

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN
10 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
MASLAK PETROL OFİSİ
GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2013
RAPOR TARİHİ	23.12.2013
RAPOR NO	İŞGYO-1311006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	PETROL OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI (10 ADA,10 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	AYAZAĞA MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ PETROL OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI NO: 33 ŞİŞLİ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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
- 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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 2** - Yapı Kullanma İzin Belgesi(kopya)
- Ek 3** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 14 adet taşınmazın 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 630.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

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, aşağıda bilgileri bulunan 14 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 23.12.2013 tarih ve İŞGYO-1311006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca, söz konusu taşınmazın kira değeri tespiti için 28.06.2013 tarih ve İŞGYO-1306003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	M.Ayazağa
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	2
Ada No	:	10
Parsel No	:	10
Alanı	:	4.469,50 m ²
Vasfı	:	İki Bloklu Yirmi Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyetli
Yevmiye No	:	4121
Tapu Tarihi	:	14.05.2001

BLOK	B.B.NO	KAT	ARSA PAYI		NİTELİK	MALİK	CİLT	SAHİFE	
B BLOK	1	ZEMİN	50	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	582
B BLOK	2	ZEMİN	50	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	583
B BLOK	3	1.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	584
B BLOK	4	2.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	585
B BLOK	5	3.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	586
B BLOK	6	4.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	587
B BLOK	7	5.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	588
B BLOK	8	6.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	589
B BLOK	9	7.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	590
B BLOK	10	8.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	591
B BLOK	11	9.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	592
B BLOK	12	10.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	593
B BLOK	13	11.KAT	122	/	4219	BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	594
B BLOK	14	12.KAT	158	/	4219	ÇATI KATI OLAN BÜRO	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6	595

2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde 20.06.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Yönetim Planı: 01.03.1988 Tarihlidir.

* A.H.Krokide Beynamede Gösterildiği Üzere İSKİ Lehine İrtifak Hakkı.16.05.1984 Tarih 909 Yevmiye.

* İ.HACİZ; 29.09.2004 Tarih 10746 Yevmiye. Amme Alacağı (Hacizin lehdarı takbis belgesinde belirtilmemiştir. İlgili hacizin kaldırılması önerilmektedir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 06.12.2013 tarihinde alınan bilgilere göre;

Şişli, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 ada, 10 parsel sayılı yer, 13.04.2013 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Şişli-Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'nda KAKS:2.30, TAKS:0.40, Ticaret (T1) alanında yer almaktadır. 1/1.000 ölçekli planların Büyükşehir Belediyesi'ne onaya gönderildiği belirtilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgide, 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 Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 30.11.1987 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina 3 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Taşınmazların belediyede dosyası bulunmadığı şifai olarak öğrenilmiş olup, taşınmazların Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen dosyasında 23.12.1987 tarih 87/14860 nolu iskan belgesi mevcuttur. Bu belge üzerinden 27.09.1985 tarih 2-40 nolu ruhsatı belgesi bilgisine de ulaşılmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın projesine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33 kapı nolu , 10 Ada, 10 Parsel numaralı tapu kayıtlarına göre B bloğun tamamını oluşturan 12 bağımsız bölümlü 17 katlı Petrol Ofisi Genel Müdürlük binasıdır.

