



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma  
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

## İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 9 – 14 – 102 NUMARALI PARSELLER DEĞERLEME RAPORU

*16.11-01-195*  
*ARALIK, 2016*



### **EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-195			
RAPOR TARİHİ	12.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	405/9	3.485,90	7/656	05.05.1994/2076
	405/14	17.466,00	7/661	05.05.1994/2076
	405/102	3.517,00	16/1505	05.05.1994/2076
MEVCUT KULLANIM	Parsellerin üzerinde Marmara Üniversitesi Nişantaşı Kampüsü bulunmaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	405	9	Üniversite Alanı ve Yol Alanı	-
	405	14	Kısmen Yol Park Alanı Üniversite Alanı	-
405	102	Üniversite Alanı	-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (₺)	455.121.540,00 ₺			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası .....	4
1.3 Rapor Türü .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ .....</b>	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	20
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi .....	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	22
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi .....	24
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER .....</b>	<b>26</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER.....</b>	<b>29</b>
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	34
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	36
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	37
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	41
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	41
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	41
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	41

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	42
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi .....	42
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	42
5.14 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	42
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>43</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	43
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	43
6.3 Emsal Araştırması.....	43
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması .....	43
6.3.2 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması .....	44
6.3.3 Çevrede Satılık Dükkan Emsal Araştırması .....	45
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri .....	47
6.5 Parsel Geliştirme Analizine Göre Değer Takdiri .....	48
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>49</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	49
7.2 Kira Değer Takdiri.....	50
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>51</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	51
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	51
<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>51</b>

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

12.12.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.11-01-195

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; ; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

09.12.2016

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındandır.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 03.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/139 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	30.05.2016		
Rapor Numarası	16-05.01-107		
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN Elif ÖZEL GÖRÜCÜ		
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ		

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

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Ünvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri talebi doğrultusunda parsellerin üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış, öneri plan fonksiyon ve koşulları üzerinden çalışılmış olup değerlendirme konusu gayrimenkule bilgi amaçlı aylık kira değeri takdir edilmiştir.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	09.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,4638 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	09.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6754 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı

gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

### Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da,

yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

### *Kapsam*

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

### *Tanımlar*

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:  
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
  - “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

- “...bir mülkün el değiştirmesi gereken...” ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.
- “...değerleme tarihinde...” tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

- “...istekli bir alıcıyla...” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
- “...istekli bir satıcı arasında...” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada

elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

## Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

### *Kapsam*

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

### *Tanımlar*

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki



tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu subjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabilir Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- **Özel Değer:** Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- **Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri,** Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

## **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Uluslararası Değerleme Uygulaması 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme, bu standart ile birlikte okunmalıdır.

Çoğu nedenle, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), makul değer rapor edilmesini istemektedir. Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), varlığın pazar değerini raporlayan Değerleme Uzmanı'nın bu şartı çoğunlukla yerine getirdiğini belirtmektedir.

Ancak, UFRS'nin pazar değeri dışı değer esaslı değerlemeyi gerekli gördüğü haller vardır. Bunlar, her ikisi de kuruma özgü olan, UMS 36'ya göre bir varlığın Kullanım Değerinin belirlenmesi, veya bazı hallerde UMS 16'ya göre amortisman maksadı ile "Kalıntı Değerin" hesaplanmasını içermektedir. UDU 1, bu konuları daha detaylı olarak ele almaktadır.

### **3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler**

#### **Değerleme Yaklaşımları**

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadaki elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### 3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

#### 6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

### 6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması



- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması, hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili

gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

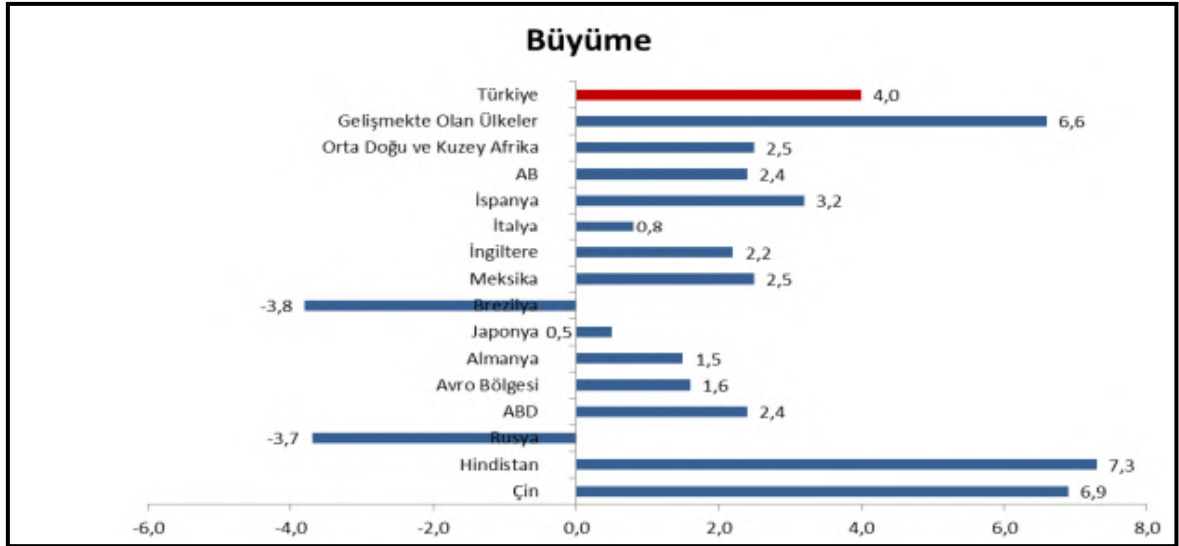
##### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

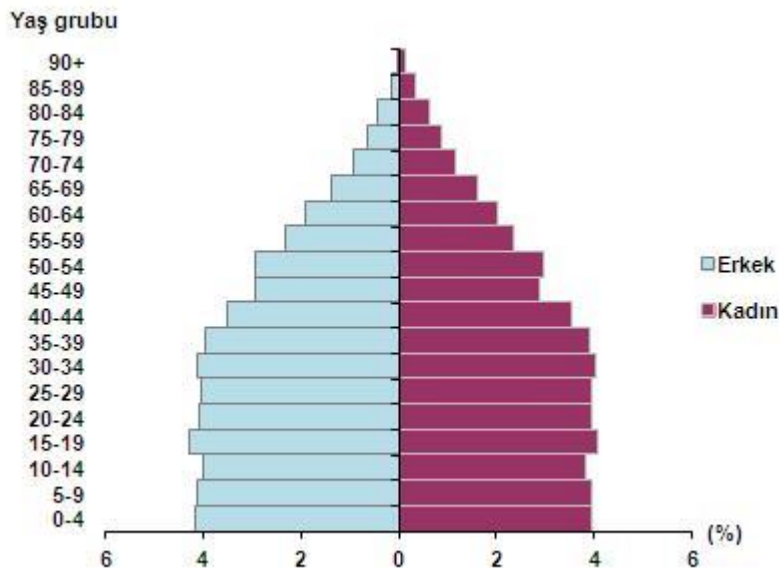


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

#### 4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Toplam</b>	<b>72.561.312</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>
<b>İstanbul</b>	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
<b>Ankara</b>	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
<b>İzmir</b>	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
<b>Bursa</b>	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
<b>Antalya</b>	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

