



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GYO A.Ş.

**İSTANBUL-ŞİŞLİ-
MECİDİYEKÖY**

2013_300_37_REVİZYON

**"MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ
2013 ADA 85 PARSEL
124, 125, 126, 127, 128, 129
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	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	15
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	17
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	18
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	18
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	20
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	20
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	23
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	23
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
8.	SONUÇ	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	25
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	25

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, Kat Mülkiyetine geçmiş durumdadır. Portföyde BİNA olarak yer almalıdır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: 2013 ada 85 no.lu parselde kayıtlı, 2.669,00 m ² alana sahip arsa üzerinde konumlu olan binada bulunan 6 adet bağımsız bölüm
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Konu taşınmazın bulunduğu parsel 24.06.2006 tescil tarihli 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama Planı” kapsamında ‘Konut+Ticaret’ alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde, gelir kapitalizasyonu ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. : Nihai değer takdiri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 27.12.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER (Bağımsız Bölgümlerin toplam değeri)	: Taşınmazların toplam satış değeri KDV Hariç 1.483.900 TL olarak takdir edilmiştir. : Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV Hariç 10.032 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ

: 03.09.2014
Sermaye Piyasası Kurulunun, 13.08.2014 tarih, 12233903-340.99-748 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.

RAPORUN TARİHİ

: 31.12.2013

RAPORUN NUMARASI

: 2013_300_37

DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ

: 27.12.2013

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ

: 11.11.2013

DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI

: 2013_300_36 - 41

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ

: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI

: 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 bağımsız bölümlerin, güncel piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

REVİZYON

: **NAZEN TÖMEN**
SPK Lisans No: 400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

RAPORU HAZIRLAYAN

: **Halil AKKAYA**
SPK Lisans No: 401198
İnşaat Mühendisi

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

: Daha önce şirketimizce hazırlanmış raporlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

- 29.11.2012 tarih 2012_300_36 no.lu rapor firmamız tarafından hazırlanmış olup; KDV hariç satış değeri **2.160.260.-TL (İkimilyonyüzaltmışbinikiyüzaltmış.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: 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 bağımsız bölümlerin, güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme 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 ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazi, 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,

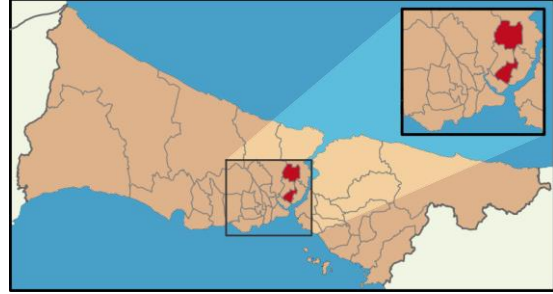
SAF GYO – MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ

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	2007	2010	2012
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	318.217

Yüz Ölçümü	35 KM ² ¹ İstanbul - 5343 KM ²	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	185.594
İmar Planı	25 KM ²	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 -2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülemezdir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22/05/2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzselsel Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşturan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir.

Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Millî Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

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.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