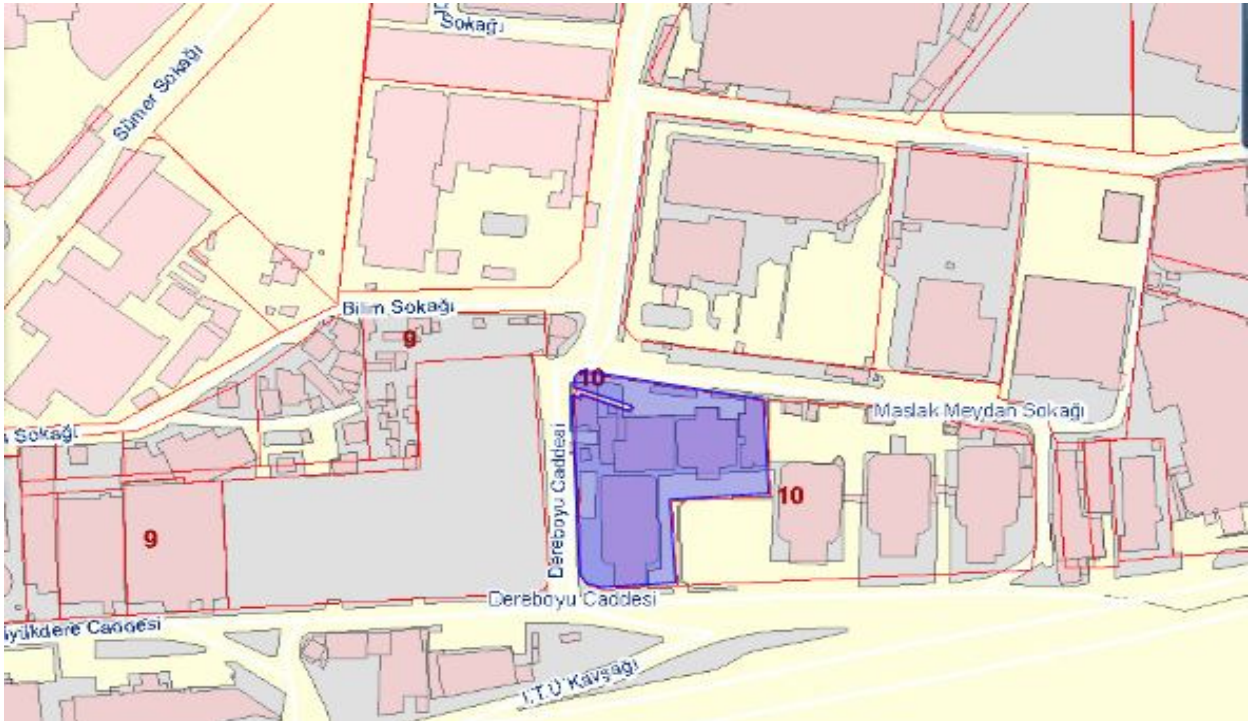
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Şişli İlçesi sınırları dâhilinde Maslak olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Eski Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Sun Plaza, Maslak GIZ Plaza, Maslak Business Center, Akbank Opr Plaza, USO Center, Garanti Plaza, Nurol Plaza gibi birçok şirketin genel müdürlüğünün yer aldığı plaza binaları bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz İstinye Park AVM'ye 800 m. uzaklıktadır. Taşınmazların bulunduğu binaya İTÜ-Ayazağa metro istasyonunda çıkılarak 50 m. yürüyerek ulaşılabilmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım ana aks üzerinde yer almaları nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İTÜ-Ayazağa metro hattına 50 m. Mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 33 kapı nolu , 10 Ada, 10 Parsel numaralı parsel üzerinde 14 bağımsız bölümün oluştuğu 17 katlı Petrol Ofisi Genel Müdürlük binasıdır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10 ada 10 parsel üzerinde A ve B blok olarak isimlendirilmiş olan 2 adet blok bulunmaktadır. Eski Büyükdere Caddesi'nden parsel karşıdan bakıldığında sağ cephede geride yer alan blok A Blok, sol tarafta önde kalan blok değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B bloktur. A blok projesinde ve iskan belgesinde 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmakta olup, A blokta 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projeye göre B blok 3 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

3. Bodrum katta kazan dairesi, soğutma grupları odası, ana elektrik panosu, kömürlükler ve wc kısımları,

2. bodrum katta sığınak, binaya ait ofis ve wc,

1. bodrum katta: kaloriferli dairesi, kapıcı dairesi, binaya ait wc ve garaj kısımları,

Zemin katta 2 büro, binaya ait ofis, wc ve kapıcı gözetleme yeri,

12 normal katın her birinde 1'er adet ofis bulunmakta olup, 12. normal katta yer alan 14 nolu b. bölüm çatı katı olan büro olarak geçmektedir.

Taşınmazın tüm katlarının oturumu birbirinin aynısı olup, yaklaşık brüt 777 m² kat oturmuna sahiptir.

Zemin katta yer alan 1 nolu büro bina girişine göre sağ cephede yer almakta olup kullanım alanı yaklaşık brüt 290 m² iken, 2 nolu b. bölümün girişe göre sol cephede yer almakta olup kullanım alanı 1 nolu büro ile aynıdır. Zemin katın toplam alanı 777 m² dir.