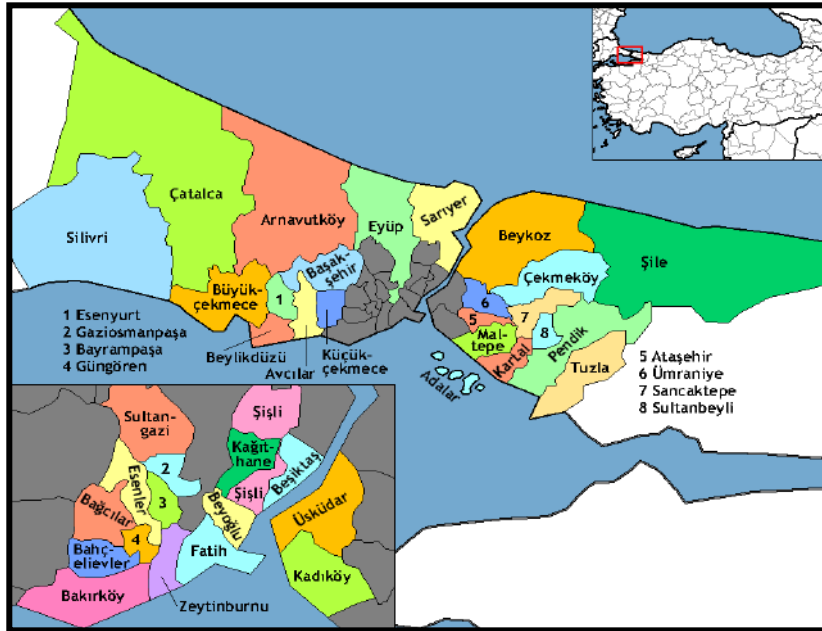
(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kağıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Şişli:** İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. 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.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da genişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Dolmabahçe'de İnönü Stadi'nin kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkişla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kağıthane'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 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir. Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler.







Rapora konu alana ulaşım için İstanbul Çevreyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Fulya Mahallesi girmek için Garaj Sokağına girilir. Buradan sırasıyla Prof. Dr. Bülent Tarcan Sokağı, Yeşilçimen Sokağı ve Hakkı Yeten Caddesi üzerinde yaklaşık 2 km ilerlenir ve sağa dönülerek taşınmazların bulunduğu konuma ulaşılr.



#### **Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Zincirlikuyu Kavşağında 3,6 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 26 km, Boğaziçi Köprüsüne takribi 5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 9,5 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 55 km uzaklıktadır.

### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 03.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	405
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	9
Mahalle	TEŞVİKİYE	Yüzölçümü	3.485,90 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	7/656	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇE
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MARMARA ÜNİVERSİTESİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.05.1994/2076		
Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	405
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	14
Mahalle	TEŞVİKİYE	Yüzölçümü	17.466,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	7/661	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR EV VE BAHÇE
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MARMARA ÜNİVERSİTESİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.05.1994/2076		
Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	405
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	102
Mahalle	TEŞVİKİYE	Yüzölçümü	3.517,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	16/1505	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KARGIR İKİ ÖZEL OKUL
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MARMARA ÜNİVERSİTESİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.05.1994/2076		
Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Nitelik
405	9	3.485,90	Bahçe
405	14	17.466,00	Kargir Ev ve Bahçe
405	102	3.517,00	Bahçeli Kargir İki Özel Okul

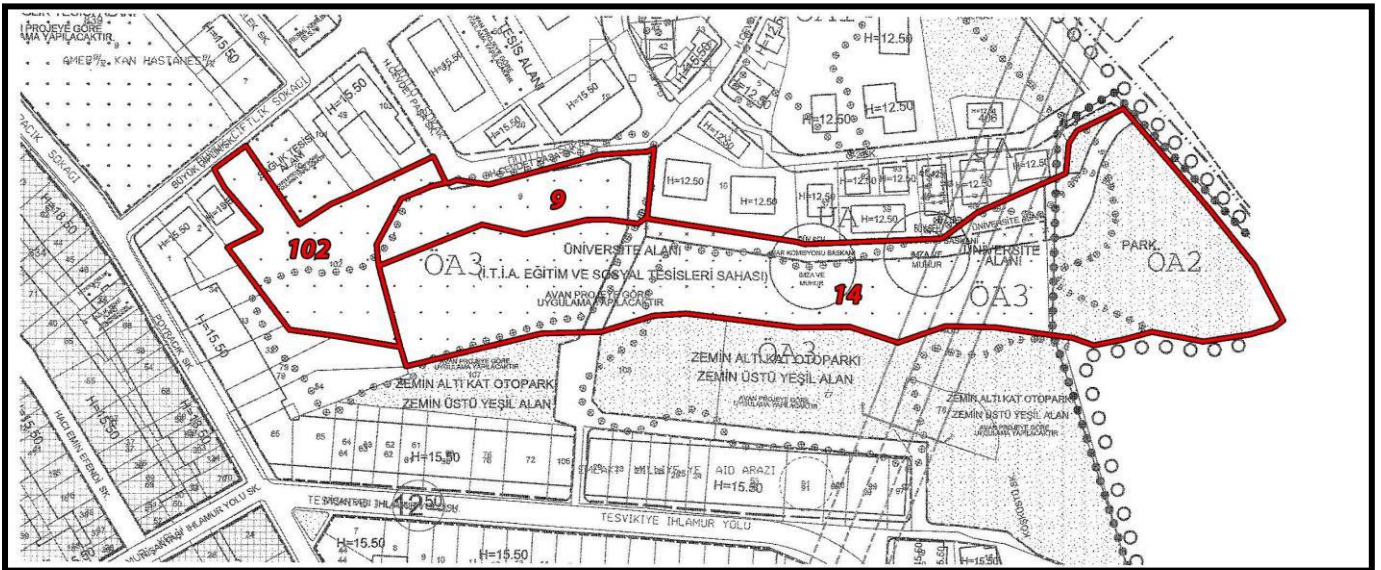


## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında;

