

AVRASYA Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı AŞ  
İÇİN HAZIRLANMIŞTIR



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Refans No : AD-AV10003

Rapor Tarihi : 25.02.2014

Esentepe mahallesi, Büyükdere caddesi, No:171, Metrocity C Blok,  
Kat 5,D:316, Şişli - İSTANBUL

## 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 Hizmetinin ücreti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.

## İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası .....	5
1.2 Rapor Türü Ve Amacı .....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası .....	5
1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar .....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	6
2.1 Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları .....	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler .....	7
3.1.1 Demografik Veriler .....	7
3.1.2 Ekonomik Veriler .....	8
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
3.2.1 İstanbul İli .....	10
3.2.2 Şişli İlçesi .....	13
3.2.3 Esentepe Mahallesi .....	14
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	15
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları* .....	15
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri* .....	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	17
4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş .....	17
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri .....	17
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	17
4.4 Hukuki Durum Analizi .....	18
4.5 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş .....	18
4.6 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi. ....	18
4.7 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	18

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	19
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	19
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	21
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri .....	21
5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	21
5.3.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	22
5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	22
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri .....	22
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	23
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	23
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	23
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	23
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....	24
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	24
6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	24
7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	26
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....	26
7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	26
7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	26
7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
7.5 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	26
7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumuylaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	26
7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27
7.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
7.9 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8. SONUÇ.....	28
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	28
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	28
9. EKLER.....	28

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

Rapor tarihi 25.02.2014 ve rapor no: AD-AV10003'tür.

#### 1.2 Rapor Türü Ve Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1946 Ada, 132 parsel no'lu, 24.277,71 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, "Dört Bloklu Kargir Bina" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Galip ÖZTÜRK mülkiyetinde bulunan, C Blok 5.Normal katında 259/100000 arsa paylı, 316 no'lu bağımsız bölümün adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Canan TOPSAKAL(Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400695)

Mimar Ahmet Ziya TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400908)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 21.02.2014'tür.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 12/02/2014 tarih ve SZL-2014-00003 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3(üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.02.2014 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

#### 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

*Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*

*Altıntepe Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No :92, Kat :1 D :2 34840 Maltepe/İSTANBUL*

*(Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 22.03.2008 tarih ve 16/238 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.)*

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

*Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*

*Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No :171 Kat :17 Levent- Şişli/İSTANBUL*

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

*Bir gayrimenkulun alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulun en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.*

- ✓ *Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.*
- ✓ *Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.*
- ✓ *Gayrimenkulun satış için makul bir süre tanınmıştır.*
- ✓ *Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.*
- ✓ *Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.*

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 76 milyon 667 bin 864 olarak tespit edilmiştir.

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7’ye yükselmiştir.

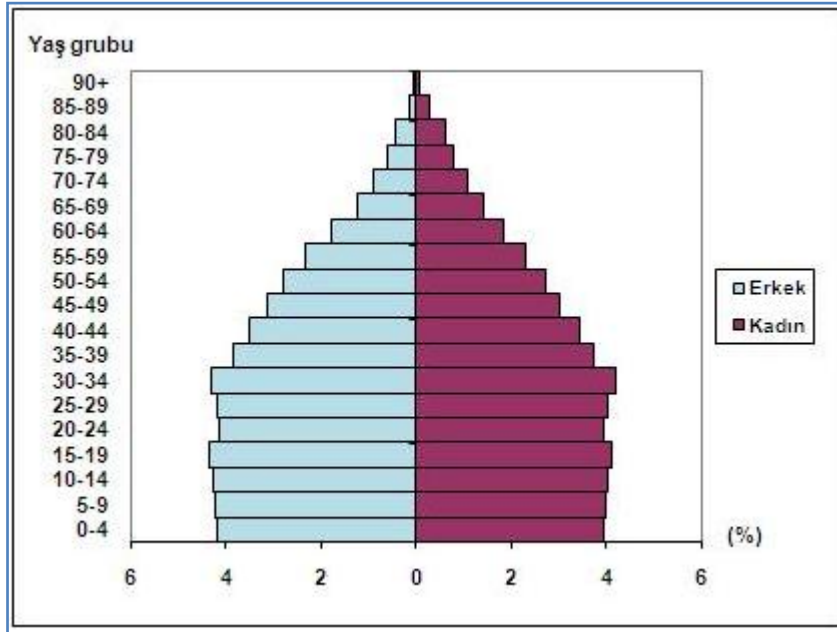
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak tespit edilmiştir.

Ülke nüfusunun % 18,5’i İstanbul’da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6’i Ankara’da, % 5,3’ü İzmir’de, % 3,6’i Bursa’da, % 2,8’i Antalya’da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane’dir. En az nüfusa sahip Bayburt’da ikamet eden kişi sayısı 75.620’dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	14.160.467	14.160.467
Ankara	5.045.083	5.045.083
İzmir	4.061.074	4.061.074

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 30,1’dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31’dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7’ini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 24,6’ü 0-14 yaş grubunda, % 7,7’i ise 65 yaş ve daha yukarı yaş grubundadır.



2013 Yılı Nüfus Piramidi (TÜİK)

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 100 iken illere göre 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 260 kişidir.

### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.



Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkede yaşanan nüfus artışı, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. Bu çerçevede 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında; özellikle ilk yarıyılıda konut kredisi faiz oranlarının tarihinin en düşük seviyelerinde olması talepte artış sağlayarak, arz-talep dengesinde başabaş noktasına ulaşılmasını sağlamıştır. Bu durum inşaat firmaları için de önemli yatırım fırsatlarını beraberinde taşımıştır.(Doç.Dr. Ali HEPŞEN)

2013 yılsonu itibariyle projelendirilen konut arz sayıları aşağıdaki gibidir;

BEKLENEN KONUT ARZI	
2014 YILI	2015 YILI
111.384	81.682

\* Kaynak: REIDIN

Aşağıda REIDIN tarafından üretilen mevcut konut stoklarından üretilen "EmlakEndeks" ve Markalı Konutlara ilişkin "Yeni Konut Fiyat Endeksi" seyri görülmektedir. Kasım 2012'den Kasım 2013'e geçen bir yıllık sürede hem yeni konutlarda hem de mevcut konutlarda en yüksek fiyat artışının İstanbul'da olduğu görülmektedir. Antalya ise bu sıralamada, 7.25% ile 5. Sırada yer almaktadır.

