

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

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN  
1956 ADA 41 PARSEL ÜZERİNDE 1. NUMARALI  
BAĞIMSIZ BÖLÜMDE YER ALAN 9. NORMAL  
KATTA KONUMLU 158 M<sup>2</sup> LİK KISMİN**

**KİRA DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	24.07.2014
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	25.07.2014
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31.07.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	04.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	KRF-1407001
<b>KULLANIM AMACI</b>	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1956 ADA 41 PARSEL ÜZERİNDE 1. NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMDE YER ALAN 9. NORMAL KATTA KONUMLU 158 M <sup>2</sup> LİK KISMIN KİRA DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO:129/1 KUVEYT TÜRK GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT- 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
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç 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 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - 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 şartlarına 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 478/1000 arsa paylı 1 no'lu bağımsız bölüm içerisinde yer alan ve Körfez GYO A.Ş. tarafından kullanılan 9. Normal Katta konumlu 158 m<sup>2</sup> lik kısmın değerleme tarihindeki Aylık Kira Değeri' nin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

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

Kira Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan 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 kiralanması gereken tahmini tutardır.

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

#### **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe – Şişli / İstanbul

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 niteliğindedir.

#### **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 1 adet binanın 478/1000 arsa paylı 1 no'lu bağımsız bölüm içerisinde 9. Normal Katta konumlu yer alan 158 m<sup>2</sup> lik kısmın değerlendirme tarihindeki Aylık Net Kira Değeri ve Aylık Kira (Yönetim giderleri- ve diğer giderlerin de dahil edildiği) bedelinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için 04.08.2014 tarih ve KRF-1407001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Özgün HERGÜL değerlendirme işleminde görev almış olup, değerlemesi talep edilen bölümün aylık toplam kira değeri için raporun nihai değeri 15.000.-TL'dir. (KDV hariç)

### **1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	307
Ada No	:	1956
Parsel No	:	41
Alanı	:	5.249,56
Vasfı	:	Kagir İş Hanı
Sınırı	:	
Kat No	:	1-6 Bodrum, Zemin, 1-12
Bağımsız Bölüm No:	:	1
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	İşyeri
Arsa Payı	:	478/1000
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	KT Sukuk Varlık Kiralama Anonim Şirketi
Yevmiye No	:	17294
Cilt No	:	67
Sayfa No	:	6593
Tapu Tarihi	:	24.10.2011

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde 24.07.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

\*03.11.1995 Tarih ve 4635 Yevmiye numarası ile 9208 Nolu T.M. yeri için 99 yıllığına yıllık 1 liradan 99 yıl süre ile Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira serhi bulunmaktadır.

### **Beyanlar Bölümü:**

\*KT Sukuk Varlık Kiralama A.S.'ne yapılan 24.10.2011 Tarih 17294 Yevmiyeli satış Kuveyt Türk Katılım Bankası A.S. ve KT Sukuk Varlık Kiralama A.S. arasında yapılan 24.10.2011 Tarihli Varlık Kiralama sözleşmesine yöneliktir.

\*02.05.1994 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde aşağıdaki değişiklikler gözlemlenmiştir.

\*\*Taşınmazın mülkiyeti Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 24.10.2011 tarih ve 17294 yevmiye numarası ile KT Sukuk Varlık Kiralama Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Bunun haricinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.



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

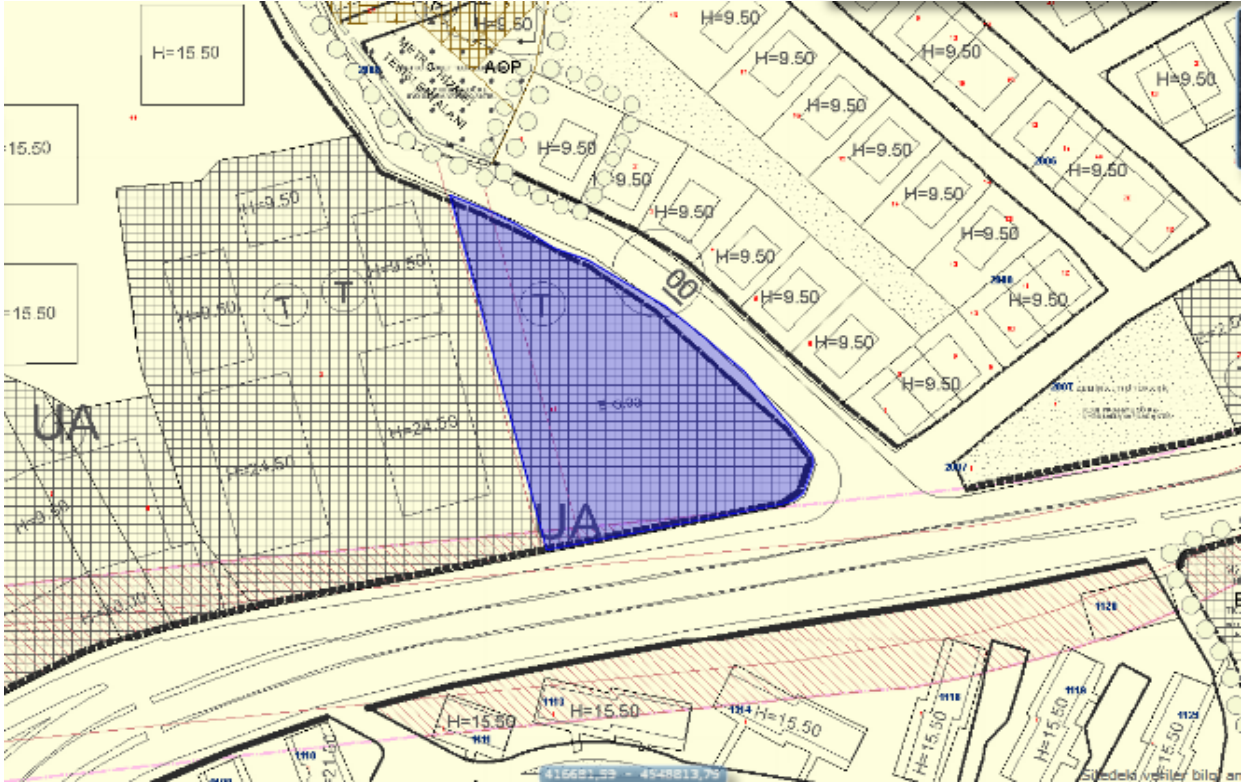
### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 04.08.2014 tarihinde alınan ve ekte sunulan 2014/9825-R-1739531 sayı ile düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

24.06.2006 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında Emsal (E): 3.00 Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu parsel Taksim 4. Levent arası yer altı tren güzergahında ve bağlantı tüneli üzerinde kaldığından yeni inşaat yapılması durumunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Teknik İşler Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. İmar durum bilgisi Şişli Belediyesi'nden yazılı olarak alınmıştır. İlgili imar durum belgesi ekte sunulmuştur.



### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Belediye incelemesi 25.07.2014 tarihinde Şişli Belediyesi arşivinde yapılmıştır. Taşınmaza ait 30.12.1993 Tarih ve 2-76 Numaralı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 6 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat, toplam 19 kat, 32.563,061 m<sup>2</sup> alan için verilmiştir. Dosyasında yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen dosyasında 2 no'lu bağımsız bölüme ait yapı kullanma izin belgesine rastlanmıştır. 14.12.1993 tarih ve 93/4363 numaralı onaylı mimari proje Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü ve Şişli Belediyesi arşivinde incelenmiştir. Bağımsız bölümün konum ve alan tespiti bu mimari proje vasıtası ile yapılmıştır.

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

Taşınmaz genel olarak projesine uygun olarak kullanılmaktadır. Kat planlarının içerisinde kullanım amacına bağlı olarak plan tertibinde küçük değişiklikler yapılmış olup, separatörler vasıtası ile farklı sayı ve büyüklükte bölümlendirmeler yapılmıştır. Yapılan bu değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında yapı kullanım izin belgesinde herhangi bir değişiklik yapılmasına gerektirecek nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

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

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olan 307 pafta, 1956 ada 41 parselde konumlanmış olan 5.249,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Kargir İşhanı nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı 6 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal katlı işyeri nitelikli taşınmazın 9. normal katında Körfez GYO A.Ş. tarafından kullanılan 158 m<sup>2</sup> lik kısmıdır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz oldukça merkezi bir noktada ticaret merkezi içerisinde yer almaktadır. Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu'yu Maslak bölgesine bağlayan ana arter niteliğindeki Büyükdere Caddesi plazalar, alışveriş merkezleri, genel müdürlük binaları, rezidans projeleri ile donanmış durumdadır. Ağırlıklı olarak ticaret, hizmet ve turizm fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Halihazırda devam eden projelerle birlikte potansiyelini orta ve uzun vadede koruyacağı düşünülmektedir.

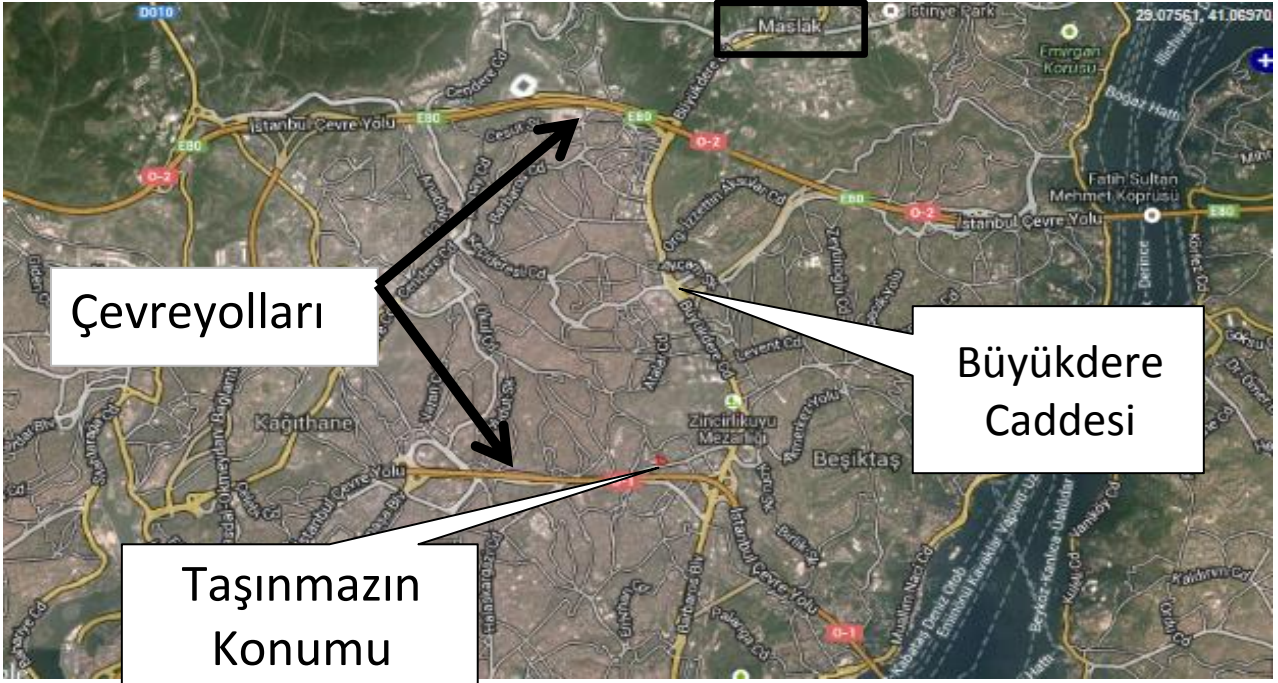
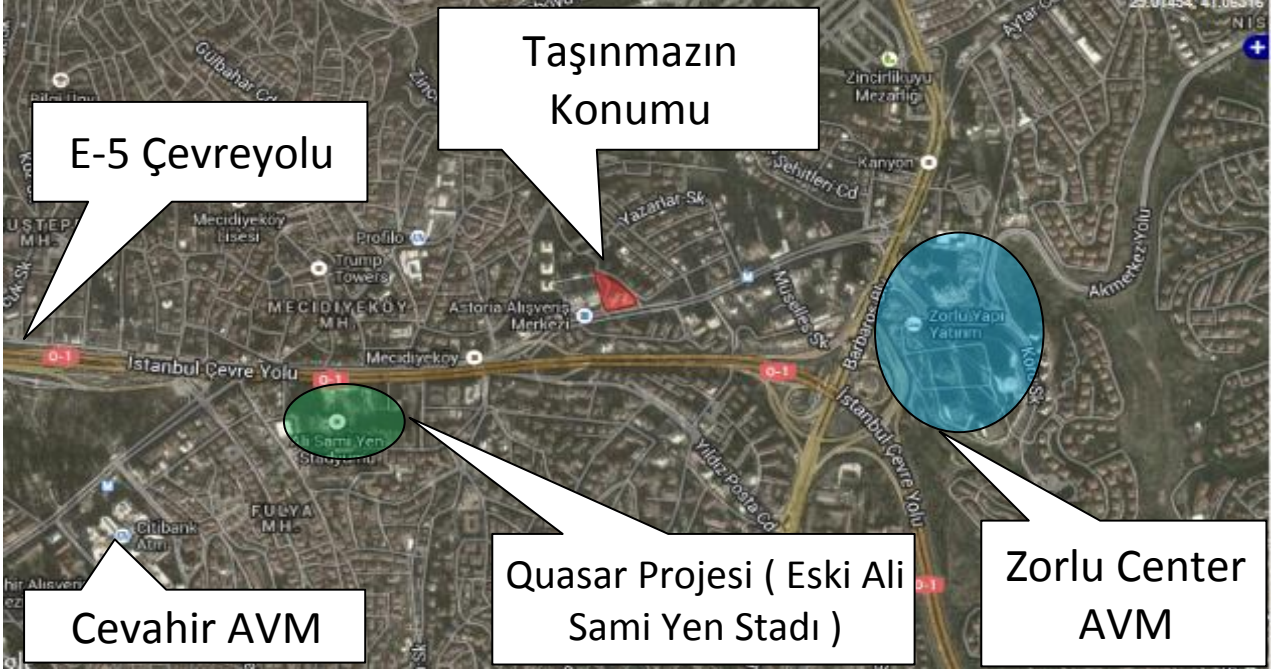
Yakın çevresinde Astoria ve Profilo Alışveriş Merkezleri, Eski Şişli Belediyesi binası, Metrobüs ve Metro Gayrettepe İstasyonu, Fatih Üniversitesi, Haliç Üniversitesi, Vakıfbank, TMSF Binası, Finans Bank A.S. Genel Müdürlük Binası yer almaktadır. Büyükdere Caddesi'nin Levent ve 4. Levent kısmında ise bir çok tamamlanmış ve devam eden proje yer almaktadır. Levent Loft, Kanyon AVM Rezidans, Metro City, Safir AVM Rezidans, Eria Levent bunlardan bazılarıdır. Halihazırda Ali Samiyen Stadı'nın olduğu noktada Torun Center projesi ve Likör fabrikasının arazisi üzerinde ise Quasar projesi devam etmektedir.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza 4. Levent, Mecidiyeköy, Şişli, Beşiktaş ve Etiler yönlerinden toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlar vasıtası ile ulaşılabilir. Ulaşılabilirliği oldukça iyidir. Taksim-Hacıosman metro hattı, Mecidiyeköy-Sarıyer ve Mecidiyeköy-Hisarüstü arasında çalışan İ.E.T.T. hatları, Beşiktaş-Sarıyer hattında çalışan dolmuş hatları başlıca toplu taşıma alternatifleridir. Metrobüs zincirlikuyu istasyonu da taşınmaza 6-7 dakikalık yürüme mesafesindedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina E-5 çevreyoluna yaklaşık 1 km, 2. çevreyoluna yaklaşık 4 km, Beşiktaş'a yaklaşık 3 km, Maslak bölgesine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır. Yakınında yer alan Maya Center binası, Astoria AVM, Şişli Belediyesi binası, Nimet Abla Cami ve TMSF binası taşınmaza ulaşımında nirengi noktaları olarak gösterilebilir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kira değeri talebi bulunan kısım 1 numaralı bağımsız bölümde konumlandırılmıştır. 1 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre ve mevcut durumda 6 bodrum kat, zemin kat, 12 normal kat ve 2 tesisat katı olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Bina Büyükdere Caddesi'ne cepheli durumdadır. A+ plaza tipinde donatılmış ve dekore edilmiştir. Binada yük ve personel asansörleri, güvenlik, otopark, kamera güvenlik sistemleri, jeneratör, doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma sistemi, sosyal alanlar bulunmaktadır. Cam giydirmeye dış cephe sistemine sahiptir.