- 405 ada 9 parsel kısmen yolda, kısmen de avan projeye göre uygulama yapılacak olan Üniversite Alanı (İ. T. İ. A. Eğitim ve Sosyal Tesisleri Sahasında) kalmaktadır.
- 405 ada 14 parsel kısmen yolda, kısmen koruma alan sınırları içerisinde kalan park alanında, kısmen de avan projeye göre uygulama yapılacak olan Üniversite Alanı (İ. T. İ. A. Eğitim ve Sosyal Tesisleri Sahasında) kalmaktadır.
- 405 ada 102 oarsel de avan projeye göre uygulama yapılacak olan Üniversite Alanı (İ. T. İ. A. Eğitim ve Sosyal Tesisleri Sahasında) kalmaktadır.

Aynı zamanda İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.06.2006 tarih 351 sayılı kararında; 405 ada 14, 77, 78 parseller ile diğer komşu parsellerde yapılacak her türlü uygulama için kuruldan izin alınmasının zorunlu olduğuna karar verildiğinden, söz konusu 9 ve 102 parsellerde Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'ndan karar alınmadan uygulama yapılamaz.



**ŞİŞLİ – MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI****GENEL HÜKÜMLER :**

- 1- DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2- EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESIS, RESMİ TESIS (EMNİYET, İTFAİYE, TELEFON SANTRAL MERKEZİ, TEAŞ ALANI, TEDAS, VB.), KATLI OTOPARK VB. KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK, VERİLEN İNŞAAT İSTİKAMETİNE UYMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 1-ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER GÜVENLİK BÖLGELERİ YASASI VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
3. 2-RADAR GÖRÜŞÜNÜN ENGELLENMEMESİ İÇİN YÜKSEK KATLI GÖKDELEN TİPİ YAPILARA İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE İLGİLİ MAKAMLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKLİDİR.
- 4- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA DEPREM SONRASI KULLANIMI ZORUNLU OLAN TEHLİKELİ MADDE İÇEREN, İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI, HERTÜRLÜ EĞİTİM KÜLTÜR, SAĞLIK, DİNİ, ASKERİ, RESMİ, İDARİ, HABERLEŞME, İLETİŞİM, ENERJİ, ULAŞIM, TURİZM VB. TESIS ALANLARINDA KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILARDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 5- İMAR DURUMU ELVERİŞLİ OLAN YAPI ADALARINDAKİ BİNALARIN ARKA BAHÇELERİNDE VE ADA İÇLERİNDE PARSELLERİN %35'İNİ BİRLEŞTİRMEK SURETİYLE VE İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDI İLE ADA İÇİ OTOPARK VEYA YEŞİL ALAN-PARK DÜZENLENEBİLİR, YEŞİL ALAN-PARK DÜZENLENDİĞİNDE, ZEMİNALTI KATLI OTOPARK OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR. BU PARSELLERDE %35'LİK ARSA PAYLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6- TİCARET+KONUT VE TİCARET ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINDAN SONRA; 2 EYLÜL 1999 GÜN, 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIM ANAN, PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERE AİT OLARAK BELİRLENEN DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK, BULUNDUĞU ADANIN VE ÇEVRENİN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK, ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN İSTİKAMET ALINMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE "ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ", "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" VE "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.
- 7- İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KORUNMASI GEREKLİ OLAN YAPILARDA K.T.V.K. KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- YERİNDE AŞŞAP VEYA 18.YÜZYIL MİMARİ ÖZELLİĞİ TAŞIYAN ANCAK HENÜZ İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMEMİŞ OLAN PARSELLERDE KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 9- BU PLANDAN ÖNCEKİ MERİ MEVZİLİ İMAR PLANINA TABİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İMAR KANUNUN 23. MADDESİ GEÇERLİDİR.
- 10- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANILMAK ŞARTIYLA AKARYAKIT İSTASYONU TESIS EDİLEBİLİR, AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞLERİ OLUMSUZ OLURSA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ ŞARTLARI GEÇERLİ OLAĞAKTIR.
- 11- AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI GİBİ ALANLARIN ALTINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİGNAL ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERİNE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 12- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT, ORTAK ALAN (SİGNAL, KÖMÜRLÜK, TESİS, OTOPARK ... VS.) OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 13- EMSAL VERİLEN ALANLARDA İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.
- 14- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEAŞ-TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 15- İSKİ'YE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ'DE KAYDI BULUNMAYAN, BELEDİYESİNCE VEYA HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYNIYEN KORUNACAKTIR. ANCAK GEREKLİ OLAN DURUMLARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINARAK BU TESİSLERDE DEĞİŞTİRME VEYA DEPLASE YAPILABİLİR.
- 16- İSKİ'YE AİT İSALE İSALE HATLARI DIŞINDA YERİ DEĞİŞİCEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE BEDELLERİ KARŞILANACAK VE İNŞAAT SAFHASINDA BAŞLAMADAN ÖNCE İSKİ'YE MÜRACAAT EDİLECEKTİR.
- 17- İSKİ'YE AİT VEYA DSI TARAFINDAN, İSKİ'YE DEVREDİLMİŞ İSALE HATLARININ KORUMA BANTLARINDAKİ SERVIS YOLLARI, İMARIYOLU OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. ANCAK İSALE HATLARI ÜZERİNDEKİ ENİNE GEÇİŞLER İÇİN, İSKİ GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 18- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA, AKARYAKIT TANKI DEPO VE POMPASININ YÜZ ALDIĞI CEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN İSKİ'YE AİT MEVCUT VE PLANLANAN ATIK SU, İÇME SUYU İSALE VE ŞEBEKE BORULARININ ZARAR GÖRMESİ İÇİN AKARYAKIT TANKI İLE İSKİ'YE AİT BORULARIN EKSENİ ARASINDA EN AZ 5.00 M. YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR.
- 19- DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
- 20- 22.10.2001 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN BULUNARAK ONANAN JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜTLER SONUCU YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDAKİ RAPORA GÖRE;  
- ULA İLE GÖSTERİLEN ALANLAR YERLEŞİME UYGUN OLAN ALANLARDIR. PARSEL BAZINDA; PARSELİN BULUNDUĞU ALANI KAPSAYAN ZEMİN ETÜTLERİ İLGİLİ MÜHENDİSLERCE YAPILACAKTIR.  
- OA1, OA2, OA3, OA4 İLE GÖSTERİLEN ÖNEMLİ ALANLARDA; YERİNDE VE/VEYA LABORATUARLARDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUCU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ MÜHENDİSLER TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKLİDİR.  
- ULA İLE GÖSTERİLEN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA ZORUNLULUK HALİNDE ADA VE ADALAR BAZINDA HAZIRLANACAK JEOLJİK-JEOTEKNİK RAPORLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 21- YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AĞUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ TUM KANUN, KARARNAME, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 22- ÇATI ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 23- İNŞAAT EMSALI UYGULAMASI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 24- AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
- 25- TASNİK HUDUDU DAHİLİNDEKİ YOLLARIN GERÇEKLEŞMESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE KAMU ELİNE GEÇEN YOL ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.
- 26- BELÜRTİLMİYEN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE 29.12.2003 T.T. 15000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 27- BİNALAR KOT VERİLMESİ:  
1- BLOK VEYA BLOKLAR BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALMIYORSA;  
1.1- ÖN BAHÇE MESAFESİ 8 METREDEN (6 METRE DAHİL) AZ İSE YOLDAN KOT VERİLİR.  
1.2- ÖN BAHÇE MESAFESİ 8 METREDEN FAZLA İSE BLOĞUN ÖN CEPHE ORTALAMASINDAN KOT VERİLİR.  
1.3- AYNI PARSEL DAHİLİNDE BİRDEN FAZLA BLOK BULUNMASI HALİNDE 1.1 VE 1.2 ŞARTLARI BUTÜN BLOKLAR İÇİN AYRI AYRI GEÇERLİDİR.  
2- BİRDEN FAZLA YOLDAN YÜZ ALAN BLOKLARA 1. DERECEDEKİ YOLDAN KOT VERİLİR.  
2.1- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU YAYA YOLUNA GÖRE 1. DERECEDEDİR.  
2.2- Kİ YOLDAN GENİŞ OLANI 1. DERECEDEDİR.  
2.3- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE 1. DERECEDEDİR.  
2.4- AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİLİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
- 28- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4. LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA;  
1- YERALAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.  
2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMEK SURETİYLE BU PARSELLERDE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALI UYGULANACAKTIR.  
3- METROYA İRTİFAK TESIS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BACALARI DIŞINDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRONUN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKDERE CADDESİNİN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.  
4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERALAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAKTIR.
- 29- 1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ ŞAHİSLARA AİT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİN MÜRACAATI VE RUHSAT, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, ASANSÖRLÜ)" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.  
2- "SİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BEYOĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİBİLİTE ETÜT VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİMLİK KAZANCAK OLUP UYGULAMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."  
3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI ŞEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK; AVAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBEN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENECEKTİR."  
30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.