		Kas-12	Kas-13	Yıllık % Değişim
Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	Türkiye	125.4	143.9	14.75%
	<b>İstanbul Asya Yakası</b>	<b>138.8</b>	<b>151.3</b>	<b>9.01%</b>
	<b>İstanbul Avrupa Yakası</b>	<b>131.7</b>	<b>145.9</b>	<b>10.78%</b>
Emlak Endeks (Haziran 2007=100)	Türkiye	117.1	132.7	13.32%
	Adana	130.7	146.5	12.06%
	Ankara	111.9	122.1	9.20%
	Antalya	101.7	109.1	7.25%
	Bursa	98.9	104.2	5.41%
	<b>İstanbul</b>	<b>120.2</b>	<b>140.8</b>	<b>17.06%</b>
	İzmir	122.2	135.0	10.51%
	Kocaeli	119.7	125.8	5.08%

\* Kaynak: REIDIN

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli

*İstanbul ili, Türkiye'nin batısında, Marmara ve Karadenize kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye'nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir merkez konumundadır.*

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



*İstanbul, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km<sup>2</sup>'dir.*

*İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.*

*Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.*

*İstanbul'un 1980'li yıllardan itibaren Türkiye sanayiindeki önemi nispeten azalmasına rağmen finans başta olmak üzere inşaat, ticaret, konut ve diğer hizmet sektörlerindeki katkısı büyümüştür. 1980'li yıllara kadar gelişmelerinin temel enerjisini sanayi yatırımlarından alan büyük girişimcilerin, 1970'lerden itibaren İstanbul dışında mekânlar bulmaları ve yeni yatırımlarını İstanbul dışına yapmaları, İstanbul'da kurulu olanların da yavaş yavaş sökülerek İstanbul dışına taşınması, imalat sanayiinin İstanbul'daki büyümesini bir ölçüde durdurmuştur. Ancak, sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atmıştır. Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olan İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunmaktadır.*

*İstanbul ilinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 14.160.467 kişidir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Bağcılar, Küçükçekmece, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Esenyurt, Üsküdar ve Kadıköy'dür. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Adalar'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Çatalca, en küçük ilçesi ise Güngören'dir*

*İstanbul ili şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir.*

*İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı Avrupa Yakası; % 35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır.*

İl İlçe Merkezi Nüfusu-2013

İstanbul	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Adalar	16.166	8.808	7.358	16.166	8.808	7.358
Arnavutköy	215.531	111.294	104.237	215.531	111.294	104.237
Ataşehir	405.974	201.532	204.442	405.974	201.532	204.442
Avclar	407.240	204.904	202.336	407.240	204.904	202.336
Bağcılar	752.250	383.495	368.755	752.250	383.495	368.755
Bahçelievler	602.931	303.081	299.850	602.931	303.081	299.850
Bakırköy	220.974	104.526	116.448	220.974	104.526	116.448
Başakşehir	333.047	167.659	165.388	333.047	167.659	165.388
Bayrampaşa	269.677	135.841	133.836	269.677	135.841	133.836
Beşiktaş	186.570	86.989	99.581	186.570	86.989	99.581
Beykoz	248.056	124.610	123.446	248.056	124.610	123.446
Beylikdüzü	244.760	120.120	124.640	244.760	120.120	124.640
Beyoğlu	245.219	126.062	119.157	245.219	126.062	119.157
Büyüçekmece	211.000	105.500	105.500	211.000	105.500	105.500
Çatalca	65.811	33.416	32.395	65.811	33.416	32.395
Çekmeköy	207.476	105.171	102.305	207.476	105.171	102.305
Esenler	461.621	237.931	223.690	461.621	237.931	223.690
Esenyurt	624.733	320.980	303.753	624.733	320.980	303.753
Eyüp	361.531	182.366	179.165	361.531	182.366	179.165
Fatih	425.875	212.114	213.761	425.875	212.114	213.761
Gaziosmanpaşa	495.006	249.808	245.198	495.006	249.808	245.198
Güngören	306.854	153.702	153.152	306.854	153.702	153.152
Kadıköy	506.293	231.009	275.284	506.293	231.009	275.284
Kağıthane	428.755	217.577	211.178	428.755	217.577	211.178
Kartal	447.110	222.638	224.472	447.110	222.638	224.472
Küçükçekmece	740.090	372.467	367.623	740.090	372.467	367.623
Maltepe	471.059	234.120	236.939	471.059	234.120	236.939
Pendik	646.375	328.607	317.768	646.375	328.607	317.768
Sancaktepe	304.406	156.180	148.226	304.406	156.180	148.226
Sarıyer	335.598	166.574	169.024	335.598	166.574	169.024
Silivri	155.923	85.105	70.818	155.923	85.105	70.818
Sultanbeyli	309.347	159.326	150.021	309.347	159.326	150.021
Sultangazi	505.190	259.014	246.176	505.190	259.014	246.176
Şile	31.718	16.288	15.430	31.718	16.288	15.430
Şişli	<b>274.420</b>	<b>134.083</b>	<b>140.337</b>	<b>274.420</b>	<b>134.083</b>	<b>140.337</b>
Tuzla	208.807	107.867	100.940	208.807	107.867	100.940
Ümraniye	660.125	333.873	326.252	660.125	333.873	326.252
Üsküdar	534.636	263.365	271.271	534.636	263.365	271.271
Zeytinburnu	292.313	147.719	144.594	292.313	147.719	144.594
<b>Toplam</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>

### 3.2.2 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kâğıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi 1987'de, Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kâğıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydü. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkarılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katıldı. Böylece Ayazağa ve Kâğıthane köy statüsünden çıktı. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kâğıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir düzenlemeyle ilçe oldu.

2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine bağlandı.

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 Kâğıthane 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 Kâğıthane 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.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. 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. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Şişli ilçesi, 25 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Şişli (Merkez), Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla mahalleleridir.



Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu yine aynı dönemde Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 274.420 kişidir.

Mahalle	Nüfus	Mahalle	Nüfus
Bozkurt	11.219	H.Rıfat Paşa	2.908
Cumhuriyet	6.468	İnönü	3.722
Duatepe	8.341	İzzetpaşa	8.520
Ergenekon	2.666	Kaptan Paşa	3.385
<b>Esentepe</b>	<b>7.255</b>	Kuştepe	17.183
Eskişehir	12.344	Mecidiyeköy	20.402
Feriköy	14.751	Merkez	13.945
Fulya	17.824	Meşrutiyet	7.972
Gülbahar	22.534	M.Şevket Paşa	19.629
Halaskargazi	1.693	Paşa	17.160
Harbiye	2.833	Teşvikiye	11.944
H.Edip Adıvar	17.120	Yayla	11.271
		19 Mayıs	11.331

Şişli İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri													
Yıl	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2013
<b>Nüfus</b>	120,811	157,744	208,128	250,605	270,577	282,471	526,526	250,478	251,155	250.792	314.684	317.337	274.420

### 3.2.3 Esentepe Mahallesi

Esentepe, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı mahalledir. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerin çekirdeğini oluşturduğu semt, İstanbul'un 1960 sonrası yapılaşması içinde düzenli bir şekilde oluşmuştur. Çoğunlukla iş merkezlerinin ve gökdelenlerin bulunduğu mahalle güneyden Gayrettepe ve Balmumcu, batıda Mecidiyeköy ve Gülbahar (Gülbağ) kuzeyde Gültepe ve Çeliktepe ve doğu da Levent ile komşudur.

