

## EMLAK KONUT

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE 10 ADA 7 PARSEL  
(MASLAK İŞ MERKEZİ) BÜNYESİNDEKİ  
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.03.2013
RAPOR TARİHİ	25.04.2013
RAPOR NO	EML-1303041
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	MASLAK İŞ MERKEZİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	MASLAK MAHALESİ ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO:37 MASLAK İŞ MERKEZİ 5. KAT, NO:7  ŞİŞLİ / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum belgesi (21.01.2003 tasdik tarihli plan) (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Uygunluk Beyanı

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

\* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

\* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Eren KURT ve Ali YERTUT değerleme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN MASLAK İŞ MERKEZİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜKKAN OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA KİRACI TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	21.01.2003 TASDİK TARİHLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARIÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	4.800.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ŞİŞLİ  
Bucağı :  
Mahallesi : M.AYAZAĞA  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : ŞİŞLİ BÜYÜKDERE MASLAK DERESİ  
Pafta No :  
Ada No : 10  
Parsel No : 7  
Alanı : 8.000 m<sup>2</sup>  
Vasfı : KARGİR 3 BLOK İŞ HANI  
Sınırı : PLANI GİBİDİR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 3446  
Cilt No : 1  
Sayfa No : 11  
Bağımsız Bölüm : 7  
Nitelik : BÜRO  
Kat No : 5  
Blok No : A  
Arsa Payı : 741 / 22740  
Tapu Tarihi : 09.05.2000

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden 25.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler:

İ.E.T.T lehine 99 yıl müddetle 4255 nolu m.merkezi için kira şerhi 21.07.1978 tarih 7331 yev (lehdar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

Yönetim planı 08.04.1977

Eklenti: Eklentisi 2. bodrumda 202 ve 1. bodrumda 102 nolu mahal

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

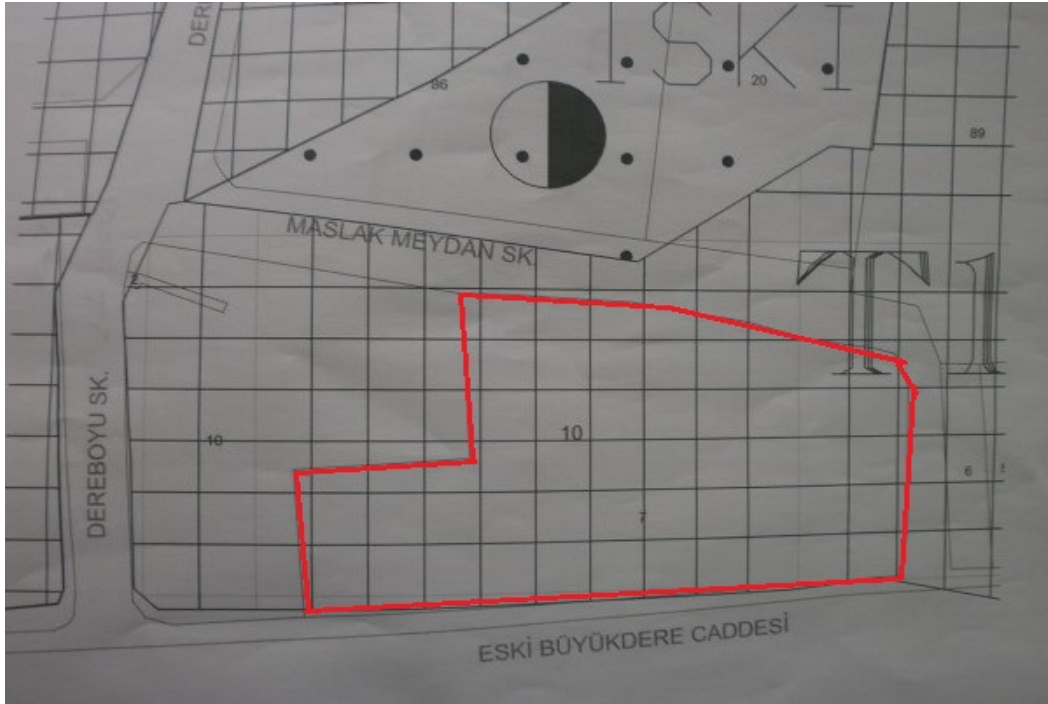
Bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 21.01.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. (İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yeni plan yaptığı bilgisi alınmıştır)

21.01.2003 tasdik tarihli eski plana göre parsel emsal:2.30, h:serbest, ticaret (T1) alanında kalmaktadır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediyesi'nde değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan araştırmalarda taşınmaza ait işlem dosyasına rastlanmamıştır. Tapu Müdürlüğü'nde 26.12.1974 tarihli projesi incelenmiştir. Taşınmazın onaylı projesinin bulunması, ana gayrimenkulün niteliğinin "KARGİR 3 BLOK İŞ HANI" olarak tescil edilmiş olması dikkate alındığında taşınmazın iskan belgesinin olduğu kanaatine varılmıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Şişli İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 8.000,00 m<sup>2</sup> alana sahip 10 ada 7 parsel, üzerine inşa edilmiş olan 3 adet bloklu, A blokda yer alan Maslak İş Merkezi'nde yer alan 7 no'lu büro nitelikli 1 adet bağımsız bölümdür.

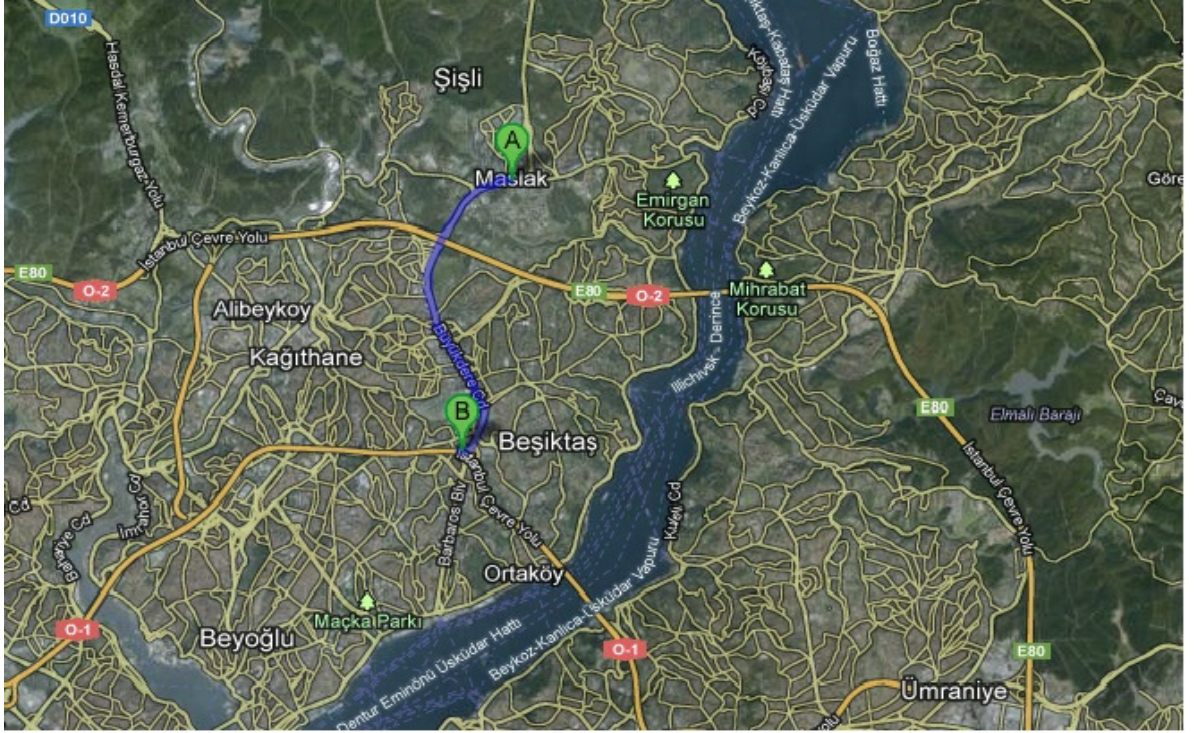
### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu parsel ana ulaşım arterine cepheli olması nedeni ile özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda benzer yapı özellikli iş merkezleri ve plazalar yer almaktadır. Çevresinde İstanbul Teknik Üniversitesi, İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonu, Sheraton Otel, Işık Koleji ve Yıldız Teknik Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır. Bölgenin ve değerlendirme yapılan taşınmazın alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge ticari amaçlı gelişme göstermiş olup, ofis ve iş yeri kullanımlı taşınmazlar yer almaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı A blok 2 bodrum, bodrum, zemin ve 9 normal katından oluşmaktadır. 2. bodrum katında sığınak, depo ve arşivler bölümlerinden oluşmaktadır. 1. bodrum katında bürolara ait bölümler bulunmaktadır. Blok girişinin sağlandığı zemin katında 2 adet büro, diğer normal katlarda ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın bulunduğu beşinci normal katında 1'er adet bürolar bulunmaktadır. A blokta 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Anagayrimenkul 3 blokta 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Yerinde yapılan tespitlerde değerlendirilmesi yapılan taşınmazın kiracı tarafından alçıpan ile bölüm yapılarak 2 bölüm halinde ofis olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

### Bina Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>IV. A (TAHMİN)</b>
Kullanım Amacı	:	<b>BÜRO</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>DOĞALGAZ</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	<b>MEVCUT</b>
Hidrofor	:	<b>MEVCUT</b>
Asansör	:	<b>MEVCUT</b>
Jeneratör	:	<b>MEVCUT</b>
Intercom Tesis	:	<b>MEVCUT</b>
Yangın Tesisatı	:	<b>MEVCUT</b>
Dış Cephe	:	<b>DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	<b>MEVCUT</b>
Manzarası	:	<b>ŞEHİR VE İTÜ BAHÇESİ</b>
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın zeminleri epoksi döşeme, duvarları saten boyalı , tavanları asmolen tavan olup tavan boyalıdır. Wc bölümleri zemin ve duvarları seramiktir. Projesinde baca olarak gözüken bölüme mutfak yapılmıştır. Taşınmazın ortasından alçıpan ile bölünerek iki ayrı ofis olarak kullanılmakta olduğu ve bölümlerin içine de alçıpanla odalar halinde bölümler ve wc bölümleri inşaa edildiği gözlemlenmiştir.

Taşınmaz mimari projesine göre ve mevcut durumda büro bölümden ibaret olup yaklaşık brüt 720 m<sup>2</sup> kullanımlıdır. Her katta tek büro olması nedeni ile 4 cephelidir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 28 Mahallesi bulunan Şişli doğuda Beşiktaş, kuzeyde Sarıyer, batıda Eyüp ve Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi Kağıthane'nin, 1987'de ayrılarak ayrı bir ilçe olmasıyla ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Bu iki öbek Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlıdır.

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topografik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir

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

1950'li yıllardan itibaren başlayan, İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kağıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi.

1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Gene yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Kağıthane yoğun bir sanayi merkezi haline gelirken Bomonti çevresindeki fabrikalar da çoğaldı. Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu. 1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgah olarak oturan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkez haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgah olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü.

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni yerleşme oluştu. Aynı dönemde nüfusu hızla artan Kağıthane'ye daha iyi hizmet götürebilmek için aynı bölge belediye yapıldı.

1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katıldı. Böylece Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıktı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1987'de Kağıthane'nin ilçe yapılarak Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düştü. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrıldı. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar gösterdi. 1990'lar ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Dolayısıyla, Şişli'nin merkez ve Ayazağa ilçelerinin her ikisi de bir sanayi bölgesidir. (İstanbul'un New York ve Tokyo'su da Şişli-Kağıthane-Beşiktaş üçgenidir.)

Şişli ilçesi yaşadığı hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Kuzeydeki Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi.

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.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Büyükdere Caddesine cephe konumdadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Tercih edilen ofislerin bulunduğu iş merkezleri ve plazaların olduğu bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği kolaydır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazın bulunduğu binanın fiziksel yaşı yüksektir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Maslak İş Merkezi A blokta 7 nolu bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Emsaller

\* **Arthur Miller**

Tel : 0212 705 62 69

Ahi Evran Caddesi üzerinde (Büyükdere Caddesi arkasında kalan cadde) Nazmi Abacı İş Merkezinde asma katlı 1100 m<sup>2</sup> ofis 3.000.000 USD'ye pazarlanmaktadır. (m<sup>2</sup>/4.909.- TL-2.727.-USD)

\* **İstanbul Residence**

Tel : 0212 330 47 81

Ayazağa İş Merkezinde 12. katta bulunan 1000 m<sup>2</sup> ofis 3.250.000 USD'ye pazarlanmaktadır. ( m<sup>2</sup>/5.850.-TL-3.250.-USD)

\* **Sara Eskinaz Emlak**

Tel : 212 223 05 00

Spring Giz Plazada İş Merkezinde 15. katta bulunan 700 m<sup>2</sup> ofis 3.300.000 USD'ye pazarlanmaktadır. ( m<sup>2</sup>/8.485.-TL-4.714.-USD)

\* **Turyap**

Tel : 0532 277 00 36

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış rakamının m<sup>2</sup>/3500-4000 Usd edebileceği, kiralık olarak da ortalama m<sup>2</sup>/13 Usd olabileceği bilgisi alınmıştır.

\* **Residence Index**

Tel : 0212 444 15 14

Veko Giz plaza bulunan 450 m<sup>2</sup> ofisin 8.000.-USD/ay kiralıktır. (m<sup>2</sup>/17.7-Usd-32.-TL)

\* **Arthur Miller**

Tel : 0212 705 62 69

Ahi Evran Caddesi üzerinde (Büyükdere Caddesi arkasında kalan cadde) Nazmi Abacı İş Merkezinde asma katlı 1100 m<sup>2</sup> ofis 13.200 USD'a kiralıktır. (m<sup>2</sup>/12.- USD-21.-TL)

\* **Proje Beyaz Gayrimenkul**

Tel : 0532 920 70 91

Giz plaza bulunan 900 m<sup>2</sup> ofisin 14.000 EURO kiralıktır. (m<sup>2</sup>/16.- EURO-37.-TL)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte bulunan ofis katlarının birim m<sup>2</sup> değerlerinin 5.000 - 8.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, konumu, iç mekan özellikleri, alanı , katı dikkate alınarak 6.660.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile 7 nolu bağımsız bölümün değeri 4.800.000-TL olarak takdir edilmiştir.**

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
10	7	A	7	5	720,00	6.670	4.802.400,00	5.666.832,00

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar inşa edilmiş olduklarından ve kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının %4,0 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak yuvarlatılmış olarak 4.320.000-TL takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
10	7	A	7	5	720,00	25,00	216.000,00	5,0%	4.320.000,00

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan büro kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre; 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **4.800.000-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri :**4.320.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında fark olduğu görülmektedir. Sonuç bölümüne değerlendirilen bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	4.802.400,00	4.800.000,00
TOPLAM (-USD)	2.668.000,00	2.666.666,67

#### 6.5.1 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

**6.5.3 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitedeki konumu ve büyüklüğüne göre aylık kira değerlerinin 18.000-.TL/ay olacağı öngörülmektedir.

**6.5.4 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;  
rapor konusu 1 adet taşınmazın

25.04.2013 tarihli toplam değeri için ;

**4.800.000 .-TL**

**(DörtmilyonsekiyüzbinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**5.664.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>4.800.000</b>	<b>2.666.667</b>	<b>2.042.553</b>	<b>5.664.000</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Ali YERTUT**

Lisans No : 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.