**6. bodrum kat** mimari projesine göre yakıt tankı, tesisat dairesi, asansör saftı, otopark, depo bölümleri, koridor bölümleri, tesisat bölümleri ve su tankı bölümlerinden oluşmaktadır. Bu katın toplam alanı 2.465 m<sup>2</sup> olup Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılan kısmı 1.389 m<sup>2</sup> dir.

**5. bodrum kat** mimari projesine göre sığınak, asansör bölümleri, hol, otopark, rampa, tesisat odası, su tankı bölümlerinden oluşmaktadır. Kat alanı 2.465 m<sup>2</sup> olup yaklaşık 1.389 m<sup>2</sup> lik kısmı Kuveyt Türk Katılım Bankası tarafından kullanılmaktadır.

**4. bodrum kat** mimari projesine göre otopark, hava santrali, depo bölümleri, tesisat boslugu, ana tablo boslugu ve su tankı bölümlerinden oluşmaktadır. Kat alanı 2.465 m<sup>2</sup> olup yaklaşık 1.389 m<sup>2</sup> lik kısmı Kuveyt Türk Katılım Bankası tarafından kullanılmaktadır.

**3. bodrum kat** mimari projesine göre otopark, ofis odası, çöp odası, jeneratör bölümlerinden oluşmaktadır. Kat alanı 2.612 m<sup>2</sup> olup 1.536 m<sup>2</sup> lik kısmı Kuveyt Türk Katılım Bankası tarafından kullanılmaktadır. 2. bodrum kattan itibaren bağımsız bölümlere ait kullanım alanları başlamaktadır.

**2. bodrum kat** mimari projesine göre ortak alan niteliğindeki kafeteryalar, asansör holü, kütüphane bölümleri, servis bulasıkhanesi bölümleri, fitness bölümleri bulunmakta olup 1 no'lu bağımsız bölüme ait konferans salonu ve lobi bölümleri yer almaktadır. Bağımsız bölüme ait kullanım alanı 375 m<sup>2</sup> olup mevcut durumda Kuveyt Türk Katılım Bankası tarafından kullanılan yaklaşık 1.451 m<sup>2</sup> dir. Ortak alan niteliğindeki bazı kısımlar kullanım alanına dahil edilmiştir.

**1. bodrum kat** mimari projesine göre ortak alan niteliğindeki mahaller ile 1 ve 2 bağımsız bölümlere ait kısımlar yer almaktadır. Projesine göre 1 nolu bağımsız bölüme ait olan kiralık kasa, sube kasası, sube, wc bölümleri, arşiv bölümleri, bilgisayar bölümleri, güvenlik ve diğer bölümler yer almaktadır. Bu kullanım alanı yaklaşık 1.240 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda ise ortak alanlarla birlikte Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılan alan yaklaşık 1287 m<sup>2</sup> dir.

**Zemin kat** mimari projesine göre 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait olan sube müşteri holü, müdür, giriş holü, wc bölümleri, aktif ve pasif servis bölümleri ve ortak alan mahalleri yer almaktadır. Projesine göre 1 no'lu bağımsız bölüme ait alan 870 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılan alan yaklaşık 915 m<sup>2</sup> dir.

**1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12. normal katlar** arası mimari projesine göre projesine göre .normal katta ortak alan niteliğindeki merdiven ve asansör bölümleri ile 1 ve 2 bağımsız bölümlere ait olan ofis ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Bu kat alanları projesine göre aynı kullanım alanına sahip olup 1 no'lu bağımsız bölüme ait kullanım alanı her katta 540 m<sup>2</sup> dir. Ortak alan mahallerinin de kullanıma ilave edilmesiyle Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından 1-12. katlarda kullanılan brüt alan 585'er m<sup>2</sup> dir.