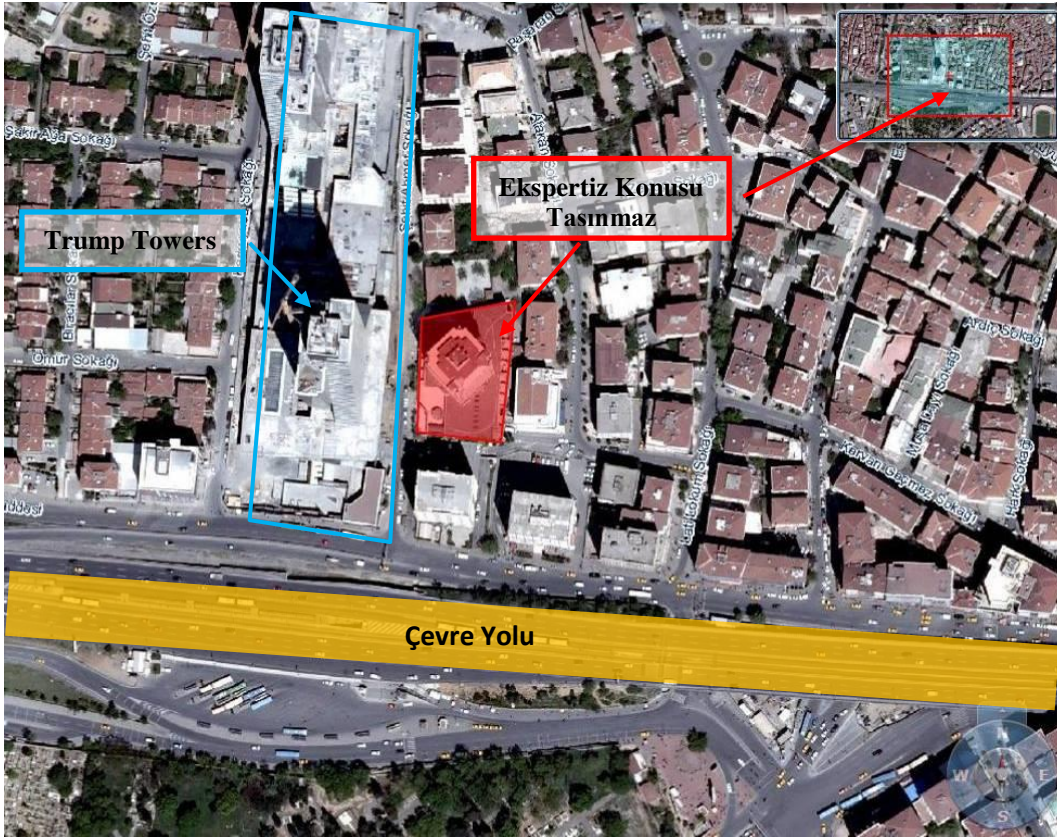
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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 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			
Likör Fabrikası ve Ali Sami Yen Stadı Yerine Yapılan Proje	530 m	Trump Towers	5 m
Astoria AVM	1 km	Boğaziçi Köprüsü	3 km
Mecidiyeköy Metro İstasyonu	25 m	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	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" 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 m² 'dir.
- Binanın 2. bodrum kat alanında binaya ait sığınak, otopark, depo 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 m²'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 m², 77 m², 58 m², 74 m², 74 m², 58 m² alana sahiptirler.
- Mahallinde yapılan incelemede taşınmaz e-pazarlama ve danışmanlık şirketi tarafından kullanılmakta olup, Ofis zeminleri ortak kullanılan yerler beton mozaik, ofis olarak kullanılan yerler parkedir. Duvarlar saten boya, pencereler alüminyumdur. Kullanıma göre cam bölmelerle ayrılmış olan 124, 125, 126, 127, 128, 129 no.lu bağımsız bölümler tamamı aynı şirket tarafından kullanılmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan binanın tamamı betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Binanın yaşı, yapı kullanma izin belgesine göre; 22 yıllıktır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan bina yaklaşık 22 yıllıktır. 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 ²
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

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

-19.11.2013 tarihinde Şişli Tapu Müdürlüğünden alınan yazılı bilgiye göre; REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: -Değerleme konusu taşınmazların üzerinde * Yönetim Planı:01.04.1987 * Kat mülkiyetine geçiş : 26.06.2008 – 9603 yev. beyan kaydı bulunmaktadır.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: -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 ± 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

Taşınmasının 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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	*Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Satış - 18.03.2011/4555 * Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tashih - 06.01.2012/324
BELEDİYE BİLGİLERİ (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 1/1000ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, $H_{maks(ön\ cephe)}$:6,50 metre, H_{maks} :30,50 metre, Blok Nizam, "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 bilmeseydi 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 değerlendirilen 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 gelir 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 imkânlarının 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. Enerjik Gayrimenkul- 0212 219 88 98

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda bulunan 140 m² alana sahip emsale konu ofis niteliğindeki taşınmaz E5' e cepheli olup 500.000TL' den satılıktır. **(3.571 TL/m²)**