TMSF, Şişli Belediyesi, Zincirlikuyu Mezarlığı, Astoria, Metrocity ve Kanyon alışveriş merkezleri, HSBC ve Denizbank genel müdürlükleri, Tekfen Tower gibi önemli yerler Esentepe Mahallesi sınırları içindedir.

İstanbulun en hareketli caddelerinden Büyükdere Caddesinin önemli bir bölümü bu mahalle içinden geçer. Mahalle sınırları içinde bulunan 4. Levent İETT garajı, Zincirlikuyu Metrobüs durağı, 4. Levent, Levent ve Gayrettepe metro istasyonları ve onlarca otobüs durağı ile ulaşım rahatlığı üst düzeydedir. Çoğunlukla bir konut bölgesi olan Gayrettepe ile iç içedir.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları\*

##### R BLOK-1 B.B.NO'LU TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ

<b>İLİ</b>	:	<i>İstanbul</i>
<b>İLÇESİ</b>	:	<i>Şişli</i>
<b>MAHALLESİ</b>	:	<i>Mecidiyeköy</i>
<b>KÖYÜ</b>	:	-
<b>SOKAĞI</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	
<b>PAFTA NO</b>	:	<i>303</i>
<b>ADA NO</b>	:	<i>1946</i>
<b>PARSEL NO</b>	:	<i>132</i>
<b>YÜZÖLÇÜMÜ(m<sup>2</sup>)</b>	:	<i>24.277,71</i>
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	<i>Dört Blokluk Kargir Bina(*)</i>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	:	<i>Mesken</i>
<b>ARSA PAYI</b>	:	<i>259/100000</i>
<b>BLOK NO</b>	:	<i>C Blok</i>
<b>KAT NO</b>	:	<i>5</i>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	:	<i>316</i>
<b>YEVMIYE NO</b>	:	<i>4470</i>
<b>CİLT NO</b>	:	<i>99</i>
<b>SAHİFE NO</b>	:	<i>9747</i>
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	<i>24.03.2008</i>
<b>MALİK</b>	:	<i>Galip ÖZTÜRK:İsmail Oğlu</i>
<b>HİSSESİ</b>	:	<i>Tam</i>

\* Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

- Gayrimenkullere ait resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur.(Ek-1)

## 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri\*

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 17.02.2014 tarih saat 15.36 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

### **C BLOK 316 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**

#### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

#### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

İrtifak: B.M:2.669,78m<sup>2</sup> 'lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. 30.06.1995 tarih, 7675 yevmiye ile, (Satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

Trafo Merkezi Yerinin 99 yıllığı 1TL bedelle Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine kira şerhi 12.11.1998 tarih, 6877 yevmiye ile (Satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

Kamu Haczi: Bayrampaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 15.10.2008 tarih, 24788 sayılı haciz yazısı ile 31.10.2008 tarih, 16198 yevmiye ile,

Kamu Haczi: Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nın Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 05.03.2012 tarih, 2012030564505/5-15228 sayılı Haciz Yazısı ile 09.03.2012 tarih, 4106 yevmiye ile,

Kamu Haczi: Belkahve/İzmir Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 05.03.2012 tarih, 4675 sayılı Haciz yazısı ile 12.03.2012 tarih, 4197 yevmiye ile,

Kamu Haczi: İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı, Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 05.03.2012 tarih, 4674 sayılı Haciz Yazısı ile 12.03.2012 tarih, 4206 yevmiye ile, (Borç:8.960.-TL)

Kamu Haczi: Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 23.03.2012 tarih, 53513 sayılı Haciz Yazısı ile 02.04.2012 tarih, 5498 yevmiye ile, (Borç: 7.229,93.-TL)

Kamu Haczi: Marmara Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 02.04.2012 tarih, 7547 sayılı Haciz Yazısı ile 03.04.2012 tarih, 5613 yevmiye ile, (Borç: 190.641,62.-TL)

Kamu Haczi: Bayrampaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün, 11.06.2012 tarih, 9371 sayılı Haciz Yazısı ile, 12.06.2012 tarih, 10056 yevmiye ile (Borç: 12.762.527,27.-TL)

#### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

-Yönetim Planı:11.05.2004

-İrtifak:(AT) H:Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı, 30.06.1995 tarih, 7675 yevmiye ile, (Satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

-İş Bu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 25.10.2007 tarih, 15231 yevmiye ile,

#### **EKLENTİ BİLGİLERİ:**

Eklentisi: 7 Bodrumda Depo

\* Geçit Hakkı: Başkasının arazisinden geçmek hakkıdır. Bu hak Medeni Kanunun 748. maddesine göre bir irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil edilir. Bu hak bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs gerçek veya tüzel kişi olabilir. Müsterek mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp, tüm paydaşların işleme katılmaları gerekir. Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir. Taşınmazın satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

\* Kamu Haczi: 6183 Sayılı Amme Alacaklarını Tahsil Usulü Hakkında Kanun çerçevesinde, alacaklı kamu yönetimi birimlerinin o yerdeki yetkilisince doğrudan tapu yönetimlerine gönderilen kamu haczi kararlarıdır. Yasanın 73. Maddesi gereğince alacaklı kamu yönetimi birimlerinin yazılı olurları alınmaksızın, haczedilen mallar üzerinde tasarrufla bulunulamaz. Devletin il özel yönetimlerinin ve belediyelerin aldığı vergi ve vergi benzeri(resim ve harçlar) ile parasal yaptırımların, yanı sıra, SGK'nın prim alacakları da kamu alacağıdır.

\* İrtifak Hakkı: Medeni Kanunun 779'uncu maddesinde; "bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar..." şeklinde tanımlanmıştır. Taşınmazın satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

\* İntifa Hakkı: Medeni Kanunun 794-922 Maddelerinde, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır. İntifa hakkı sınırlı bir ayni haktır. Şahsi irtifak hakları grubuna girer. Bu hak, sahibine hakkın konusu şey üzerinde tam yararlanma hakkı sağlar. Ancak bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılabilir (MK.794).