**13. ve 14. normal katlarda** tesisat katları yer almakta olup bu katlarda bağımsız bölümlere ait herhangi bir kullanım alanı bulunmamaktadır. Binada 1 no'lu bağımsız bölüme ait toplam kullanım alanı **8.965 m<sup>2</sup>** olup ortak alan ve diğer kullanımlarında eklenmesiyle Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin binada kullandığı brüt kapalı alan **16.356 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina değerlendirme günü itibarıyla tamamen görülememiştir. Tarafımıza 3. bodrum kat, 4. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 6. normal kat ve değerlemeye konu bölümlerin bulunduğu 9. normal katlar gösterilmiştir. Mevcut kullanım alanları tespit edilirken projesine göre 1 no'lu bağımsız bölüme ait kullanım alanlarına ortak alanlar ilave edilerek toplam kullanım alanına ulaşılmıştır. **Toplam kiralanabilir alan hesaplanırken 6. bodrum kat, 5. bodrum kat, 4. bodrum kat ve 3. bodrum kat alanları dikkate alınmamıştır. Bu katlarda bağımsız bölümlere ait herhangi bir kullanım bulunmamaktadır. Toplam kiralanabilir kullanım alanı 2. bodrum kattan 12. normal kata kadar olan bağımsız bölüm kullanımları ile bu katlarda Kuveyt Türk Katılım Bankası tarafından kullanılan ortak alanlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bu alanlar toplamı 10.653 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup 1 no'lu bağımsız bölüme ait değer takdiri bu alan üzerinden yapılmıştır.**

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	VA
Kullanım Amacı	:	GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI - BANKA ŞUBESİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM (DOĞALGAZ YAKITLI)
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT ( 3 ADET)
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	CAM GIYDIRME CEPHE
Park Yeri	:	KAPALI OTOPARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR MANZARASI
Cephesi	:	KUZEY-DOĞU BATI
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

Tarafımıza değerlemesi talep edilen bölüm binanın 9. normal katında doğu cephesinde yer almaktadır. Ofis bölümleri, wc-lavabo bölümleri, toplantı odası ve çay ocağı bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam kullanım alanı yaklaşık 158 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Ofis bölümleri separatörlerle ayrılmış durumdadır. Aynı zamanda ofis katı içerisinde genel müdür odası ve toplantı salonu ayrı odalar olarak kullanılmaktadır.

Binada genel olarak malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumda olup bakım durumu iyi seviyededir. Tarafımıza gösterilen otopark bölümlerinin yer döşemesi beton, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavadır. 1. bodrum katta yer döşemesi granit, duvarı saten boyalı, tavanı ise asma tavadır. Koridor bölümleri granittir.

Zemin katta zemin döşemesi ve duvarlar granit kaplıdır. Asansör hollerinin bulunduğu kısımlarda zeminler granit; duvarlar ise saten boyalıdır. 6. normal kat ve 9. normal katta ise zeminler halı kaplı olup duvarlar saten boyalıdır. Koridor ve asansör holü zeminini diğer katlarda olduğu gibi granittir. Tavanlar asma tavadır. Wc ve lavabo bölmlerinden seramik malzemeler kullanılmış olup duvarlar plastik boyalıdır.

Binanın tarafımıza gösterilen kısımlarında genel olarak bakım veya tadilat gerektiren herhangi bir bölüme rastlanmamıştır.



#### 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 Kandira, 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) hazırlanmış 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'nin tarihi, İstanbul'un kuruluşundan günümüze kesintisiz süren tarihi gelişmesinde, kentin biçimsel değişikliklere uğradığı, köklü dönüşüm geçirdiği önemli kırılma noktalarından biri olan Osmanlı Devleti'nin batı etkisi altına girişiyle başlar. Şişli'nin tarihi evrimi, büyük ölçüde Beyoğlu'nun tarihi evrimine sıkı sıkıya bağlı kalmıştır. Beyoğlu nasıl Avrupa tarzında bir yerleşim olmuşsa, onun doğal bir uzantısı olarak gelişen Şişli de aynı özellikleri taşımış, Osmanlı Devleti'nin batılılaşma sürecine girişinin etkisiyle biçimlenmiş ve büyümüştür.

İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden biri olan Şişli İlçesi özellikle 20. yy.'ın ikinci yarısından sonra olağanüstü bir büyüme sürecine girmiş; çok kısa bir zaman içinde İstanbul'un görece eski yerleşimlerinden biri olmuştur.

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazi'nin batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır.

2009 adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sayımı verilerine göre İlçe nüfusunun 316.058 olduğu tespit edilmiş olmasına rağmen, sanayi, işyeri, Ticaret Merkezleri yoğunluğu ile gündüz nüfusunun İstanbul genelinden çalışmak, gezmek, alışveriş amacıyla gelenlerin akımı sonucu verilen rakamın çok üzerine çıktığı, geceleri ise turistik hizmet otel ve eğlence yerlerinin bulunmasıyla verilen rakamın çok üzerinde olduğu gözlenmektedir. 28 Mahalle mevcut olup, köy bulunmamaktadır.

Şişli, Türkiye ekonomik giderlerinin % 16'sını üretmektedir. Finans ve Bankacılık, Konfeksiyon ve Tekstil Kimya - İlaç Sanayii, iç-dış icaret ile Turizm ve Endüstriyel dağılımda önemli yer tutmaktadır. Konfeksiyon mağazası ile toptancı ve atölyeler sayısı da (1994 İTO - İSO verilerine göre) 11.052 adettir. İstanbul'daki Kimya ve İlaç Sanayii Genel Merkezlerin % 35'i, iç ticaretin % 11, dış ticaretin % 15'i Şişli'de yer almakta, 5 yıldızlı otellerin oranı % 60'ı bulmaktadır.

İlçede 87 adedi bulan eğitim ve öğretim kurumlarında; 1 Resmi 16 Özel Anaokulu, 32 Resmi 13 Özel İlköğretim Okulu, 17 Resmi 8 Özel Ortaöğretim Kurumu bulunmaktadır.

#### 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile 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 Sicil 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**

- \* Tercih edilen ticari ve turistik bir bölgede önemli bir aks üzerinde yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Çevresindeki merkezi, ticari ve turistik yapılara yürüme mesafesindedir.
- \* Kat mülkiyetlidir.
- \* Tabela ve reklam kabiliyeti yüksektir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

## 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 itibarı 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

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası aylık kira değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\* Öktem & Öktem Gayrimenkul

Tel 0530 567 44 80

Taşınmaz Mecidiyeköy meydanına cephelidir. 140 m<sup>2</sup> ofis katı olarak pazarlanmaktadır. 4 bölümlüdür. Taşınmaz için 500.000 \$ istenmektedir. (7.643 TL/m<sup>2</sup> - 3.571 USD/m<sup>2</sup>)

\* Sara Eskinaz

Tel 0212 223 05 00

Kanyon Residence'ta, 14.katta konumlu, 4+1 kullanımlı, 192 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan konut için 1.750.000.-USD (3.745.000.-TL) istendiği bilgisi alınmıştır. (9114.-USD/m<sup>2</sup> - 19.507.-TL/m<sup>2</sup>)

\* Vaa Gayrimenkul

Tel 0533 223 70 53

Taşınmaz Levent Loft projesinin içerisinde yer almaktadır. 7 bölümden oluşmakta olup 260 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 16 m<sup>2</sup> teras alanı ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 3.900.000 TL istenmektedir. (15.000 TL/m<sup>2</sup> - 7000 USD/m<sup>2</sup>)

