları hariç 187 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- 139 nolu bağımsız bölümde ofis alanları ve zeminler laminant parke, ıslak hacimler ise seramik kaplıdır. Duvarlar yarıya kadar lambiri kaplı ve saten boya ile sıvanmıştır. Kapı kasaları ahşap ve pencere kasaları alüminyum doğramadır.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan binanın tamamı betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Binanın yaşı, yapı kullanma izin belgesine göre; 21 yıllıktır.

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan bina yaklaşık 21 yıllıktır. Binanın dış cephesinde fiziksel eskime bulunmamaktadır. Taşınmaz ofisler bakımlı durumdadır.

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik, su, ısınma sistemi ve kanalizasyon tesisatı mevcuttur. Binada 3 adet asansörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: MECİDİYEKÖY
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: 311
ADA NO	: 2013
PARSEL NO	: 85
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.669,00 m <sup>2</sup>
ANA GAY.NİTELİĞİ	: KARGİR İŞYERİ
TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ
MALİK	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### Bağımsız Bölüm Bilgileri

06.01.2012 -324 Yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	ARSA PAYI	NİTELİK	CİLT NO	SAYFA NO
124	13	280/32000	Büro	102	10080
125	13	280/32000	Büro	102	10081
126	13	200/32000	Büro	102	10082
127	13	250/32000	Büro	102	10083
128	13	250/32000	Büro	102	10084
129	13	200/32000	Büro	102	10085
139	16	400/32000	Lokanta Teras	102	10095

#### 5.3.1.1. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> -Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> -Değerleme konusu taşınmazların üzerinde * Yönetim Planı:01.04.1987 * Kat mülkiyetine geçiş : 26.06.2008 – 9603 yev. beyan kaydı bulunmaktadır.
<b>HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:</b> -Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların devir ve temlik ile ilgili herhangi bir engele rastlanmamıştır.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel; 24.06.2006 tescil tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında  $H_{maks(ön\ cephe)}$ :6,50 metre,  $H_{maks}$ :30,50 metre, "**Konut+Ticaret**" alanında kalmaktadırlar.

#### PLAN NOTLARI

Uygulama Hükümleri:

A- Ticaret Ve Ticaret+Konut Alanlarında;

1- Ticaret Alanlarında İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Alış-Veriş

Merkezi, Otel, Motel, Rezidans Vb. Konaklama Tesisleri Sinema, Tiyatro, Banka Ve Finans

Kurumları Yer Alabilir.

2- Ticaret+Konut Alanlarında Zemin Kat Ticaret Alanı, Üst Katlar Konut Alanı Olarak

Düzenlenebileceği Gibi, İstenirse Bütün Katlar Ticaret Alanı Olarak Düzenlenebilir.

3- Planda Ticaret, Ticaret+Konut Alanlarında (E=...) Yapı Emsali Verilen Parsellerde;

3. 1-İrtifa H: Serbesttir.

3. 2-Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak Kaydıyla Max. Taks: 0.35 Min. Taks= 0.25, Zemin

Katlar İçin Max. Taks: 0.50 Min. Taks: 0.35dir.

3. 3-Kat Yükseklikleri 4 Metreyi Aşamaz. Ancak Zemin Katlarda Bu Koşul Aranmayabilir.

3. 4-H= 15.50 Metre Yükseklikten Sonraki Katlar İçin Herhangi Bir Şekilde Komşu Mesafesi

Arttırma Koşulu Aranmayacaktır.

3. -Ön-Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri 5.00 Metredir.

3. 6-Şişli Büyükdere Caddesinden Cephe Alan Parsellerde Ön Bahçe Mesafesi 10.00 Metre

Olacaktır.

3. 7-Şişli Büyükdere Caddesinden Cephe Alan Parsellerde  $\pm 0.00$  Kotu Büyükdere

Caddesinden Alınacaktır.

3. 8-Blok Ebatları Serbesttir.

4- Planda İşlenmiş Olan Blok Ve Bitişik Nizam Bina Kitlelerine, Kat Yüksekliklerine Ve

Bahçe Mesafelerine Ait Ölçüler Plan Üzerinden Alınacaktır.

#### İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazların Şişli Belediye arşivinde incelenen dosyada mevcut binaya ait ;

- 20.02.1991 tarihli ve 91/383 sayılı 2 Bodrum+Zemin+16 Normal Kat için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.
- 2 cilt 70 sayfa no'lu 06.08.1990 tarihli son ve 2. tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiştir.
- Taşınmazın Şişli Tapu Müdürlüğü Arşivi'nde 12.02.1991 tarih, 2B+ Z+ 16 NK için hazırlanmış mimari projeleri incelenmiştir.
- Taşınmazın projesi hilafında iç piyeslerinde değişiklikler olup, kat brütü projesine uygundur.
- Taşınmazın dosyasında herhangi bir encümen kararı, yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 5.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

#### Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri V.B. Diğer Benzer Konular

Taşınmanın dosyasında herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı ve plan iptali bulunmamaktadır.

### 5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 1991 yılında Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edildiği için Yapı Denetime tabi değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Söz konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Değerleme konusu 2013 ada 85 no.lu parsel son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; rapor konusu taşınmazların bulunduğu parsel $H_{maks(ön\ cephe)}:3,50$ metre, $H_{maks}:30,50$ metre, "Konut+Ticaret" alanında kalmaktadır.

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile 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. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

### 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Bölgede bulunan trafik sorunu
  - Bölgenin gürültülü olması
  - Kısmen eskimiş bir binada yer alması
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Ana ulaşım yollarına yakın merkezi bir konumda yer alması,
  - Toplu taşıma ve ulaşım imkanlarının gelişmiş olduğu bir noktada konumlu olması,
  - Kat mülkiyetli olması,
  - Merkezi konumda ticari yoğunluğun fazla olduğu bir noktada yer alması
  - Yakın çevresinde yer alan dominant projelerin varlığı sebebi ile arsa değerinin artmış olması (Trump Towers yanında yer alması)

### 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

**Gelir Kapitalizasyonu yöntemi** çerçevesinde kiralık bina emsalleri araştırılmış söz konusu ana gayrimenkulün piyasa şartlarına kiralamaya konu olabileceği bedel tespit edilmeye çalışılmıştır.

### 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

#### Satılık İlanlar

#### 1. Köksal Emlak – 0533 648 50 54

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın yakın konumda bulunan Akabe İş Merkezi'nde 800 m<sup>2</sup> katta tek olan ofisin fiyatının 4.000.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.000 USD/m<sup>2</sup>-9.150 TL/m<sup>2</sup>)**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın yakınında 30 yıllık binada bulunan 180 m<sup>2</sup> alana sahip ofisin 665.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.690 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 2. Turyap Mecidiyeköy- 0212 347 61 00

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede ofis kiralalarının 23-30 TL/ m<sup>2</sup> , satış değerlerinin yeni binalarda 5.000-6.000 TL/ m<sup>2</sup> , eski binalarda 3.500-4.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

#### 3. Turyap Mecidiyeköy- Ragıp Bey-0532 615 75 34

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmazın karşısında bulunan, ekspertize konu taşınmazla aynı imarlı, 2.250 m<sup>2</sup> arsası olan binanın mal sahibi tarafından sadece arsa değeri olarak düşünülerek 16.000.000 USD bedelle satıldığı belirtilmiştir. (12.657 TL/m<sup>2</sup>-arsa)

Ekspertize konu taşınmazların bulunduğu iş merkezinde konumlu, 3 adet bağımsız bölümün, yaklaşık 1 yıl önce 500.000 - 550.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

#### 4. Trump Towers Satış Ofisi- Merve Hanım-0212 356 62 00

Satış ofisi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmaz ile bölgede, lokasyon itibari ile ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda bulunan ve yeni tamamlanmış prestijli binada



rezidans bloğunda bulunan, 102 m<sup>2</sup> alana sahip 1+1 dairelerin 670.000-1.500.000 USD aralığında satıldığı, 2+1 ,168 m<sup>2</sup> dairenin 1.300.000 USD bedelle satılık olduğu, kiraların 2.500 USD/ay'dan başladığı bilgisi alınmıştır. **(6.568- 7.738 -14.705 USD/m<sup>2</sup>- 12.150 - 14.315 - 27.204 TL/m<sup>2</sup>)**

**5. Turyap Mecidiyeköy- Ragıp Bey-0532 615 75 34**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, Selenium Twins rezidans , 4+1, 235 m<sup>2</sup> dairenin 1.300.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.531-USD/m<sup>2</sup> -10.123-TL/m<sup>2</sup>)**

**6. Remax İz Gayrimenkul - 0532 301 77 55**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, Çevre hastanesinin karşısında konumlu, iş hanının 3. Katında konumlu 140 m<sup>2</sup> alana sahip ofisin 500.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(3.570 -TL/m<sup>2</sup>)**

**Değerlendirme :**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina 21 yaşında, bölgenin ilk iş merkezlerinden biridir. Yakın çevresinde bulunan Trump Towers gibi yeni ve prestijli projeler değerlerini arttırmıştır. Emsaller taşınmazlara benzer özellikler gösteren iş merkezlerinin ofis katlarından seçilmiş, ayrıca piyasa bilgisi amacı ile Trump Towers ve benzeri yeni projelerin birim değerleri de araştırılmıştır.