-Gayrimenkullere ait resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-1)



#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

*Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 17.02.2014 tarih saat 15.36 itibarı ile yapılan incelemede C Blok, 5. Normal Kat, 316 bağımsız bölüm numaralı meskenin 24.03.2008 tarih, 4470 yevmiye numarası ile Galip ÖZTÜRK adına satışından tescil edildiği ve son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işleminin olmadığı tespit edilmiştir.*

#### 4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

*SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat Şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Söz konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında kamu hacizleri bulunmaktadır. Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımını önemli ölçüde ortadan kaldıran bir Şerh olup söz konusu Şerhler kaldırılmadan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde uygun olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.*

#### 4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

*Şişli Belediyesi imar bürosunda yapılan araştırmada; taşınmazların konumlu olduğu parselin, 24.06.2006 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'na göre, ticaret alanında kalmaktadır. Emsal:2.50 hmax: serbest olmak üzere yapılaşma şartlarına sahiptir.*

*\*Gayrimenkuller için Şişli Belediyesi'nden alınan, 21.02.2014 tarih, 2014-2055-R-1703337 sayılı resmi imar durumu yazısı; rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-2)*

*Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 31.12.2002 tarih, 6986 numara ile Onaylı Mimari Projesi ve Şişli Tapu Müdürlüğü arşivindeki aynı tarih ve numara kat irtifak projesi görülmüştür.*

*Arşiv dosyasında; Binaların tamamı için tanzim edilmiş 07.08.1996 tarihli, 2-40 no'lu Yapı Ruhsatı, C blok için alınan 11.01.2008 tarihli, 08/345 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.*

#### 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

*Söz konusu gayrimenkullerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.*

#### 4.4 Hukuki Durum Analizi

*Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.*

#### 4.5 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

*Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 31.12.2002 tarih, 6986 numara ile Onaylı Mimari Projesi ile binaların tamamı için tanzim edilmiş 07.08.1996 tarihli, 2-40 no'lu Yapı Ruhsatı, C blok için alınan 11.01.2008 tarihli, 08/345 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüş olup, gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, ancak tapu kayıtlarında yer alan kamu hacizleri sebebiyle, gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.*

#### 4.6 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

*Değerleme konusu gayrimenkulün inşaatı; 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce yapıldığından bu Kanun hükümlerine tabi değildir.*

#### 4.7 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

*Raporumuzdaki değerlendirme konusu; proje değerlemeye yönelik olmayıp, aynı parsel üzerinde C blokta tamamlanmış bir adet bağımsız bölüme yöneliktir. Parsel üzerinde geliştirilen proje fiilen tamamlanmış ve tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiştir.*

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

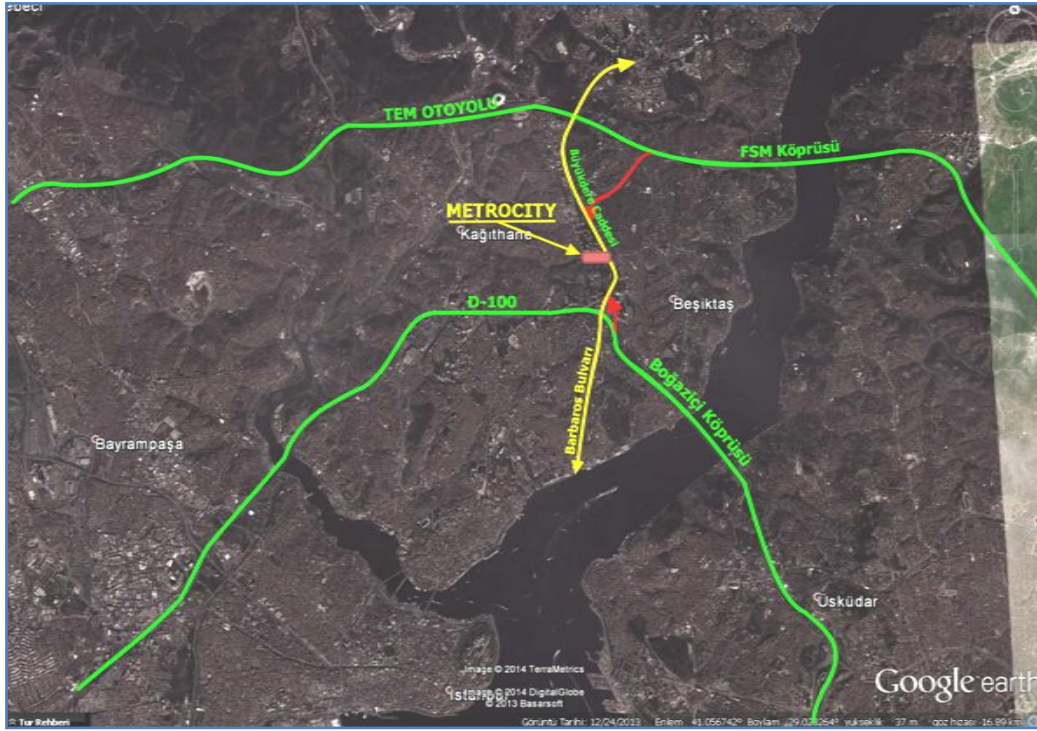
#### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