\* Arthur & Miller Real Estate

Tel 0212 351 17 17

Istanbul Sapphire'de, 15.katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan konutun 1.600.000.-USD (3.425.000.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (8.000.-USD/m<sup>2</sup> - 17120-TL/m<sup>2</sup>)

\* Silver House Gayrimenkul

Tel 0 532 726 25 02

Kanyon AVM'ye komşu sayılabilecek plaza 6 kattan oluşmakta olup toplam 860 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Birçok sektöre uygun nitelikte olduğu belirtilmiştir. 4.000.000 \$ istenmektedir. (9.953 TL/m<sup>2</sup> - 4651 USD/m<sup>2</sup>)

\* Medyadan Elde Edilen Bilgi

Tel

Büyükdere Caddesi üzerinde geçen sene satışa çıkarılan plaza 17.500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz için geçen sene 50.000.000 \$ istendiği bilgisi edinilmiştir. (6.114 TL/m<sup>2</sup> - 2857 USD/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Emsaller**

\* Garage İstanbul Gayrimenkul

Tel 0532 410 69 57

Taşınmaz Büyükdere Caddesi'nin Şişli kısmında yer almaktadır. A+ bir binada ofis katı olarak pazarlanmaktadır. Pazarlanan kullanım alanı 650 m<sup>2</sup> dir. Taşınmaz için 9.750 \$ kira bedeli istenmektedir. Yaklaşık 21.000 TL istenmektedir. (32.10 TL/m<sup>2</sup> - 15 USD/m<sup>2</sup>) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Silver House Gayrimenkul

Tel 0532 726 25 02

Taşınmaz Kanyon AVM'ye komşu konumda A+ tip bir plazada yer almaktadır. Brüt 570 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Ofis katı için 15.500 € kira bedeli istenmektedir. (27.19 €/m<sup>2</sup> - 78.94 TL/m<sup>2</sup>) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Avrupa Rezidans - Murat Bulgurcu

Tel 0532 296 98 04

Emsal taşınmaz Metro City rezidans katlarında yer almaktadır. Tam kat alanı olarak 775 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 34.875\$ kira bedeli istenmektedir. (45\$/m<sup>2</sup> - 96.77 TL/m<sup>2</sup>) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Avrupa Rezidans - Murat Bulgurcu

Tel 0532 296 98 04

İş Kuleleri'nde yer alan emsal taşınmaz 1000 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 10-20. katlar arasında yer aldığı bilgisi alınmıştır. Kira bedeli 33.000 \$ dır. (33 USD/m<sup>2</sup> - 70.620 TL/m<sup>2</sup>) (Yaklaşık Kapitalizasyon Oranı: 4.8) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Turyap Levent Maya Temsilciliği

Tel 0212 270 68 68

Kanyon AVM içerisinde st katlarda yer alan ofis 185 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Aylık 6500 \$ kira istenmektedir. (35.13 USD/m<sup>2</sup> - 75.17 TL/m<sup>2</sup>)  
(Yaklaşık Kapitalizasyon oranı: 4.5) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Residence Index

Tel 0533 653 93 32

Taşınmaz Yapı Kredi Plaza'da yer almakta olup normal katta yer almaktadır. 272 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. A+ tipi bir plazada yer almaktadır. Taşınmaz için 8.160 \$ kira bedeli istenmektedir. (64.20 TL/m<sup>2</sup> - 30 USD/m<sup>2</sup>) (Yaklaşık Kapitalizasyon Oranı:6.10) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Lacivert Proje

Tel 0532 706 60 77

İş Kuleleri'nde 5. katta yer alan emsal taşınmaz 482 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. A+ bir bina içerisindedir. Taşınmaz için 18.850 \$ kira bedeli istenmektedir. (83.17 TL/m<sup>2</sup> - 38.86 USD/m<sup>2</sup>)  
Yaklaşık kapitalizasyon Oranı: 6.6 ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)

\* Serkan Türk Emlak Ofisi

Tel 0531 201 60 17

Levent blgsinde A+ bir plazada ofis katı olarak pazarlanan taşınmaz 1000 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. 24.000 \$ kira bedeli istenmektedir. (24 USD/m<sup>2</sup>- 51.36 TL/m<sup>2</sup>) ( Net kira bedeli olup ayrıca yönetim gideri vb masraf kalemleri ilave edilecektir.)



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL İş Kuleler Avrupa Emlak 0532 296 98 04	EMSAL Kanyon AVM Turyap Levent 0212 270 68 68	EMSAL Yapı Kredi Plaza Remax Index 0533 653 93 32
SATIŞ FİYATI		70.620	14.000	17.450
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN m <sup>2</sup>	158,00	1.000	185	272
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		71	76	64
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	-10%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>70,00</b>	<b>78</b>	<b>68</b>	<b>64</b>

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, iç mekân özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak net kira birim m<sup>2</sup> değeri için 70.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Bulunan kira emsalleri genel olarak plaza katlarında ara katlarda yer alan taşınmazlardan elde edilmiştir. ara katlarda A+ plazalarda ayr alan taşınmazların kira m<sup>2</sup> birim bedeli 35\$-45\$ civarındadır. Türk Lirası bazında bu değer 80-100 TL aralığındadır.

Bu öngörüden yola çıkarak binanın tamamının kira değeri hesaplanırken bodrum katlarda yer alan kullanımların m<sup>2</sup> kira bedeli 30-40 TL; zemin katta yer alan kullanımların m<sup>2</sup> kira bedeli 100-120 TL, normal katlarda yer alan kullanımların ise m<sup>2</sup> kira bedeli 60 TL -70 TL olarak kabul edilmiştir. Tarafımıza değerlemesi talep edilen kısmın kullanım alanının küçüklüğü göz önünde bulundurulduğunda bu kısmın net m<sup>2</sup> birim değeri 70 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörölmüştür. Ayrıca bu kira bedelinin üzerine yönetim gideri-elektirik doğalgaz - su gideri vb. kalemlerin maliyetlerinin kira bedeline eklendiği dolayısıyla ortalama birim m<sup>2</sup> kira bedeline bu bedellerin yansıtılması ile birlikte (ortalama m<sup>2</sup> başına 10-15 USD bedel ödendiği bilinmekte olup söz konusu taşınmaz için bu bedel 25 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörölmüştür) 95 TL/m<sup>2</sup> olabileceği öngörülmektedir.

Bu yöntem ile binanın kiralanabilir toplam alanı için aylık net kira değeri olarak 639.180.-TL; değerlemesi talep edilen kısmın aylık net kira bedeli ise 11.060 TL, giderlerle birlikte aylık kira bedelinin 15.000 TL olarak takdir edilmiştir.