Emsal 1 : Akabe İş Merkezinde konumlu olan ofis katı taşınmazlara kıyasla daha üstün özelliklere sahip olduğu için birim değeri daha yüksektir. Ayrıca taşınmazlarla benzer özelliklere sahip ofis katının içi masraflı olması nedeniyle şerefyesi daha düşüktür.

Emsal 2 : Görüş alınan emlak yetkilisi taşınmazların kat ve şerfiye farkı gözetmeksizin ortalama değerini belirtmiştir.

Emsal 3 : Taşınmazlar ile aynı binada konumlu olan, ofislerin manzara faktörü dolayısıyla şerfiyeleri daha yüksektir.

Emsal 4 : Trump Towers satış değerleri piyasa durumu hakkında bilgi verme amaçlı belirtilmiştir. Şerfiyesi taşınmazlara kıyasla oldukça yüksektir.

Emsal 5 : Selenium Twins satış değerleri piyasa durumu hakkında bilgi verme amaçlı belirtilmiştir. Şerfiyesi taşınmazlara kıyasla oldukça yüksektir.

Emsal 6 : Taşınmazlar ile yakın konumlu, fiziksel özellikler bakımından benzer olan ofisin şerfiyesi taşınmazlar ile yakındır.

**Kiralık İlanlar**

**1. Köksal Emlak – 0533 648 50 54**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın yanında bulunan Akabe İş Merkezi'nde 560 m<sup>2</sup> ofis kira bedelinin 12.500 TL olduğu, ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede plaza katlarında 500 m<sup>2</sup> ofis kira bedelinin 10.000 USD , 600 m<sup>2</sup> ofis kira bedelinin 8.500 EURO olduğu bilgisi alınmıştır. **(12-17-20 USD/m<sup>2</sup>/ay-22-32-37 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**2. Turyap Mecidiyeköy- Ragıp Bey-0532 615 75 34**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede, Trump Towers yanında konumlu 200 m<sup>2</sup> alana sahip, 16 yıllık binanın 7. katında konumlu ofisin 4.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(20-TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**3. Trump Towers Satış Ofisi- Banu Hanım-0212 356 62 00**

Satış ofisi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmaz ile bölgede bulunan ve yeni tamamlanmış prestijli binada bulunan ofis bloğunda, 239-473-500 m<sup>2</sup> aralığında bulunan ofislerin

32-34 USD/ m<sup>2</sup> +KDV bedelle aralığında kiralandığı bilgisi alınmıştır. Ofisler natamam teslim edilecek olup, 5 yıllık sözleşme ile kiralanmaktadır. **(32-34-USD/m<sup>2</sup> -59-62-TL/m<sup>2</sup>)**

#### Değerlendirme :

Değerleme konusu taşınmazların satış değerlerinde olduğu gibi kira değerleride, konumlu olduğu bölge ve binanın yaşı, bölgenin ilk iş merkezlerinden biri olması gibi sebepler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yakın çevresinde bulunan Trump Towers gibi yeni ve prestijli projeler arsa değerlerini arttırmıştır. Emsaller taşınmazlara benzer özellikler gösteren iş merkezlerinin ofis katlarından seçilmiş, yarıca piyasa bilgisi amacı ile Trump Towers ve benzeri yeni projelerin birim değerleri de araştırılmıştır.

Emsal 1 : Akabe İş Merkezinde konumlu olan ofis katı taşınmazlara kıyasla daha üstün özelliklere sahip olduğu için birim değeri daha yüksektir.

Emsal 2 : Taşınmazlara kıyasla daha yeni bir binada konumlu olması sebebi ile şerefyesi biraz daha yüksektir.