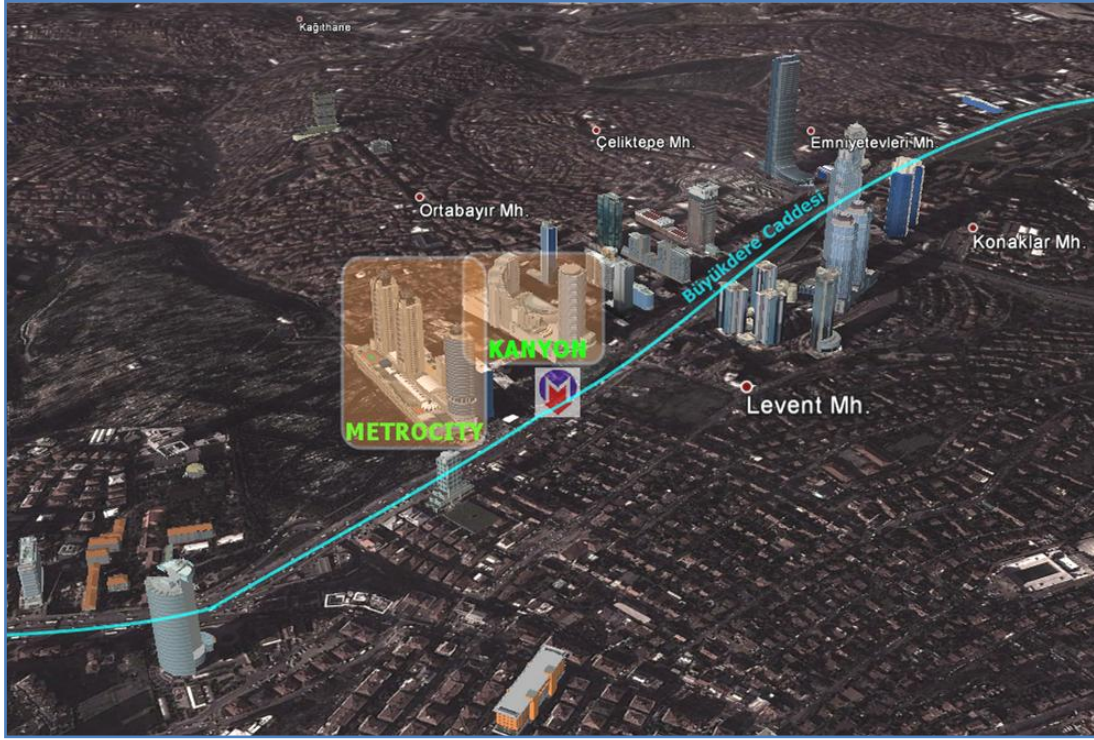
Taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Metrocity içerisinde yer alan C Blok, 5. Normal katta konumlu, 316 bağımsız bölüm numaralı meskendir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari ağırlıklı olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde iş ve alışveriş merkezi niteliğinde yapılaşmalar bulunmaktadır. Ulaşımı kolay, ulaşım alternatifin çok olduğu bir bölgededir. Bölge 1. ve 2. köprü güzergâhı üzerinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı C Blok, Metrocity AVM Kompleksi içerisinde, İstanbul'un en önemli ve prestijli Merkezi İş Alanı olarak gelişme göstermiş Büyükdere Caddesi üzerinde Levent-Maslak aksında yer almaktadır.

Bölgede bütün alt yapı tam olup bina, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve telefon şebekelerine bağlantısı mevcuttur. Arsa dikdörtgen şekle sahip olup, düz topografik yapıdadır. Jeolojik açıdan 1. derecede riskli deprem kuşağında kalmaktadır.





Taşınmaza ulaşım için; İstanbul çevreyolundan Büyükdere Caddesi yönüne dönerek yaklaşık 5km devam ettikten sonra Metrocity alışveriş merkezinin de konumlu olduğu bölgeye gelinmiş olunur. Metrocity iş merkezi C Blok alışveriş merkezi ana giriş kapısının arka ucunda yer almaktadır.

#### GAYRİMENKULLERİN MERKEZLERE KUŞBAKIŞI UZAKLIKLARI

<b>D-100 Karayolu</b>	900m	<b>TEM Otoyolu</b>	2,5km
<b>Atatürk Havaalanı</b>	22km	<b>FSM Köprüsü</b>	5km
		<b>Boğaziçi Köprüsü</b>	3km

Taşınmazların yakın çevresine; Zincirlikuyu Mezarlığı, Kanyon AVM, İş Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca 41.075901° N - 29.011004° E olarak tespit edilmiştir.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, C Blok, 5. Kat, 316 bağımsız bölüm numaralı meskendir.

Taşınmazın yasal toplam brüt inşaat alanı	: 250m <sup>2</sup>
Arsa tapu kayıtlarında	: 24.277,71m <sup>2</sup> dir
Taşınmazın arsa üzerindeki payı	: 259/100000

### **Parsel üzerindeki binanın inşaat özellikleri**

Parsel üzerinde Metrocity bünyesinde A, B ve C olmak üzere 3 bloklu yapı mevcuttur. Metrocity AVM kompleksi, 2 adet Rezidans bloğu, 1 adet ofis bloğu ve AVM bloğundan oluşmakta olup, değerlendirme konusu gayrimenkul, rezidans bloğu olarak kullanılan C Blok'ta bulunmaktadır.

Bloklar, ticari ve konut olarak kullanılmaktadır. Söz konusu değerlendirilen mülk C Blokta, 5. Normal katta, 316 bağımsız bölüm numaralı, mesken vasfındadır. Yol seviyesi altında 8, yol seviyesi üstü 29 toplam 37 katlı(118,30m) olarak inşa edilmiştir.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: 4/B
Yapının Yaşı	: 10 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yapı Nizamı	: Ayrık Nizam
Dış Cephe	: Cam dgydirme dış cephe kaplama
Çatı Yapısı	: Beton
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	: C Blok 316 No'lu BB = 250m <sup>2</sup> (Brüt*)
Güvenlik	: Mevcut
Sosyal Tesis	: Mevcut
Asansör	: 4 adet
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Mevcut
Paratoner	: Mevcut
Isıtma Sistemi	: Mevcut

\* Brüt alana, balkonlar dâhil edilmiş olup, merdiven ve asansör/galeri boşlukları ile 7 bodrum katta bulunan depo eklentisi ve ortak mahaller dâhil edilmemiştir.

### 5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

İnşaat Kalitesi	: Lüks
Malzeme Kalitesi	: Lüks
Fiziksel Eskime	: Mevcut değil
Altyapı	: Tamamlanmış

### 5.3.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, yapının fiziksel durumu, maliyetleri, konumu, ulaşım durumu, kira gelirleri, bölgedeki emsal satış aralıkları, İstanbul'un en önemli ve prestijli projelere ev sahipliği yapmakta olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olması, konumlu olduğu Metrocity AVM, konut ve ofis kompleksinin, reklamasyon kabiliyeti, cephesi gibi etkenler göz önünde bulundurularak değerlemeye tabi tutulmuştur.

### 5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazın konumlandığı C blok Büyükdere Caddesi'nden bakıldığında en arkadaki blok olup residans bloğu olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz, 5. Normal katta yer almakta, bina girişine göre sağ cephede konumlanmıştır. Yerinde yapılan incelemede, taşınmazın bina içerisindeki kat ve kattaki konumu kat irtifakına esas onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

### 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri



Rapor konusu C Blok 316 no'lu taşınmazın iç hacimleri

4 oda, 3 banyo, 1 wc, 1 mutfak, 1 salon, 1 çamaşır odası olarak projelendirilmiştir. Ancak yerinde yapılan, inceleme de 1 odanın başka bir oda ile aradaki duvarlar kaldırılarak birleştirilip 3 oda haline dönüştürüldüğü ve oda içerisindeki küçük banyonun da kaldırılmış olduğu görülmüştür. Tespit edilen kullanıma bağlı değişikliğin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 23.Maddesi kapsamında olduğu, tadilat ruhsatına tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Dış kapısı 1. Sınıf çelik kapıdır. Duvarlar alçı sıva üstü saten boyalıdır. Antre, hol ve ıslak zeminler fayans odalarda ise 1. sınıf laminant parke kaplıdır. Banyolarda duşa kabin ve küvet, Hilton lavabo, kendinden rezervuarlı klozet bulunmaktadır. Wc hacminde hilton lavabo ve kendinden rezervuarlı klozet bulunmaktadır. Mutfak ankastre 1. sınıf malzemeden üretilmiştir. Aydınlatma mutfak, hol, antre ve banyoda spot, odalar ve salonda klasik aydınlatma sistemi ile sağlanmaktadır. Isınma sistemi panel radyatörler vasıtasıyla merkezi sistemdir. Taşınmaz ve konumlu olduğu blok, lüks inşaat kalitesine sahiptir. Taşınmazın iç hacimlerinde yapılan kullanıma bağlı değişiklikler, basit bir tadilat işlemi ile geri dönüşümü yapılabilecek durumdadır. Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre **250m<sup>2</sup>** brüt alana sahiptir.