<b>Binanın Toplam Kiralanabilir Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>m<sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aylık Kira Değeri (TL)</b>	<b>Yıllık Kira Değeri (TL)</b>
10.653,00	60,00	639.180,00	7.670.160,00
<b>Değerlemesi Talep Edilen Kısmın Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Net m<sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Net Aylık Kira Değeri (TL)</b>	<b>Net Yıllık Kira Değeri (TL)</b>
158,00	70,00	11.060,00	132.720,00
<b>Değerlemesi Talep Edilen Kısmın Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diğer Giderler ile Birlikte m<sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aylık Kira Değeri (TL)</b>	<b>Yıllık Kira Değeri (TL)</b>
158,00	95,00	15.000,00	180.000,00

## 6.2 - 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 % 4.5 - % 8 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen emsaller sonucunda bu hesaplamada taşınmazın 1/1 hisse değerinin 100.000.000.-TL olabileceği kabul edilmiştir. Bu değere ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak aşağıdaki listede belirtilmiş olan kira değerlerine ulaşılmıştır.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, **Taşınmazın tamamının bu yöntem göre aylık toplam kira değeri olarak 625.000.-TL, değerlemesi talep edilen kısmın aylık net kira bedeli ise 11.250 TL, giderlerle birlikte aylık kira bedelinin 15.190 TL olarak takdir edilmiştir.**

Binanın Toplam Kiralanabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
10.653,00	7,5%	100.000.000,00	7.500.000,00	625.000,00
Değerlemesi Talep Edilen Kısmın Alanı (m <sup>2</sup> )	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Aylık Net Kira Değeri (TL)
158,00	7,5%	1.800.000,00	135.000,00	11.250,00

### 6.3 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tahsihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın tamamının aylık toplam kira değeri: 639.180.-TL, değerlemesi talep edilen kısmın aylık net kira bedeli ise 11.060 TL, giderlerle birlikte aylık kira bedelinin 15.000 TL olarak takdir edilmiştir.  
Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın tamamının kira değeri olarak 625.000.-TL, değerlemesi talep edilen kısmın aylık net kira bedeli ise 11.250 TL, giderlerle birlikte aylık kira bedelinin 15.190 TL olarak takdir edilmiştir.

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 yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen aylık kira değerinin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.4.1 - 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.

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

#### 6.4.2 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın kiralanmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu 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; 04.08.2014 tarihi itibarı ile rapor konusu taşınmazın 1 no'lu bağımsız bölüm içerisinde yer alan ve Körfez GYO A.Ş. tarafından kullanılan 9. Normal Katta konumlu 158 m<sup>2</sup> lik kısmın aylık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Taraflımıza Değerlemesi Talep Edilen Kısmın Kira Bedeli (158 m <sup>2</sup> )	
AYLIK TOPLAM NET KİRA BEDELİ (-.TL)	11.000
AYLIK TOPLAM NET KİRA BEDELİ (-.USD)	5.139
YILLIK NET KİRA BEDELİ TOPLAM (-.TL)	132.000
YILLIK NET KİRA BEDELİ TOPLAM (-.USD)	61.674
AYLIK TOPLAM KİRA BEDELİ (-.TL)	15.000
AYLIK TOPLAM KİRA BEDELİ (-.USD)	7.008
YILLIK KİRA BEDELİ TOPLAM (-.TL)	180.000
YILLIK KİRA BEDELİ TOPLAM (-.USD)	84.100

1 USD = 2,1403 -.TL

1 EURO = 2,8654 -.TL

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

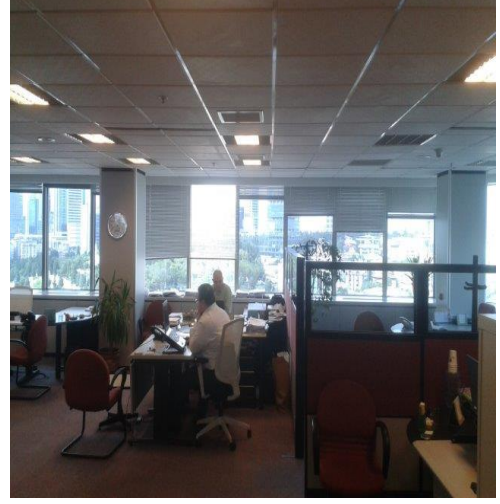
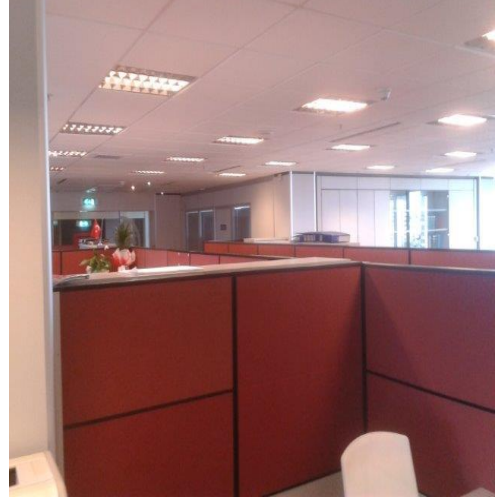
**Eren KURT**

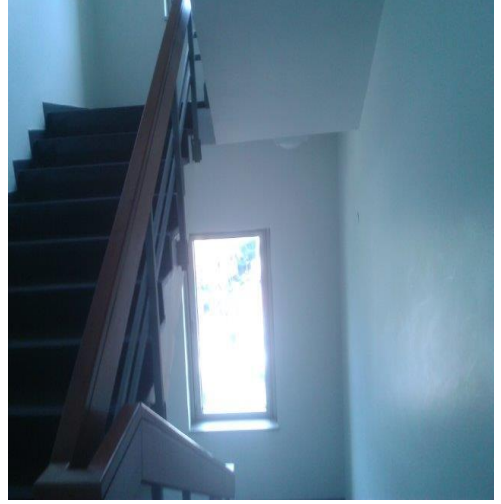
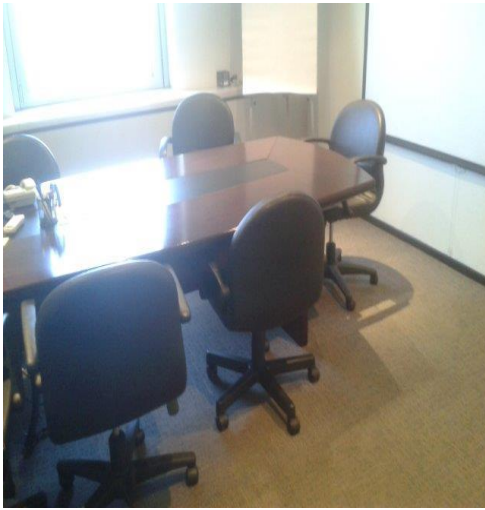
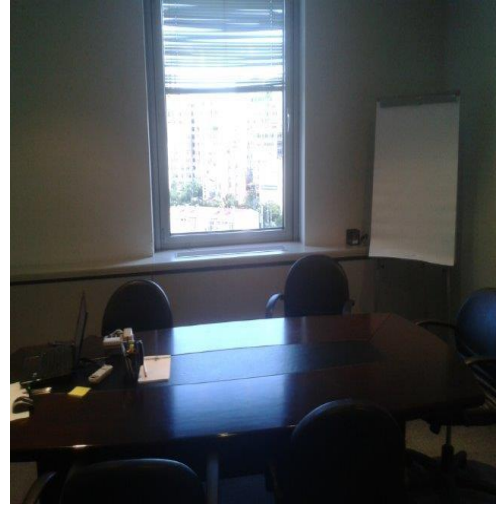
Lisans No: 402003

- \* 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.