2. Zirve Gayrimenkul- 0 212 216 29 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda bulunan 180 m² alana sahip 5bölüm/odadan oluşan, 5. Katta yer alan Mecidiyeköy Meydana cepheli ofis niteliğindeki taşınmazın 650.000TL' den satılıktır. **(3.611 TL/m²)**

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda bulunan 130 m² alana sahip Otoparklı sitede, E5' e cepheli 6. Katta bulunan ofis niteliğindeki taşınmaz 530.000TL' ye satılıktır. **(4.077 TL/m²)**

4. Garage Gayrimenkul- 0212 266 81 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Mecidiyeköy tam meydana yer alan E5' e cepheli 7. Katta yer alan 300 m² alana sahip ofis niteliğinde taşınmaz 1.250.000TL' ye satılıktır. **(4.167 TL/m²)**

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina 22 yaşında, bölgenin ilk iş merkezlerinden biridir. Yakın çevresinde bulunan aynı özelliğe sahip E5 yakın konumda, kapalı otoparkı olan taşınmazların satış değerleri araştırılmıştır.

Emsal 1: Emsale konu taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı özelliklere sahip olup, taşınmazın yaşı 27'dir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla emsale konu taşınmaz aynı özelliklere sahip olup, değerlendirme konusu taşınmaza emsal oluşturabilecek seviyededir.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza göre; tabela değeri daha yüksek olan emsale konu taşınmazın şerefıyesi değerlendirme konusu taşınmaza göre %10 oranında yüksek olarak değerlendirilmiştir.

Emsal 4: Mecidiyeköy tam merkezde bulunan ve ofis olarak kullanılan taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda olduğu için şerefıyesi %10 ile %15 oranında daha yüksektir.

Taşınmazın tüm özellikleri değerlendirildiğinde, m² birim fiyatının 3.500TL ile 3.600TL arasında olacağı tespit edilmiştir.

Kiralık İlanlar

1. Mim Gayrimenkul- 0212 267 01 96

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Mecidiyeköy İş Merkezinde 9. Katta yer alan 220 m² alana sahip taşınmaz 6.000TL/ay' dan kiralık olduğu beyan edilmiştir. **(27 TL/m²/ay)**

2. Garage Gayrimenkul- 0212 266 81 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 300 m² alana sahip 10. Katta yer alan taşınmaz 7.500 TL/ay + KDV' den kiralıktır. **(25 TL/m²/ay)**

3. Enes Emlak – 0212 216 65 56

Mecidiyeköy' de yer alan değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumlu 140 m² kapalı alana sahip ofis olarak kullanılan taşınmaz 4.000 TL/ay' dan kiralıktır. **(28.5 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların satış değerlerinde olduğu gibi kira değerleri de, 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: Emsale konu taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazın da bulunduğu Mecidiyeköy İş Merkezinde yer aldığı değerlendirme konusu taşınmaza yakın emsal niteliği olarak değerlendirilmiştir. İstenen bedel olup pazarlık payına sahiptir.

Emsal 2: Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza, göre daha iyi konumda olduğundan değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefıyesi %5 ile %10 oranında daha yüksek olması gerektiği düşünülmüştür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, kapalı otoparka sahip ara katta bulunan ve 15 yaşındaki emsale konu taşınmaz, yaşından dolayı değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefıyesinin %10 oranında daha yüksek olması gerektiği düşünülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların birim kira değerinin **24 TL /m²** olabileceği tespit edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Raporun 6.5 başlığı altında yapılan piyasa araştırması bulgularına göre, satılık emsaller sayfa 20’de yer almaktadır. Araştırma bulgularına göre Emsal 1 ve emsal 2 taşınmazla yaş ve konum açısından benzerlik göstermekte olup, değer aralığı 3.500-3.600 TL civarındadır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar tamamı aynı binada ve aynı katta yer almaları nedeniyle aynı birim değer takdir edilmiş olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	3.550	273.350
125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	3.550	273.350
126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	3.550	205.900
127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	3.550	262.700
128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	3.550	262.700
129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	3.550	205.900
TOPLAM DEĞER	418	3.550	1.483.900

Emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri yaklaşık 1.483.900 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 kira bedelleri raporun 6.5 bölümünde incelenmiştir. Taşınmazların kira bedeli takdiri, raporun 6.7 bölümünde açıklandığı gibi yapılmış olup, taşınmazların 24 TL/m² bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,07-0,09 aralığında olduğu belirlenmiş olup, değer takdirinde 0,08 olarak alınmıştır. Kapitalizasyon oranı hesaplanırken bölgedeki satış ve kira değerleri incelenerek, “Yıllık Gelir/ Değer” ilişkisi kullanılmıştır.

Bölgedeki ofis satış değerlerinin 3.500-4.200 TL/m² aralığında olduğu sayfa 20’de yer alan emsallerden tespit edilmekte olup ortalama 3.850 TL/m² hesaplanmaktadır. Kira gelirleri araştırması ise sayfa 21’de olup, 25-28 TL/m²/ay aralığında olup ortalaması 26.5 TL/m² dir. Yıllık gelir 26.5*12=318 TL/m²/yıl olarak hesaplanmaktadır. “Yıllık Gelir/Değer” ilişkisine göre hesaplanan kapitalizasyon oranı, 318/3.850 =0,08 olarak hesaplanmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER						
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri (TL)
124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	24,0	1.848	22.176	8,00%	277.200
125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	24,0	1.848	22.176	8,00%	277.200
126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	24,0	1.392	16.704	8,00%	208.800
127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	24,0	1.776	21.312	8,00%	266.400
128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	24,0	1.776	21.312	8,00%	266.400
129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	24,0	1.392	16.704	8,00%	208.800
TOPLAM DEĞER	418	24,0	10.032	120.384	8,00%	1.504.800

Gelir yöntemine göre toplam değeri yaklaşık 1.504.800 TL'dir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5 başlığı altında sayfa 21 de yer alan kiralık emsaller incelendiği zaman 27 TL/m²/ay, 25 TL/m²/ay, ve 28.5 TL/m²/ay bedellere ulaşılmaktadır. Ortalama yaklaşık 26.5 TL/m²/ay olup, %10 civarında bir pazarlık payı bulunduğu yine aynı araştırmada elde edilen bir bulgudur. Bu çerçevede ortalama değer 24 TL/m² olup, tamamı aynı katta, 13. Katta yer alan taşınmazlar için birim kira değeri 24 TL/m² kira bedeli olarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında kira takdiri tekerrür olmaması amacıyla yukarıdaki bölümde yer alan tabloda verilmiş ve burada tekrarlanmamıştır.

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 no.lu 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 **1.483.900 TL**'dir.

Gelir yöntemine göre toplam değeri yaklaşık **1.504.800 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 **1.483.900 TL** alınmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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

Değerlemesi yapılan taşınmazlarının, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, GYO portföyünde "BİNA" olarak yer alması uygundur.

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

GAYRİMENKULUN SATIŞ DEĞERİ					
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	3.550	273.350	322.553	131.418
125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	3.550	273.350	322.553	131.418
126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	3.550	205.900	242.962	98.990
127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	3.550	262.700	309.986	126.298
128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	3.550	262.700	309.986	126.298
129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	3.550	205.900	242.962	98.990
TOPLAM DEĞER	418	3.550	1.483.900	1.751.002	713.412

Taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç; 1.483.900 TL
(BirMilyonDörtYüzSeksenÜçBinDokuzYüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Yıllık Kira (USD/Yıl)
124 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	24,0	1.848	22.176	10.662
125 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	77,00	24,0	1.848	22.176	10.662
126 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	24,0	1.392	16.704	8.031
127 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	24,0	1.776	21.312	10.246
128 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	74,00	24,0	1.776	21.312	10.246
129 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	58,00	24,0	1.392	16.704	8.031
TOPLAM DEĞER	418	24,0	10.032	120.384	57.877

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

*(24.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,08.-TL olarak kabul edilmiştir.).

REVİZYONU HAZIRLAYAN

DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