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

##### 6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

*Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.*

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

##### 6.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### 6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

*Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.*

*Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.*

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

## 6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu projenin tamamı değerlendirilmediğinden dolayı, maliyet yöntemi tarafımızca tercih edilmemiştir. Bölgede çok miktarda emsal gayrimenkul bulunmakta olduğundan, çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin satış aralıklarından yola çıkılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ve çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin aylık kira gelirlerinden yola çıkılarak ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların beklenen kira gelirleri takdir edilerek gelir indirgeme yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır.

## 6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

## 6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı proje içerisinde ve yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değer aralıkları ve kira değerlerinden yola çıkmış ve değerlememizde aynı bloklar içerisinde ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

### EMSAL SATIŞ VERİLERİ:

<b>Emsal 1</b>				
<b>Alan: 289m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$1.450.000 (3.291.500.-TL) / 11.389.-TL/m<sup>2</sup></b>				
Taşınmazla aynı blokta yer alan Metrocity sitesi içerisinde yer alan mesken.				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Pozitif Proje – 0532 407 19 15			
<b>Eksper Kanaati:</b> Özellikleri verilen emsal, aynı blokta yer alan taşınmaza kıyasla manzara ve kat olarak daha avantajlı durumda olan meskenin satış fiyatıdır. Emsal mülk için beyan edilen alan, mimari projesindeki yasal alandan fazla söylenmekte bu nedenle m <sup>2</sup> birim değeri düşük çıkmaktadır.				
<b>Emsal 2</b>				
<b>Alan: 302m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$1.650.000 (3.778.500.-TL) / 12.511.-TL/m<sup>2</sup></b>				
Taşınmazla aynı bölgede yer alan Sapphire Residence içerisinde yer alan mesken.				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Lotus Proje – 0532 231 90 62			
<b>Eksper Kanaati:</b> Özellikleri verilen emsal, yakın konumda, Sapphire Residence içerisinde benzer özelliklere sahip meskenin satış fiyatıdır.				
<b>Emsal 3</b>				
<b>Alan: 176m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$1.245.000( 2.826.000.-TL) / 9.779TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	İyi	▲	Orta	◆
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Ant Gayrimenkul – 0530 782 71 79			
<b>Eksper Kanaati:</b> Özellikleri verilen emsal, aynı blokta yer alan meskenin satış fiyatıdır. Mesken emsal mülke göre, konum ve manzara olarak daha avantajlı durumdadır.				



### EMSAL KİRA VERİLERİ:

<b>Emsal 1</b>				
<b>Alan: 282 m<sup>2</sup> - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.500USD/9.920TL/m<sup>2</sup> 35,17.- TL/m<sup>2</sup></b>				
Taşınmazlarla aynı blok içerisinde yer alan mesken.				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Re-İstanbul Gayrimenkul: 0532 626 27 67			
<b>Eksper Kanaati:</b> Özellikleri verilen emsal, aynı blokta, 12. Katta konumludur.				
<b>Emsal 2</b>				
<b>Alan: 110 m<sup>2</sup> - Kira Fiyatı/Birim Değer: 3.400USD/7.495.-TL 68,13.-TL/m<sup>2</sup></b>				
Taşınmaza komşu B Blokta yer alan mesken				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Re-İstanbul Gayrimenkul: 0532 626 27 67			
<b>Eksper Kanaati:</b> Özellikleri verilen emsal, taşınmaza komşu B blok 24. Katında konumlu, deniz ve şehir manzarasına hakim, aynı zamanda içi lüks dekore edilmiş eşyalı kiralık dairenin fiyatıdır.				
<b>Emsal 3</b>				
<b>Alan: 121m<sup>2</sup> - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.500TL/m<sup>2</sup> 37,19.- TL/m<sup>2</sup></b>				
Taşınmazlarla aynı bloklarda yer alan mesken.				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Remax-Pro: 0535 847 67 26			
<b>Eksper Kanaati:</b> Özellikleri verilen emsal, 13. Katta konumludur.				

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- ▲ Ana ulaşım arterlerine yakın konumda olması
- ▲ AVM, Residans ve ofis koseptine sahip Metrocity kompleksi içerisinde yer alması
- ▲ Sağlam zemin yapısına sahip olması
- ▲ Alt yapı olanaklarından faydalanması
- ▲ Her türlü kamu, belediye olanaklarından tam yararlanabilir olması
- ▲ Güvenlik imkânlarının bulunması
- ▲ *Malzeme ve işçiliğin kaliteli olması,*
- ▲ *Bölgenin gelişmişlik düzeyi,*
- ▲ *Konumlu olduğu AVM projesinin reklamasyon kabiliyeti ve marka değeri*

##### Olumsuz Faktörler

- ▼ *Sektörde yaşanan ekonomik belirsizlik ve dalgalanmalar neticesinde gayrimenkul talebinde düşüş olması.*
- ▼ *Tapu kayıtlarında kamu hacizlerinin bulunması*

#### 7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

*Değerleme konusu; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.*

#### 7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

*Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, mer'i imar planı, onaylı mimari projesi ve diğer kanuni sınırlamalar ışığında, mevcut kullanımı olan "konut ve ticaret" fonksiyonlu kullanımı olduğu düşünülmektedir.*

#### 7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

*Taşınmazların değer takdiri yapılırken, bloğun bodrum katında bulunan ortak mahaller, konumlu olduğu projenin sahip olduğu ortak alanlar ve özel ortak değerler göz önüne alınmış, emsal veriler incelenirken, emsal verilere göre farklılıklar için düzeltme faktörü uygulanmıştır.*

#### 7.5 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

*Değerleme konusu; arsa üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje geliştirmeye yönelik değildir.*