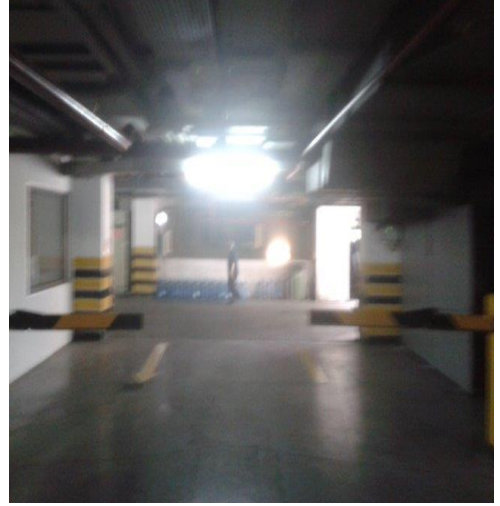
**FOTOĞRAFLAR**

Tarafımıza Değerlemesi Talep Edilen 9 . Normal Kattaki  
158 m<sup>2</sup> lik Ofis Bölümü

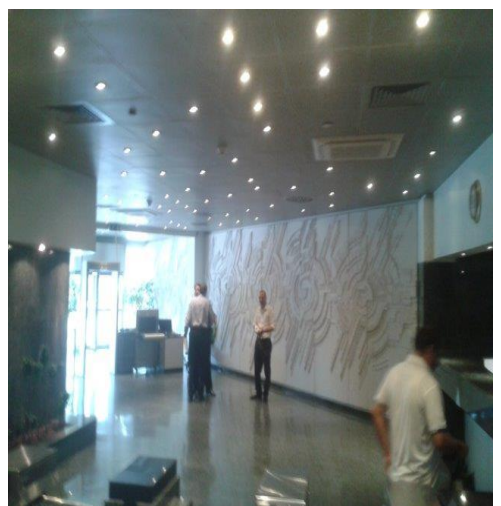
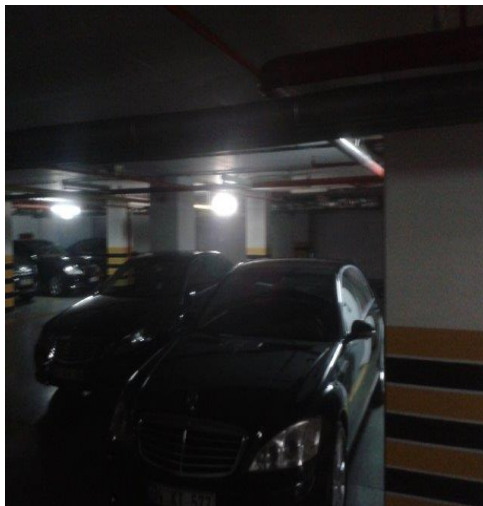
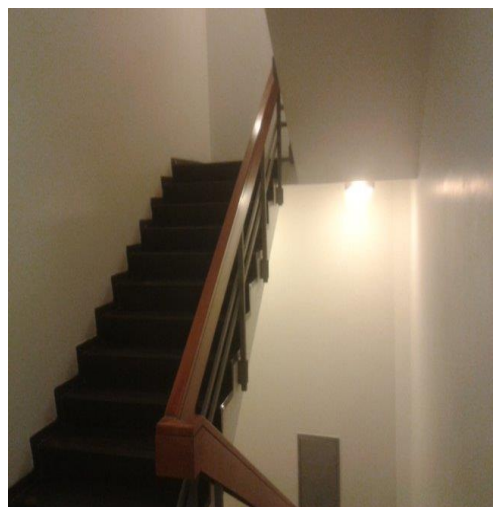
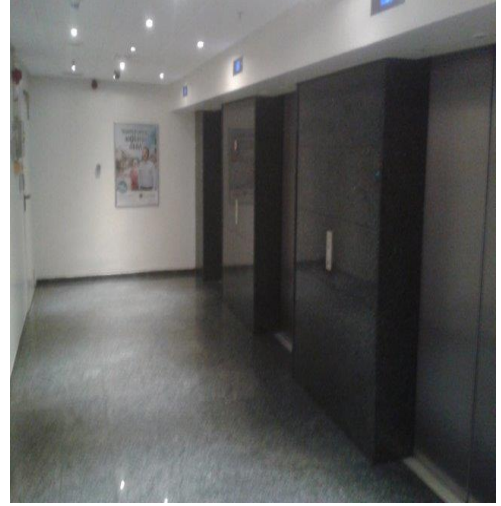


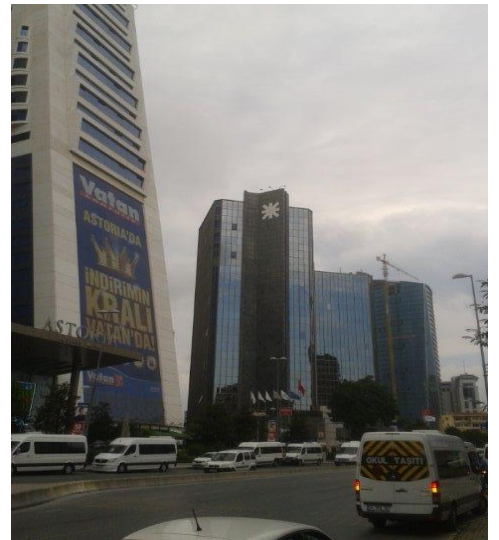
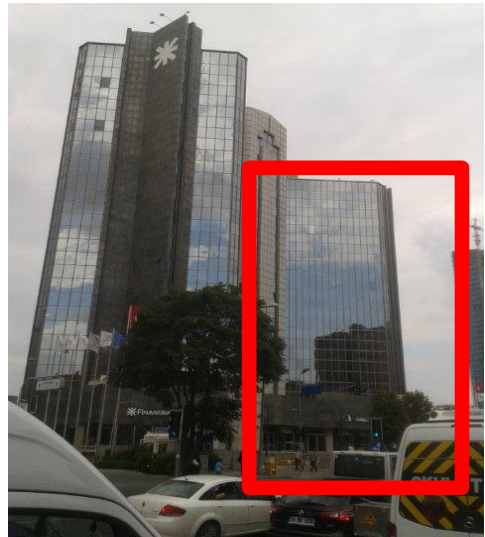
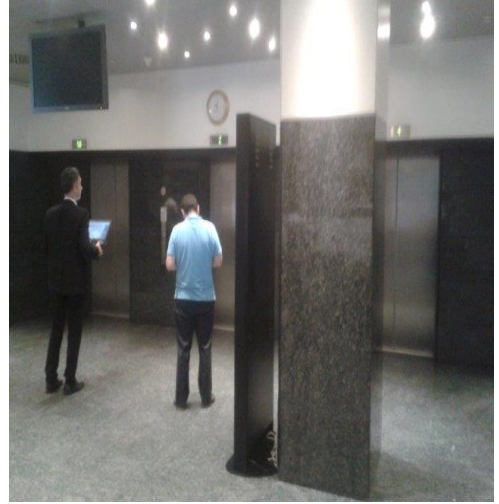