Emsal 3 : Taşınmazlara kıyasla yeni ve daha nitelikte binada yer adlıları için ofislerin şerefyesi yaklaşık iki daha yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazların birim kira değerinin **20 -25 TL /m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

### 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

#### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Parsel üzerindeki yapının eski yapı olması göz önünde bulundurularak aşağıdaki tabloya göre değerlendirme yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri
<b>124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	77,00	3.200	246.400
<b>125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	77,00	3.200	246.400
<b>126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	58,00	3.200	185.600
<b>127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	74,00	3.200	236.800
<b>128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	74,00	3.200	236.800
<b>129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	58,00	3.200	185.600
<b>139 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	187,00	4.400	822.800
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>605</b>		<b>2.160.260</b>

**Emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri yaklaşık 2.160.260 TL'dir.**

#### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yöntemi ile tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu çevrede kiralık binalar tespit edilerek mevcut yapının konu olabileceği kira bedeli tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; değerlendirme konusu yapının 13. normal kat alanında konumlu taşınmazların 22 TL/m<sup>2</sup>, 16. katta manzara farkından ötürü 25 TL/m<sup>2</sup> bedelle kiralamaya konu olabileceği

kanaatine varılmıştır. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,06-0,10 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,8 olarak alınmıştır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER						
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri (TL)
124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	22	1.694	20.328	8,00%	254.100
125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	22	1.694	20.328	8,00%	254.100
126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	22	1.276	15.312	8,00%	191.400
127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	22	1.628	19.536	8,00%	244.200
128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	22	1.628	19.536	8,00%	244.200
129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	22	1.276	15.312	8,00%	191.400
139 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	187,00	25	4.675	56.100	8,00%	701.250
<b>TOPLAM DEĞER</b>						2.080.650

Gelir yöntemine göre toplam değeri yaklaşık 2.080.650 TL'dir.

#### 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.6.3 başlığı altında detayları verilmiştir.

Bodrum kat kira değeri değerlendirme konusu yapının 13. normal kat alanında konumlu taşınmazların 22 TL/m<sup>2</sup>, 16. katta manzara farkından ötürü 25 TL/m<sup>2</sup> bedelle kira değeri olarak takdir edilmiştir.

#### 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

#### 6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda kullanılmalıdır.

#### 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme çalışması sadece SAF GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 124, 125, 126, 127, 128, 129, 139 nolu bağımsız bölümlerin değer tespiti amacıyla yapılmıştır.

#### 6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri yaklaşık **2.160.260 TL'dir.**

Gelir yöntemine göre toplam değeri yaklaşık **2.080.650 TL'dir.**

2 farklı yöntemle göre tespit edilen değerlerin birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Emsal karşılaştırma yöntemi fiyatının piyasa talebini doğru şekilde yansıttığından, nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yönteminden bulunan değer olan **2.160.260 TL** alınmıştır.

### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu ana gayrimenkul; bağımsız bölümlerinin tümü için yapı kullanma izin belgesi almış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

### 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

GAYRİMENKULLERİN SATIŞ DEĞERİ					
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
<b>124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	77,00	3.200	246.400	290.752	138.427
<b>125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	77,00	3.200	246.400	290.752	138.427
<b>126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	58,00	3.200	185.600	219.008	104.270
<b>127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	74,00	3.200	236.800	279.424	133.034
<b>128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	74,00	3.200	236.800	279.424	133.034
<b>129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	58,00	3.200	185.600	219.008	104.270
<b>139 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	187,00	4.400	822.800	970.904	462.247
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>605</b>		<b>2.160.260</b>	<b>2.549.272</b>	<b>1.213.708</b>

Taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 2.160.260 TL (İkiMilyonYüzAltmışBinİkiYüzAltmış Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira (KDV Hariç) (TL/ay)	Yıllık Kira (KDV Hariç) (TL/Yıl)	Yıllık Kira (KDV Hariç) (USD/Yıl)
<b>124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	77,00	1.694	20.328	11.420
<b>125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	77,00	1.694	20.328	11.420
<b>126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	58,00	1.276	15.312	8.602
<b>127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	74,00	1.628	19.536	10.975
<b>128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	74,00	1.628	19.536	10.975
<b>129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	58,00	1.276	15.312	8.602
<b>139 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	187,00	4.675	56.100	31.517
<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>13.871</b>	<b>166.452</b>	<b>93.512</b>

Değerlemesi konusu taşınmazın bağımsız bölüm bazında kira değerleri yukarıda verildiği şekli ile takdir edilmiştir.

\*(29.11.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,78.-TL olarak kabul edilmiştir.).

#### **DEĞERLEME UZMANI**

Halil AKKAYA  
İnşaat Mühendisi  
SPK Lisans No: 401198



#### **SORUMLU DEĞERLEME**

**UZMANI**  
Özgün BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Şehir Plancısı/Genel Müdür