#### 7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

*Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.*

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

1946 Ada 132 Parsel	Toplam Alan(m <sup>2</sup> )	Br. Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer(TL)	Takdir Edilen Değer (TL)
C Blok 316 no'lu B.B.Değeri	250	13.000	3.250.000	3.250.000

Birim değer takdir edilirken şerefiye değeri göz önünde bulundurulmuş, C Blok 316 no'lu bağımsız bölümün 5.normal katta konumlu olması, konumu, cephesi, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi de göz önünde bulundurulmuş birim değeri 13.000.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Taşınmaz için birim değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Bağımsız Bölüm No	316
Brüt Alan(m <sup>2</sup> )	250
Kira Birim Değeri(TL/m <sup>2</sup> )	50
Aylık Kira Bedeli(TL/Ay)	12.500
Yıllık Kira Bedeli(TL/Yıl)	150.000
Kapitalizasyon Oranı	0,055
Taşınmaz Değeri(TL)	2.727.273

Birim değer takdir edilirken şerefiye değeri göz önünde bulundurulmuş, C Blok 316 no'lu bağımsız bölümün 5. katta konumlu olması, konumu, cephesi, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi de göz önünde bulundurulmuş kira birim değeri 50.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim kira değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın değer tespiti yapılırken Gelir Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında gelecekteki tahmini gelirin, günümüzdeki değerini bulma işleminden ibarettir. Bu sebeple, kullanılan geleceğe yönelik projeksiyonlar, güncel piyasa şartları ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olmaktadır. Bu yöntemle elde edilen sonuç ekonominin çeşili nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu/olumsuz faktörlere göre değişkenlik arz edebilecektir. Bu sebeple nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi baz alınarak verilmiştir.

## 7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## 7.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 31.12.2002 tarih, 6986 numara ile Onaylı Mimari Projesi ile binaların tamamı için tanzim edilmiş 07.08.1996 tarihli, 2-40 no'lu Yapı Ruhsatı, C blok için alınan 11.01.2008 tarihli, 08/345 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

## 7.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Söz konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında kamu hacizleri bulunmaktadır. Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımını önemli ölçüde ortadan kaldıran bir şerh olup söz konusu şerhler kaldırılmadan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller; İstanbul'un merkez ilçelerinden Şişli'de konumlu olup yalnızca Şişli ilçesinin değil, İstanbul'un en önemli ve prestijli ticari alanı olarak gelişme gösteren Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan, konumlu olduğu bölgeden aldığı önemli avantajların yanında, AVM, residans ve ofis konseptinde tasarlanarak, faaliyetine devam eden Metrocity'nin marka değeri, reklamasyon özelliği açısından çekim merkezi oluşu, taşınmazın konumu, binada kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek oluşu taşınmazın satış kabiliyetini olumlu etkilemektedir. Değerleme aşamasında tüm bu etmenler göz önünde bulundurularak nihai değer takdiri yapılmıştır.

#### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, konumlu olduğu Metrocity AVM kompleksinin bilinirliğinin yüksek olması, prestijli bir bölgede ve projede yer alıyor olması, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

	ADİL PİYASA DEĞERİ (TL) (KDV Hariç)	ADİL PİYASA DEĞERİ(\$)* (KDV Hariç)
<b>C Blok 316 no'lu Bağımsız Bölüm</b>	<b>3.250.000</b>	<b>1.487.754</b>

\*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 24.02.2014 tarihli TCMB döviz satış kuru olan 1 USD=2.1845.-TL alınmıştır.

Canan TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400695



AKTİF  
Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Kıtaçıkuyu, D. 042 051 2858

Mimar Ahmet Ziya TOPSAKAL  
Sorumlu Değ. Uzmanı  
SPK Lisans No: 400908



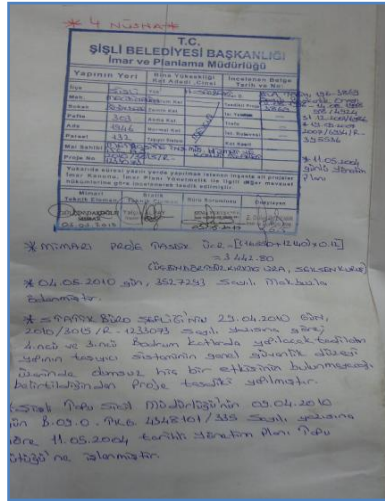
AKTİF  
Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Kıtaçıkuyu, D. 042 051 2858

## BÖLÜM 9

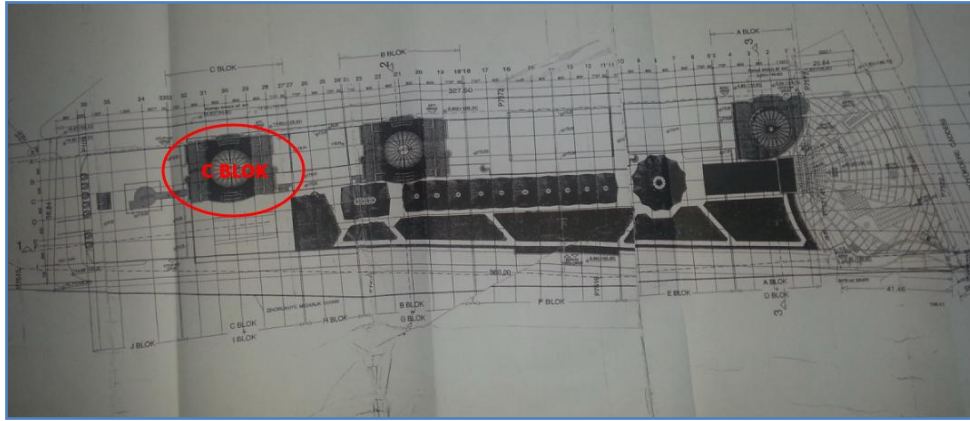
### 9. EKLER

- 1 – BELGELER
- 2 – RESMİ TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ
- 3 – RESMİ İMAR DURUMU YAZISI
- 4 – TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI
- 5 – DEĞERLEME UZMANLARINA AİT SPK LİSANSLARI