EK-2

## UYGULAMA HÜKÜMLERİ :

## A- TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA:

1- TİCARET ALANLARINDA ŞİRKETLER, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ SINEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.

2- TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3- PLANDA TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPILAN EMSAL VERİLEN PARSELLERDE;

- 1- İRTİFAH SERBESTTİR.
- 2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS: 0.35 MİN. TAKS= 0.25, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS: 0.50 MİN. TAKS: 0.35DİR.
- 3- 2-KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞMAZ, ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.
- 3- 3-KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞMAZ, ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.
- 3- 4-16.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.
- 3- ÖN-YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
- 3- 6-ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.
- 3- 7-ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 40.00 KOTU BÜYÜKDERE CADDESİNDEN ALINACAKTIR.
- 3- 8-BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

4- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

## B- KONUT ALANLARINDA;

PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

## C- TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL);

BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ÖZEL HÜKÜMLER:

1- ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 40.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 40.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI,LOKANTA,KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.

2- ŞİŞLİ-157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (VAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MER1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3- 3.1- 288 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DIR.

3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAĞI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUP, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3- H= SERBEST, E=3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYE TAHSİSİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİC), 35 ARAÇLI LASTİKLI TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBÜS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAĞI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİYAÇINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİNE HİZMET EDECEK, DIŞI KAPALI İN HOUSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONUT VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DIŞI KALAN PARK&RİDE ALANI DIŞINDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEKİ FONKSİYONLARIN KULLANIMI HUSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL HUSUSLARINA GÖRE İŞLETME PLANI BELİRLENECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELİLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ SİRMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÜM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÜM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.

3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÜMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.

3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.

4- ŞİŞLİ- 58 PAFTA (ESKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4048 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 08.04.2005 TARİHİ VE 2005/38 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.

4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4.2- E= 3.00 Hmax= 36.50 METREDİR.

4.3- ÖNBAHÇE MESAFESİ 15.00 METRE YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİ 10.00 METREDİR.

5- ŞİŞLİ- 131 PAFTA, 1905 ADA, 218 PARSEL (FRANSIZ LAPE HASTANESİ) SAYILI YER ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR. SÖZ KONUSU PARSELDEN İFRAZ HATTI GEÇİRİLMİŞ OLUP, K.T.V.K. KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

6- ŞİŞLİ- 93 PAFTA, 1759 ADA, 8-9-10 PARSELLERDE (LÜTFİ KIRDAR KONGRE SARAYI-CEMAL REŞİT REY KONSER SALONU) 02.02.2001 ONANLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

7- TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL)YİNDA 95 PAFTA 808 ADA, 2 PARSEL 14.08.2002 ONANLI PLANA GÖRE, 95 PAFTA 808 ADA, 4 PARSEL 22.10.1990 ONANLI PLANA GÖRE 03 PAFTA, 1759 ADA, ESKİ 55, YENİ 04 PARSEL 01.08.1985 - 23.12.1985 ONANLI PLANLARA GÖRE, 181 PAFTA, 932 ADA, 30 PARSELDE İSE 11.03.2004 ONANLI PLANA GÖRE 95 PAFTA, 769 ADA, 1 PARSELDE MERİ PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8- 8.1- ŞİŞLİ 99 PAFTA, 830 ADA, 3 PARSEL TİCARET+TURİZM ALANIDIR.

8.2- TİCARET+TURİZM ALANINDA TAKS SINIRLAMASI YOKTUR. MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.

8.3- TİCARET+TURİZM ALANINDA Hmax= 24.50 METREDİR.

8.4- TİCARET+TURİZM ALANINDA BÜRO, OFİS, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO SALONU, APART KONUT, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.