## Bina Ortak Alanları











TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Apa Parsel	: 1956/41
Zemin No	: 24864400	Yüzölçüm	: 5.249,56 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL / ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIRIŞ HANI
Konum Adı	: SİĞİTİM	Blok/kat/Giriş-B.B.No	: - / - / 1-6H001-12ZEM - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay-Payda	: 478/1000
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İYVERİ
Çift / Sayfa No	: 67 / 6593		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yayıncı	Terkin Sebabi - Tarih - Yes.
Beyan	YONETİM PLANI 02.05.1994		-	-
Beyan	KT SUKUK VARLIK KIRALAMA A.Ş. NE YAPILAN 24.10.2011 TARİHİ 17294 YEVMIYELİ SATIŞ KÜVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VE KT SUKUK VARLIK KIRALAMA A.Ş. ARASINDA YAPILAN 24.10.2011 TARİHLİ VARLIK KIRALAMA SÖZLEŞMESİNE YÖNELİK TİR		24.10.2011 - 17294	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebabi - Tarih - Yes.	Terkin Sebabi - Tarih - Yes.
TUS225732	KT SUKUK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 24.10.2011 - 17294	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yayıncı	Terkin Sebabi - Tarih - Yes.		
Şerh	2208 NO. 11 N. YERİ KİTAPIN 99 YILLIĞI 1 LİRADAN 99 YR. SURE İLE İTİDAN GÜN MÜLEHİRNE KİRA SÖZÜŞÜ 8.11.1995 YEV 4635	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	08.11.1995 - 4635	-		

Türkiye Cumhuriyeti  
 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı  
 İstanbul



**T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)**

**Proje ve Ruhsat Birimi**  
SAYI : 2014/9825-R-1739531  
KONU :

**4 - Ağustos 2014**

**KT SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş.**  
**Büyükdere Cad. NO: 129/ K:9**  
**Zincirlikuyu/ŞİŞLİ/İSTANBUL**

**İLGİ :** 24.07.2014 tarih, 2014/9825/R-1739531 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, MECİDİYEKÖY Mahallesi, 1956 ada, 41 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=3 ticaret alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel Taksim -4.Levent arası yer altı treni güzergahında ve bağlantı tüneli üzerinde kaldığından yeni inşaat yapılması durumunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Teknik İşler Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
**Gürsel AKKOYUNLU**  
**BELEDİYE BAŞKANI A.**  
**Tek .Bşk. Yrd.**

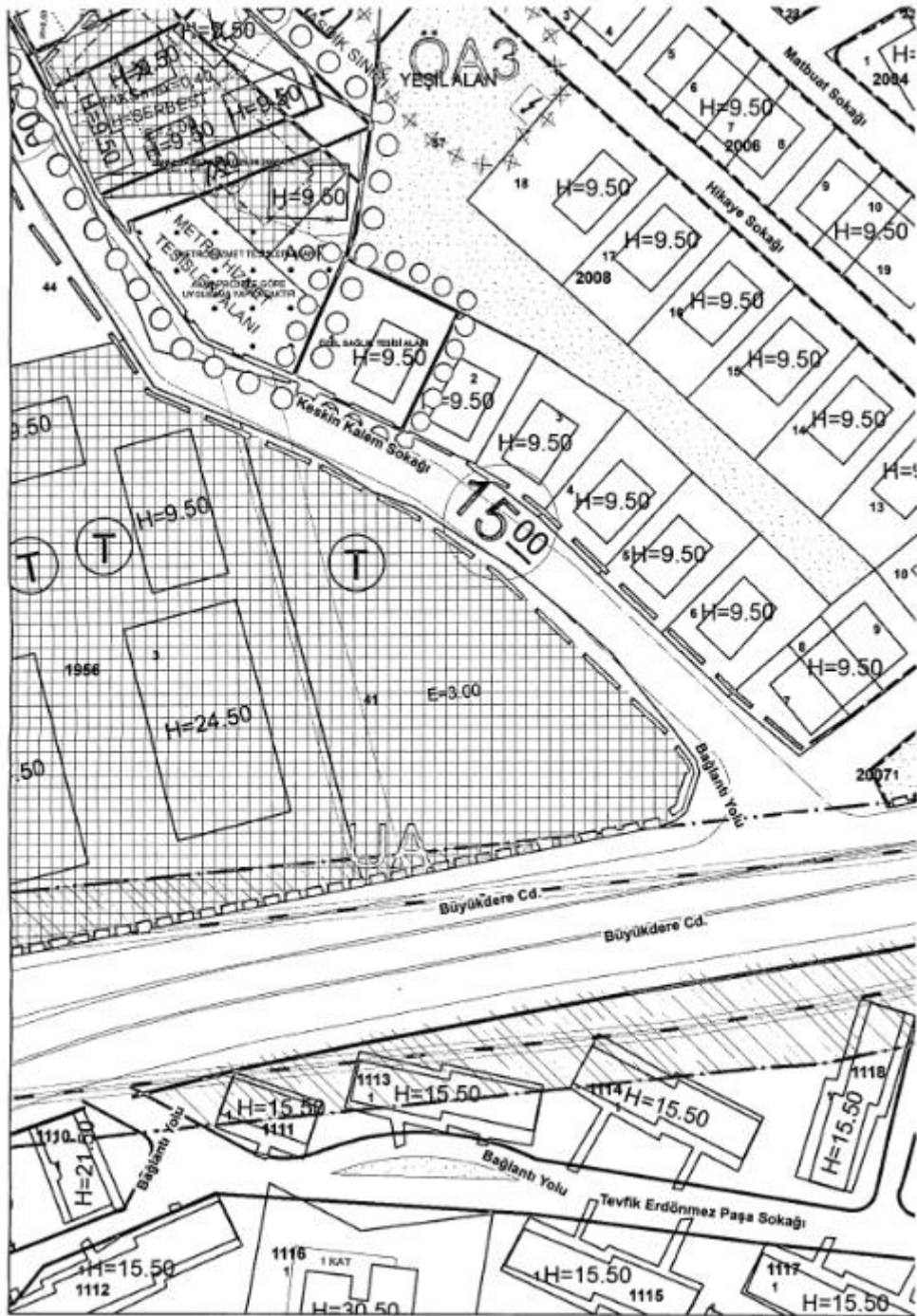
**EK : 1/1000 ölçekli plan örneği**



**ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

Adres: - Esentepe Mh. Büyükdere Cad. No: 100 Maya Center Yanı K:6. - Şişli / İst.  
Tel&Fax: 0 212 347 31 76 - E-mail:imarplanlama@sislibelediyesi.com





0 11000

Tarih : 06.12.2013


No : 402487


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**Ahmet Özgün HERGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN