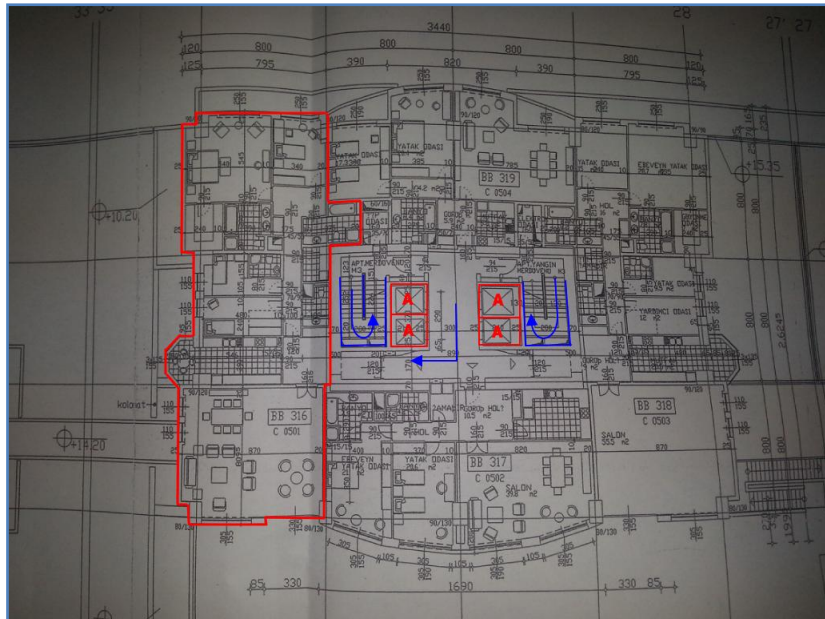
### BELGELER



**ONAYLI MİMARİ PROJE KAPAĞI**



**VAZİYET PLANI**



**KAT PLANI**

## Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1946/132	
Zemin No	: 25632129	Yüzölçüm	: 24.277,71 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA	
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giry. -R.B.No	: C/5/- (Bağ.Böl.No: 316)	
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 259/100000	
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN	
Çift / Sayfa No	: 99 / 9747			
Kayıt Durum	: Aktif			

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004		--	--
İrtifak(AT)A H. KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI (Başlama Tarih:30/06/1995 Sıra:)			30/06/1995 - 7675	--
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE CEVRİLMİŞTİR 25/10/2007 YEV:15231		25/10/2007 - 15231	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tamm	Tarih / Yevmiye
2253229	Depo	EKLENTİSİ:7 BODRUMDA DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
51423533	GALİP ÖZTÜRK - İSMAIL OĞLU		TAM		Satış - 24/03/2008 - 4470-	--

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	B.M.2669 78 M2 LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AITTİR (Başlama Tarih:30/06/1995 Sıra:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	30/06/1995 - 7675	--
Şerh	TRAFİK MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 - 6877	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	12/11/1998 - 6877	--
Şerh	Kamu Haczi - BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ NİN 15/10/2008 TARİH 24788 SAYILI HACİZ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE. Borç : 0 YTL. (Alacaklı : 0)		31/10/2008 - 16198	--
Şerh	Kamu Haczi - ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ NİN 05/03/2012 TARİH 20120305645055-15228 SAYILI HACİZ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE. Borç : 0 TL. (Alacaklı : 0)		09/03/2012 - 4106	--
Şerh	Kamu Haczi - BELKAHİVEZMİR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ NİN 05/03/2012 TARİH 4675 SAYILI HACİZ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE. Borç : 0 TL. (Alacaklı : 0)		12/03/2012 - 4197	--
Şerh	Kamu Haczi - İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI BELKAHİVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ NİN 05/03/2012 TARİH 4674 SAYILI HACİZ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE. Borç : 8.960 TL. (Alacaklı : İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI BELKAHİVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		12/03/2012 - 4206	--

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2014 15:36

Raporlayan: 1123342  
Hamdi SAKIN  
Kaydına Göre  
17.02.2014

## Resmi İmar Durumu Yazısı-Kroki (Ek-2)

**İ.C. SİSİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
(İmar ve Şehircilik, Mülkiyet)

Başlık ve Proje Birimi  
Sayı : 2014-2055-R-170337  
Konu :

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 171 MECİDİYEKÖY SİSİLİ

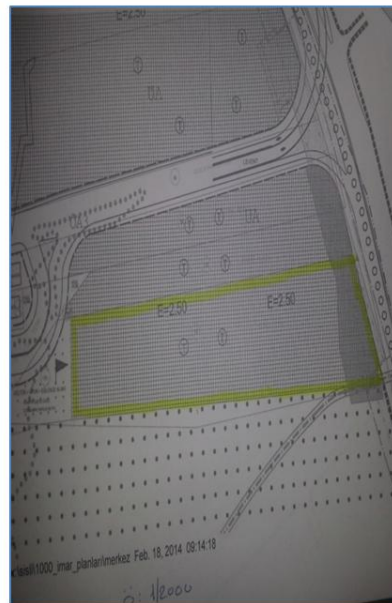
İlgi : 12.02.2014 tarih, 2014/2055-R-170337 sayılı dilekçe.

SİSİLİ ESSENTEPE MAHALLESİ, 203 PAFTA, 1946 ADA, 132 PARSEL SAYILI YAT. 24.06.2008 TARİHLİ, 11000 İPİKLİK ŞİŞLİ MAHALLESİ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, E-2/50, Herkesin İmar Alanında Kullanılabilir. SİZ konusu parselde 3 yıl içerisinde herhangi bir plan değişikliği olmamıştır.

Bilgi edinmenizi rica ederim

Ömer S. AKLAN  
BELEDİYE BAŞKANI A.  
İmar Bşk. Yaz.

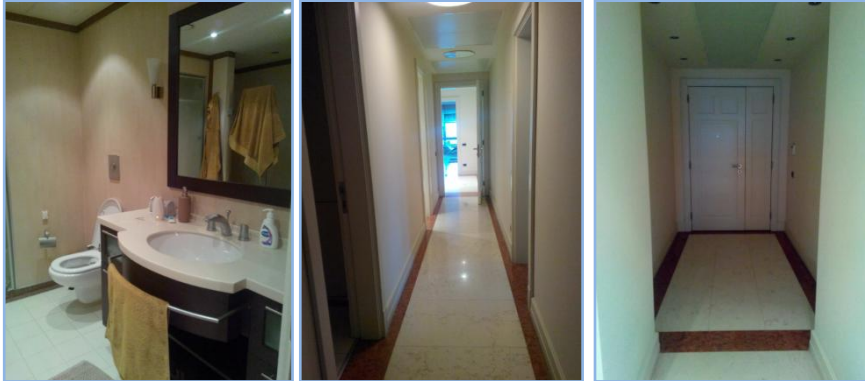
İmar Durumu Yazısı



## TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI







Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.11.2008 No : 400908

**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 Ziya TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 19.08.2008 No : 400695

**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

**Canan TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

ASLININ AYNIDIR  
ÜSKÜDAR 16. NOYERİ

A. AZİZ BAĞIR  
2. Derece İnza Yetkilisi  
Üsküdar 16. Noyere

28580  
31 Ekim 2008