1. normal kat ile 12. normal katta yer alan tüm bürolar tek kullanımlıdır ve yaklaşık brüt 695 m² kullanım alanına sahiptir. Normal katların her birinin toplam alanı 777 m² dir.

12. normal katta yer alan 14 nolu büronun çatı katında yaklaşık brüt 150 m² kullanım alanı servis alanı bulunmaktadır.

Taşınmazda zemin katta yer alan 1 nolu büro İş Bankası Şubesi olarak faaliyet göstermekte olup, 2 nolu b. bölüm giriş holü şeklinde bulunmaktadır. Diğer katlarda yer alan tüm ofisler Petrol Ofisi tarafından kullanılmaktadır.

Normal katların her birinde bir bağımsız bölüm bulunması, zemin katın tamamının birlikte kullanılması da dikkate alınarak değerlemede kiralanabilir alan olarak kat alanları dikkate alınmıştır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: 4-B
Kullanım Amacı	: TİCARİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT (2 ADET)
Hidrofor	: MEVCUT (3 ADET)
Asansör	: MEVCUT (4 ADET)
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	: TERAS
Dış Cephe	: AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT (KAPALI OTOPARK)
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ
Cephesi	:
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

Binanın normal katlarının her birinde ofis bölümlerinde yükseltilmiş döşeme kullanıldığı görülmüştür. Islak hacimler ve asansör kovanında zeminler kaplamaları mermerdir. Ofis bölümlerinde kullanıma bağlı olarak iç bölümlerde kendi içlerinde, kullanım bölümleri oluşturulmuştur. Bu bölümler oluşturulurken seperatörler kullanılmıştır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. Zemin katta giriş güvenlik ve Banka şube lokali, 1. Bodrum katta konferans salonu ve yemekhane, 2. Bodrum katta teknik ofis katı, 3. Bodrum katta ise teknik hacimler bulunmaktadır. Bu katlarda da kullanım amacına uygun malzemeler uygulanmıştır.

3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu, 3 adet (Multi 3 Wilocoe marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası), 2 adet skoç tipi kazan (dogalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brulörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müsteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.

Binaların güvenliği CCTV sistemi, ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır. Binanın dış cepheleri, prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt betondur.

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, 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, 13 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

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.

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 nüfustur.

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 kuzeyden Sarıyer, güneyden Beyoğlu, doğudan Beşiktaş ve batıdan Kağıthane ilçeleri ile sınırlıdır. Bölge genelde bir yerleşim ve sanayi bölgesi olup, bitki örtüsü olarak sadece fatih ormanlarının bir kısmı bölge dâhilinde bulunmaktadır.Şişli ilçesi hızlı bir değişim içindedir. 21 yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya 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.Maslak, İstanbul'un kuzeyinde bulunmaktadır. Maslak, İstanbul'un son yıllardaki en popüler is ve alışveriş bölgesi olma özelliğine sahiptir. Maslak, İstanbul'un Sarıyer ilçesine bağlı bir mahalledir.

Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Şişli ilçesine bağlı olan Ayazağa, güneyinde Huzur mahalleleri yer alır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komşudur. Komşu Şişli mahalleleri olan Ayazağa ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Şişli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturur ve Şişli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanırlar.

Kente Büyükdere'deki bentlerden künklerle getirilen suyun dağıtım ve denetiminin yapıldığı yer olduğundan bu adı almıştır.[kaynak belirtilmeli] Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyonu ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgârı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin önemli yerlerinden birisidir. Maslak'taki nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. Örneğin Mecidiyeköy de Maslak'a benzer fakat yerleşik nüfus aksine daha fazladır. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır.Şişhane - Hacıosman metrosunun İTÜ - Ayazağa durağı bu semttedir. Günümüzde Maslak'taki en yüksek bina 47 katlı, 192 metrelik Spine binasıdır. Ancak şu an inşaatı durdurulmuş olan İstanbul Elması, 53 kat ile 280 metre yüksekliğe erişecek, tamamladığında hem İstanbul'un, hem Türkiye'nin ve bölgenin en yüksek gökdeleni olma niteliğini kazanacaktır.

Bunda en önemli pay, Maslak'ın ana geçiş arterlerinin kesişim noktasında olması ve şehir merkezine kuzey yönünden bağlantı noktası olmasındadır. Büyükdere Caddesi, Maslak'ın şehir merkezine bağlandığı ana geçiş arteridir; bu nedenle son dönemlerde planlanan projeler yoğunlukla Büyükdere Caddesi etrafında yapılmak istenmiştir. Son yıllarda, özellikle Levent-Maslak aksisinde birçok prestijli ofis, alışveriş merkezi ve konut projeleri göze çarpmaktadır. Bunun en önemli nedeni, 1990 ların ikinci yarısından itibaren İstanbul şehir merkezinin kuzeye doğru bir yönelme yaşaması ve alternatif yerleşim alanlarının bu bölgede yaratılmasıdır. Ayrıca, son yıllarda Maslak'ın İstanbul'un is merkezi olarak yapılandırılması çalışmalarını neticesinde birçok uluslararası grubun bu bölgeye yerleşmesi bölgeye stratejik bir önem kazandırmakla beraber artan yabancı nüfus, İstanbul'a turizm getirisi sağlamıştır. Bunun sonucu olarak da daha çok is, yerleşim ve eğlence merkezine ihtiyaç duyulmuştur.

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, alış veriş 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş 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) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının 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. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıtıldığı görülmüştür.

Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

- * Merkezi konumlu olup ticari aks üzerinde yer almaktadır.
- * Eski Büyükdere Caddesi üzerinde algılanabilirliği yüksektir.
- * Bölgede benzer nitelikli yapılar bir arada bulunmaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Tabela değeri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralaması komple bina şeklinde tercih edilebileceği ancak sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.
- * Bölgede ofis alım/satım ve kiralamalarının genellikle Usd para birimi üzerinden gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu nedenle bu para biriminde meydana gelen değişiklikler taşınmaz taleplerine ve değerlerine de yansımaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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

Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası' nı da oluşturan 14 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*** EMLAKÇI**

Tel 533 688 37 38

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan A Plus Plaza da 25 katlı binanın 10. katında tek kullanımlı 700 m² kullanım alanlı prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 4.000.000.-USD (8.000.000.TL) istenmektedir. (5.714.-USD/m² - 11.428.-TL/M²)

*** EMLAKÇI**

Tel 0531 420 88 00

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan A plus Plaza da 14.kat tek kullanımlı 750 m² kullanım alanlı prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 3.500.000.-USD (7.000.000.TL) istenmektedir. (4.666.-USD/m² -9.333.-TL/M²)

*** EMLAKÇI**

Tel 0532 647 15 48

Taşınmazla aynı bölgede yer alan Spring Giz plaza da yer alan 17.kat tek kullanımlı 750 m² kullanım alanlı ofis için 3.300.000.-USD (6.600.000.-TL) istenilmektedir. (4.400.-USD/m² - 8.800.-TL/M²)

*** EMLAKÇI**

Tel 0532 507 02 52

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan A plus Plaza da 21.kat tek kullanımlı geniş şehir manzarası bulunan iç mekanı bakımlı yapım yılı yeni olan 700 m² kullanım alanlı prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 4.000.000.-USD (8.000.000.TL) istenmektedir. (5.714.-USD/m² -11.428.-TL/M²)

Kiralık Emsaller

- * EMLAKÇI (533 245 88 88)

Taşınmazla aynı aks üzerinde A PLUS plaza da yer alan 12.kat tek kullanımlı yapım yılı yeni olan 780 m² kullanım alanlı plaza katı için aylık 24.500.-USD (49.000.-TL) istenilmektedir. (31.-USD/m² - 63.-TL/M²)

- * EMLAKÇI (0532 486 65 94)

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan A plus Plaza da 16.kat tek kullanımlı 900 m² kullanım alanlı prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 40.000.-TL kira istenmektedir. (44.-TL/M²)

- * EMLAKÇI (533 930 15 73)

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Prestijli Plaza da 25 katlı binanın 18. katında tek kullanımlı 780 m² kullanım alanlı yapım yılı yeni olan prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 24.000.-USD (48.000.TL) istenmektedir. (31.-USD/m² -62.-TL/M²)

- * EMLAKÇI (0212 351 72 75)

Taşınmazla aynı bölgede Beybi Giz plaza da yer alan 6.kat tek kullanımlı 500 m² kullanım alanlı plaza katı için aylık 20.000.-TL istenmektedir. (40.-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (6 NOLU B.BL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		7.000.000	6.600.000	8.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	777,00	750	750	700
BİRİM M ² DEĞERİ		9.333	8.800	11.429
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	BENZER -10%	BENZER -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	BENZER -10%	BENZER -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.900	6.533	6.160	8.000

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma tablosundanda yer alan emsaller değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binaya göre fiziksel yaşı daha düşük olan binalarda yer almaktadır. Karşılaştırma tablosunda 4.kat 6 numaralı bağımsız bölüm baz alınmıştır. Diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiş ve birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 14 adet taşınmaz için pazar değeri olarak 72.605.000.-TL takdir edilmiştir. Aşağıdaki listede Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlendirilmesi yapılan her bir bağımsız bölümün ayrı değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Blok No	Bağ.Bl. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
B	1	ZEMİN	388,00	8.298,97	3.220.000,00	3.799.600,00
B	2	ZEMİN	388,00	8.298,97	3.220.000,00	3.799.600,00
B	3	1	777,00	6.698,84	5.205.000,00	6.141.900,00
B	4	2	777,00	6.698,84	5.205.000,00	6.141.900,00
B	5	3	777,00	6.801,80	5.285.000,00	6.236.300,00
B	6	4	777,00	6.898,33	5.360.000,00	6.324.800,00
B	7	5	777,00	7.001,29	5.440.000,00	6.419.200,00
B	8	6	777,00	7.097,81	5.515.000,00	6.507.700,00
B	9	7	777,00	7.149,29	5.555.000,00	6.554.900,00
B	10	8	777,00	7.149,29	5.555.000,00	6.554.900,00
B	11	9	777,00	7.149,29	5.555.000,00	6.554.900,00
B	12	10	777,00	7.200,77	5.595.000,00	6.602.100,00
B	13	11	777,00	7.200,77	5.595.000,00	6.602.100,00
B	14	12	1.023,00	6.158,36	6.300.000,00	7.434.000,00
			10.346,00		72.605.000,00	85.673.900,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı 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 % 5,5 - % 6,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %6 olarak kullanılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 14 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 68.107.100.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Blok No	Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-.TL)
B	1	ZEMİN	388,00	35,00	162.960,00	6,0%	2.716.000,00
B	2	ZEMİN	388,00	35,00	162.960,00	6,0%	2.716.000,00
B	3	1	777,00	32,50	303.030,00	6,0%	5.050.500,00
B	4	2	777,00	32,50	303.030,00	6,0%	5.050.500,00
B	5	3	777,00	32,50	303.030,00	6,0%	5.050.500,00
B	6	4	777,00	32,50	303.030,00	6,0%	5.050.500,00
B	7	5	777,00	32,50	303.030,00	6,0%	5.050.500,00
B	8	6	777,00	32,50	303.030,00	6,0%	5.050.500,00
B	9	7	777,00	33,50	312.354,00	6,0%	5.205.900,00
B	10	8	777,00	33,50	312.354,00	6,0%	5.205.900,00
B	11	9	777,00	33,50	312.354,00	6,0%	5.205.900,00
B	12	10	777,00	33,50	312.354,00	6,0%	5.205.900,00
B	13	11	777,00	33,50	312.354,00	6,0%	5.205.900,00
B	14	12	1023,00	31,00	380.556,00	6,0%	6.342.600,00
					4.086.426,00		68.107.100,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: 72.605.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: 68.107.100.-TL olarak hesaplanmıştır.
- İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında taşınmazların üzerinde İ.HACİZ; 29.09.2004 Tarih 10746 Yevmiye. Amme Alacağı olduğu görülmüştür. Taşınmaz üzerinde işlem yapılabilmesi için ilgili hacizin kaldırılması gerekmektedir.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin 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.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, katları ve konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin değiştii gözlemlenmiştir. Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında kira bedellerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 30-40.- TL/m²/ay civarında olduğu gözlemlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca taşınmaz üzerindeki haciz kararının kaldırılması durumunda devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların 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 14 adet taşınmazın

23.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

72.605.000 .-TL

(YetmişikimilyonaltıyüzbeşbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

85.673.900 .-TL

Sigorta değeri için;

13.085.280 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
72.605.000	35.245.146	25.655.477	85.673.900

1 USD = 2,0600 .-TL

1 EURO = 2,8300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.