8.5- UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

8.6- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

9- 9.1- ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 315 PAFTA, 2087 ADA, 1 VE 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR İLE 2086 VE 2087 ADALAR ARASINDAKİ KADASTRAL YOLUN BULUNDUĞU ALAN RESMİ HİZMET ALANIDIR.

9.2- RESMİ HİZMET ALANINDA ADLİYE SARAYI YAPILACAKTIR.

9.3- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9.4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ONAYLATILACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9.5- EMSAL E= 3 OLACAKTIR.

9.6- BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

9.7- 40.00 KOTU AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

10- 63 PAFTA, 679 ADA, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 81 PARSELLERDE VE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE SÜLEYMAN NAZİF SOKAĞI'NIN YOL KOTUNUN ALTI KAT OTOPARKI, YOL KOTU VE ÜZERİ ÇOCUK BAHÇESİ VE SOSYAL TESİSLER SAHA'SIDIR. 63 PAFTA, 679 ADA, 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ MEVCUT LİSE, YİNE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ 13, 14, 15, 16, 17, 79 PARSELLER DİNİ TESİS ALANIDIR.



2-57 PAFTA, 826 ADA, 6-50 PARSELLER HARİCİ TÜM PARSELLER TİCARET+KONUT+ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR.  
57 PAFTA 026 ADA, 4-5 PARSELLERİN TEVHİDİ İLE OLUŞAN VE PLANDA A İLE BELİRLENEN TİCARET ALANINDA;  
- BLOK ŞEKLİ SERBESTTİR.  
- Hmax: 12.50 M'DİR.  
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN İSTİKAMETLER ALINMAK KOŞULU İLE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
- ESİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDAN BİR KAT İSKAN EDİLEBİLİR.  
- BODRUM KATLAR OTOPARK OLARAK KULLANILMAK KOŞULU İLE İMAR İSTİKAMET HATTINA KADAR YAPILABİLİR.  
- ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILAN BOŞ ALANLARIN ÜSTLERİ YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.  
- TİCARET, KONUT VE SAĞLIK TESİSİ ALANINDAKİ BİNA İRTIFALARI CUMHURİYET CADESİ H:27.50 METRE ELMADAĞ CADESİ H:12.50 METREDİR.  
- BU ALANDA KOT CUMHURİYET CADESİNDEN ALINACAKTIR.  
- JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.  
-026 ADA, 4 PARSEL SAYILI TİCARET ALANINDA TAKS:0.25, KAKS:1.00 DİR.  
UYGULAMA İBB VE KORUMA KURULUNCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR  
3- ŞİŞLİ – MERKEZ MAH. 263 PAFTA, 2063 ADA, 45-46-47-49-50-55-57-59-59-60-61-62-63-66-68-70-72-74 PARSELLER, 2064 ADA 65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-100-101-102-108-111-114-117-120-123-124-128-131-134-137-140 PARSELLER KONUT + TİCARET + HİZMET ALANIDIR,  
- maxKAKS: 3.00, maxH: SERBEST  
- AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
- BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.  
TİCARET VE HİZMET ALANI İÇİNDE KRES, DİNİ TESİS, SOSYAL TESİS VE EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLİR.  
- JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR  
- KONUT + TİCARET + HİZMET ALANI İÇİN KENDİ İHTİYACI OLAN OTOPARK KAPASİTESİ DİŞİNDE ÇEVRE FONKSİYONLARA HİZMET VERMEK ÜZERE BODRUM KATLARDA KAMUYA AÇIK 500 ARAÇLIK OTOPARK ALANININ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK KAPASİTESİ VE TESİS GİRİŞ ÇIKIŞLARI KONUSUNDA \* ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU ' KARARI ALINACAKTIR.

4- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA:

1. ŞİŞLİ – PAŞA MAH. 220 PAFTA, 1643 ADA, 69 PARSELDE maxTAKS: 0.50, maxKAKS: 1.00 YAPILANMA ŞARTLARINDA.  
2. ŞİŞLİ – HALİDE EDİP ADIVAR MAH. 283 PAFTA, 10295 ADA, 7 PARSELDE 07.02.1994 T.T.Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TADİLATINA GÖRE;  
3. ŞİŞLİ – HALİL RIFAT PAŞA MAH. 276 PAFTA, 2487 ADA, 352-353-354 PARSELLERDE 21.10.2005 T.T.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANI TADİLATINA GÖRE  
4. ŞİŞLİ – HALİDE EDİP ADIVAR MAH. 246 DY-İVİ PAFTA, 10266 ADA, 4-7-30 PARSELLERDE 22.10.2005 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
4. 5.ŞİŞLİ – BOZKURT MAH.217 PAFTA, 1308 ADA, 11 PARSELİN TAMAMI İLE 10 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ maxTAKS: 0.30, maxKAKS: 0.80, Hmax:6.50 M YAPILANMA ŞARTLARINDA AKARYAKIT İSTASYONU ALANIDIR.  
5- ŞİŞLİ – MERKEZ MAH. 246 DYIC PAFTA, 10295 ADA, 16 PARSEL ÖZEL HASTANE ALANIDIR. 16.04.2005 ONANLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

6- ŞİŞLİ – 57 PAFTA, 634 ADA, 15 PARSEL ZEMİN KAT ÇARŞI – İŞ YERİ, ÜST KAT DİNİ TESİS (CAMİ) ALANIDIR.

7- ŞİŞLİ – MAHMUT ŞEVKET PAŞA MAH. 245 DV İB VE 246 DV İVD PAFTA, 10337 ADA, 15-19-YENİ 34 (ESKİ 16-17-33 ) PARSEL \*AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLER\* ALANIDIR. 34 PARSELİN ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. KAKS: 0.50'YI AŞMANAK KAYDIYLA AVAN PROJESİ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.

8- ŞİŞLİ – HALİL RIFAT PAŞA MAH. 276 PAFTA, 2152 ADA, 200 PARSEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR. TAKS: 0.30, H: 3 KAT YAPILANMA ŞARTLARINDA TESİS YAPILABİLİR.

9- ŞİŞLİ – FERİKOY MAH. 221 PAFTA, 1240 ADA, 29 PARSEL SAYILI YER KATLI OTOPARK ALANIDIR. (ZEMİN KAT VE ÜST KATTA LOKANTA, ÇARŞI YER ALABİLİR.)

10- ŞİŞLİ – MERKEZ MAH. 152 PAFTA, 1014 ADA, 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 PARSELLER ZEMİNALTI KATLI OTOPARK(A.O.P.)ALANI VE ZEMİN ÜSTÜ KÜLTÜR TEŞİSİ ALANIDIR. UYGULAMA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE ONAYLANARAK YAPILACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

11- YÖNETİM MERKEZİ OLARAK GÖSTERİLEN ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 145 PAFTA, 1039 ADA, 64 PARSEL SAYILI YER ADLİYE KULLANIMI KALKTIKTAN SONRA TİCARET FONKSİYONUNDA KOMŞU PARSELLERDEKİ İRTİFA İMAR İSTİKAMETİ VE ARKA ÇİZGİ AYNI KALMAK KOŞULU İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

12- ŞİŞLİ – YAYLA MAH. 245DY-İD PAFTA, 10523 ADA, 5 PARSEL; 10532 ADA 6-7 PARSELLER, 10540 ADA, 1 PARSELİNDE 16.01.2005 T.T.Lİ NAZIM İMAR PLANI TADİLATI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

13- PLAN ALMI İÇİNDE GEÇEN KARAYOLU ÜZERGHAHINDA; İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 14.7.2005 TARİH VE 1395 NOLU KARARI EKİ DOLMABAĞÇE-DOLAPDERE-PIYALEPAŞA-KAĞITHANE KARAYOLU ÜZERİNDE AIT 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARINDA BELİRTİLEN KOORDİNAT VE KOTLAR İLE TİP KESTİLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR  
A) UYGULAMA AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAKTIR.  
B) İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN (SKİ ZEMİN DEPREM İNCELEME MÜD. İGDAŞ, TÜRK TELEKOM, BEDAŞ, vb.) GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.  
C) YATIRIMLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.  
D) KARAYOLU TUNELI MUTLAK KORUMA BANDI İLE KORUMA BANDI ARASINDA KALAN BÖLGEDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILI İLGİLİ İMAR MÜSADESİ TALEBİNDE İST. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.  
E) KARAYOLU TUNELI KÜZEY VE GÜNEY MUTLAK KORUMA BANTLARI İÇİNDE (KOORDİNAT) VE KOTLARI BELİRLENEN ALANDA) KALAN BÖLGEDE HİÇ BİR ŞEKLİDE YAPILAMA VE İMAR MÜSADESİ VERİLMEYECEKTİR.

- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 29.11.2007'NİN VE 2792 SAYILI KARARI GEREĞİ; 16.04.2005 ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ DOLAPDERE-PIYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ (2) NOLU PLAN NOTU PAFTASININ ŞEFFAF ÜZERİNDE 33 NOLU PLAN NOTUNA M.A. FONKSİYONU TANIMINA "REZİDANS (KONUT) İBARESİ İLAVE EDİLEREK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANINCA AYRIMEN ONANMIŞTIR. 06.12.2007 TARİHİNDE AYRIMEN ONANMIŞTIR.

- BLOK ONERİLMİŞ İMAR ADALARINDA YER ALAN, PARSELLERDE İRTİFALARI VE TOPLAM İNŞAAT HAKLARININ DEĞİŞTİRİLMEMEK ÜZERE, MÜNFERİDEN VEYA TEVHİDEN İLÇESİNDE HAZIRLANACAK BLOK ETÜDÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

- BLOK ONERİLMİŞ İMAR ADALARINDA KOMŞU PARSELLERDEKİ RUHSATLI YAPILANDIRMALARA GÖRE OLUŞAN EMLAK İSTİKAMETLERİ DOĞRULTULUNDA BLOK EBATLARI DEĞİŞTİRİLMEDEN BLOKLAR ÖTELENEBİLİR. (20.07.2015 T.T.İ)

- ŞİŞLİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN MERTİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI İLE YÖNETMELİK ARASINDAKİ ÇELİŞKİNİN GİDERİLMESİ İÇİN 26.12.2003 ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ 2 NOLU PLAN PAFTASINDA "1. VE 2. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR." ŞEKLİNDEKİ NOT TADİLİ İLE 16.04.2005 ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ DOLAPDERE-PIYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ 2 NOLU PAFTASINDA 22 NOLU PLAN NOTUNUN "1. VE 2. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR." ŞEKLİNDE HAZIRLANAN TEKLİF PLANININ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 16.07.2009 GÜN VE 910 SAYILI KARARI İLE PLAN NOTLARINI "PLANLAMA ALANINDA BODRUM KATLARINDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR." ŞEKLİNDE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.

PİN:UP-5910.2/ 15.11.2014 İLİ KONUT ALANLARI KAT YÜKSEKLİKLERİNİN KAT SAYISINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU TADİLATI:

ŞİŞLİ İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 24.06.2005 T.T.Lİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI, 08.02.2007 T.T.Lİ ŞİŞLİ DOLAPDERE-PIYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI, TADİLATLARINDA KONUT FONKSİYONLARINDA BİTİŞİK NİZAM BLOK AYRIK NİZAM BLOK ÖNGÖRÜLEREK KAT YÜKSEKLİĞİ VERİLEN PARSELLERDEKİ İRTİFA YÜKSEKLİKLERİ KAT ADEDI OLARAK MERTİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE UYUMLU HALE GETİRİLEREK ;

H:1 KAT  
H:4.00 MT.....=1 KAT  
H:6.50 MT.....=2 KAT  
H:8.00 MT.....=2 KAT  
H:9.50 MT.....=3 KAT  
H:12.50 MT.....=4 KAT  
H:15.00 MT.....=5 KAT  
H:18.50 MT.....=6 KAT  
H:21.50 MT.....=7 KAT  
H:24.50 MT.....=8 KAT  
H:27.50 MT.....=9 KAT  
H:30.50 MT.....=10 KAT  
H:33.50 MT.....=11 KAT  
H:36.50 MT.....=12 KAT  
H:42.50 MT.....=14 KAT  
H:48.50 MT.....=16 KAT

OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

- BİNA YÜKSEKLİKLERİ HİÇBİR DURUMDA PLAN PAFTALARINDA H=1 KAT VERİLEN ALANLARDA 6.50 M'Yİ H=2 KAT VERİLEN ALANLARDA 9.00 M'Yİ, H=3 KAT VERİLEN ALANLARDA 12.50 M'Yİ, H=4 KAT VERİLEN ALANLARDA 16.00 M'Yİ, H=5 KAT VERİLEN ALANLARDA 19.50 M'Yİ, H=6 KAT VERİLEN ALANLARDA 23.00 M'Yİ, H=7 KAT VERİLEN ALANLARDA 26.50 M'Yİ, H=8 KAT VERİLEN ALANLARDA 30.00 M'Yİ, H=9 KAT VERİLEN ALANLARDA 33.50 M'Yİ, H=10 KAT VERİLEN ALANLARDA 37.00 M'Yİ, H=11 KAT VERİLEN ALANLARDA 40.50 M'Yİ, H=12 KAT VERİLEN ALANLARDA 44.00 M'Yİ, H=13 KAT VERİLEN ALANLARDA 47.50 M'Yİ, H=14 KAT VERİLEN ALANLARDA 51.00 M'Yİ H=15 KAT VERİLEN ALANLARDA 54.50 M'Yİ H=16 KAT VERİLEN ALANLARDA 58.00 M'Yİ AŞAMAZ.

- BİNA YÜKSEKLİKLERİ HİÇBİR DURUMDA PLAN PAFTALARINDA H=1 KAT VERİLEN ALANLARDA 4.50 M'Yİ  
H=2 KAT VERİLEN ALANLARDA 7.50 M'Yİ, H=3 KAT VERİLEN ALANLARDA 11.00 M'Yİ,  
H=4 KAT VERİLEN ALANLARDA 14.50 M'Yİ, H=5 KAT VERİLEN ALANLARDA 18.00 M'Yİ,  
H=6 KAT VERİLEN ALANLARDA 21.50 M'Yİ, H=7 KAT VERİLEN ALANLARDA 25.00 M'Yİ,  
H=8 KAT VERİLEN ALANLARDA 28.50 M'Yİ, H=9 KAT VERİLEN ALANLARDA 32.00 M'Yİ,  
H=10 KAT VERİLEN ALANLARDA 35.50 M'Yİ, H=11 KAT VERİLEN ALANLARDA 39.00 M'Yİ,  
H=12 KAT VERİLEN ALANLARDA 42.50 M'Yİ, H=13 KAT VERİLEN ALANLARDA 46.00 M'Yİ,  
H=14 KAT VERİLEN ALANLARDA 49.50 M'Yİ AŞAMAZ.

- KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERDE MERTİ İMAR YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaate varılmıştır.

## 5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Şişli Tapu Müdürlüğü ve Şişli Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda mülkiyet, imar durumu ve hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan,

- ✓ 405 Ada 102 numaralı, 3.517,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel
- ✓ 405 Ada 14 numaralı, 17.466,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel
- ✓ 405 Ada 9 numaralı, 3.485,90 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parseldir.

Parseller bitişik olup toplam alanları 24.468,90 m<sup>2</sup> dir.

Parsellerin üzerinde Marmara Üniversitesi Nişantaşı Kampüsü bulunmaktadır.

## 5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Gayrimenkullerin merkezi konumu ve ulaşım elverişliliği,

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

## 5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar durumlarındaki kısıtlayıcı etmenler sonucu Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

### **5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, üzerindeki yapılar değerlendirilerek arsa değeri takdir edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### **5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5.6'ncı bölümlerinde verilmiştir.

### **5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirilmesinde baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### **5.14 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu gayrimenkuller arsa vasıflı olup, üzerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebiyle herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, arsalar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu mülkün bulunduğu arsalar gelir getirici bir mülk olması sebebiyle alternatif olarak Parsel Geliştirme Analizi kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değerleri ve bilgi amaçlı aylık kira değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Kaptan 2 Emlak (0532 396 29 26) ile yapılan görüşmede Beşiktaş Dikilitaş Mahallesi 7 ada 50 parsel numarasıyla kayıtlı 1.035,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, H: 18.50 m, blok nizam yapılaşma şartlarında ticaret ve konut imarlı arsanın 6.500.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.275,83 \$/m<sup>2</sup> ≈ 19.738,73 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Kaptan 2 Emlak (0532 396 29 26) ile yapılan görüşmede Beşiktaş Dikilitaş Mahallesi 25 ada 76 parsel numarasıyla kayıtlı 222,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, H: 15.50 m, blok nizam yapılaşma şartlarında konut imarlı arsanın 2.000.000,00 \$ bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.975,85 \$/m<sup>2</sup> ≈ 28.230,86 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Replay Emlak (0532 673 95 56) ile yapılan görüşmede Beşiktaş Dikilitaş Mahallesi 25 ada 31 parsel numarasıyla kayıtlı 545,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, H: 21.50 m, E:1,50 yapılaşma şartlarında ticaret ve hizmet imarlı arsanın 5.000.000,00 \$ bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.170,44 \$/m<sup>2</sup> ≈ 28.842,87 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Remax Karun (0532 292 61 21) ile yapılan görüşmede Şişli Fulya Mahallesi 10 ada 7 parsel numarasıyla kayıtlı 279,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, H: 15.50 m, E:1,50 yapılaşma şartlarında konut imarlı arsanın 2.100.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.513,42 \$/m<sup>2</sup> ≈ 23.631,20 ₺/m<sup>2</sup>)**

### 6.3.2 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması

Proje Adı	Tipi	Alan	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (\$)	Birim Satış Fiyatı (₺)	Bulunduğu Kat	İlgilisi
Selenium Twins	1+1	96	\$ 450.000,00	1.423.665,0 ₺	4.687,50	14.829,84		Versatie 0545 221 19 87
Selenium Twins	1+1	96	\$ 625.000,00	1.977.312,5 ₺	6.510,42	20.597,01	19	Versatie 0545 221 19 87
Selenium Twins	1+1	96	\$ 750.000,00	2.372.775,0 ₺	7.812,50	24.716,41	27	Versatie 0545 221 19 87
Selenium Twins	2+2	192	\$ 1.285.000,00	4.065.354,5 ₺	6.692,71	21.173,72		Versatie 0545 221 19 87
Selenium Twins	3+1	236	\$ 1.000.000,00	3.163.700,0 ₺	4.237,29	13.405,51		Versatie 0545 221 19 87
Selenium Twins	3+1	236	\$ 1.300.000,00	4.112.810,0 ₺	5.508,47	17.427,16	10	Versatie 0545 221 19 87
Selenium Twins	3+1	236	\$ 1.500.000,00	4.745.550,0 ₺	6.355,93	20.108,26	15	Versatie 0545 221 19 87

Proje Adı	Tipi	Alan	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (\$)	Birim Satış Fiyatı (₺)	Bulunduğu Kat	İlgilisi
Selenium Twins	Penthouse	420	\$ 4.500.000,00	14.236.650,0 ₺	10.714,29	33.896,79	Çatı	Versatie 0545 221 19 87
Maçka Residence	2+1	190	\$ 2.650.000,00	8.383.805,0 ₺	13.947,37	44.125,29	5	Primary Locations 0532 313 59 01
Maçka Residence	4+1	262	\$ 4.000.000,00	12.654.800,0 ₺	15.267,18	48.300,76	10	Primary Locations 0532 313 59 01
Polat Tower Residence	1+1	81	\$ 281.316,18	890.000,0 ₺	3.473,04	10.987,65	6	KW Platin 0533 378 29 36
Polat Tower Residence	1+1	81	\$ 265.000,00	838.380,5 ₺	3.271,60	10.350,38	21	Public Gayrimenkul 0541 525 41 43
Polat Tower Residence	2+1	152	\$ 521.541,23	1.650.000,0 ₺	3.431,19	10.855,26	24	Public Gayrimenkul 0541 525 41 43
VK108	1+1	135	\$ 1.250.000,00	3.954.625,0 ₺	9.259,26	29.293,52		VK108 Satış Ofisi 0530 970 14 08
VK108	1+1	141	\$ 1.625.000,00	5.141.012,5 ₺	11.524,82	36.461,08		VK108 Satış Ofisi 0530 970 14 08
VK108	2+1	165	\$ 1.600.000,00	5.061.920,0 ₺	9.696,97	30.678,30		VK108 Satış Ofisi 0530 970 14 08
VK108	2+1	196	\$ 2.175.000,00	6.881.047,5 ₺	11.096,94	35.107,39		VK108 Satış Ofisi 0530 970 14 08

### 6.3.3 Çevrede Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Proje Adı	Alan	Kat Sayısı	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (\$)	Birim Satış Fiyatı (₺)	İlgilisi
Öğretmen Haşim Çeken Caddesine Cephe	500	3	\$ 948.256,79	3.000.000,0 ₺	1.896,51	6.000,00	Remax Oksijen 0532 595 53 75

Proje Adı	Alan	Kat Sayısı	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (\$)	Birim Satış Fiyatı (₺)	İlgilisi
19 Mayıs Caddesine Cephelii	300	2	\$ 1.343.363,78	4.250.000,0 ₺	4.477,88	14.166,67	Versatie 0545 221 19 87
Teşvikiye Caddesine Cepheli	60	3	\$ 1.090.000,00	3.448.433,0 ₺	18.166,67	57.473,88	Eliz Gayrimenkul 0532 540 06 00
Vali Konağı Caddesine Cepheli	60	2	\$ 1.725.000,00	5.457.382,5 ₺	28.750,00	90.956,38	Ram10 Gayrimenkul 0542 330 20 51
Emirhan Caddesi Cepheli	55	2	\$ 725.000,00	2.293.682,5 ₺	13.181,82	41.703,32	İlker Barutcu Gayrimenkul 0533 955 21 74
Emirhan Caddesi Cepheli	40	1	\$ 142.238,52	450.000,0 ₺	3.555,96	11.250,00	Referans Emlak 0535 776 63 55
Emirhan Caddesi Cepheli	230	1	\$ 1.100.000,00	3.480.070,0 ₺	4.782,61	15.130,74	A Plus Emlak 0532 312 19 76
Emirhan Caddesi Cepheli	140	2	\$ 3.793.027,15	12.000.000,0 ₺	27.093,05	85.714,29	Tellioğlu Emlak 0532 765 67 89

#### 6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.

Yapılan emsal araştırmasına göre alınan emsaller imar durumlarına istinaden proje geliştirmeye ve piyasada işlem görmeye (alım/satım) elverişli gayrimenkullerdir.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumu gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Birim Değer	Değer
405	9	3.485,90 m <sup>2</sup>	Arsa	18.600,00	64.837.740,00 ₺
405	14	17.466,00 m <sup>2</sup>	Arsa	18.600,00	324.867.600,00 ₺
405	102	3.517,00 m <sup>2</sup>	Arsa	18.600,00	65.416.200,00 ₺
<b>TOPLAM</b>					<b>455.121.540,00 ₺</b>

**Gayrimenkullerin Değeri: 455.121.540,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



## 6.5 Parsel Geliştirme Analizine Göre Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri tarafından bilgileri verilen öneri plan fonksiyon, yapılaşma koşulları ve terk oranları doğrultusunda proje geliştirme yapılmıştır.

Öneri Plan göre,

İmar fonksiyonu “Konut+Ticaret Alanı”,

Terk Oranı % 35,

Emsal: 1,80 dir.

- Toplam Arsa Alanı: 24.468,90 m<sup>2</sup>,
- Emsal inşaat alanı: 28.628,61 m<sup>2</sup>,
- Toplam Satılabilir alan: 34.354,34 m<sup>2</sup> dir.
- Satılabilir Konut Alanı (Toplam Satılabilir Alanın % 85'i): 29.201,19 m<sup>2</sup>
- Satılabilir Ticaret Alanı (Toplam Satılabilir Alanın % 15'i): 5.153,15 m<sup>2</sup>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu ortalama satış birim değerleri konut için 25.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticaret için 40.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

İnşaat Maliyet birim değeri 2.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmış, % 5 oranında çevre düzeni ve altyapı maliyeti ile % 5 oranında planlama ve proje süreci maliyeti eklenmiştir.

Öngörülen mal sahibi/inşaat yüzdesi %60, Yüklenici hasılat payı % 40 olarak kabul edilmiştir.

Buna göre parseller için hazırlanan proje analizi ekte yer almaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Parsel Geliştirme Analizi kullanılmıştır. Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değer in gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo	
	₺
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>	<b>455.121.540,00</b>
Parsel Geliştirme Analizi Yöntemi	455.452.027,20

## 7.2 Kira Değer Takdiri

Kira Değer takdirinde değerlendirme konusu parselin özellikleri, konumu, imar durumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı gibi kriterler dikkate alınarak piyasada benzer niteliklere sahip kiralık ya da kiralanmış arazi/arsa emsal araştırması yapılmış ve yapılan araştırmalar doğrultusunda emsal olabilecek kiralık arsa bulunamamıştır. Bu sebeple Gelir Vergisi Kanununun 73. Maddesi doğrultusunda kira değeri hesaplanmış, bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Şişli Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğünden şifahi olarak alınan bilgilere göre rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu Hakkı Yeten Caddesi 2016 yılı Sokak rayiç m<sup>2</sup> birim bedeli 19.437,49 ₺/m<sup>2</sup>, Hasan Cevdet Paşa Sokak 2016 yılı rayiç m<sup>2</sup> birim bedeli 8.098,96 ₺/m<sup>2</sup>'dir.

**Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Birim Değer	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
405	9	3.485,90 m <sup>2</sup>	Arsa	33,75 ₺/m <sup>2</sup> /Ay	117.634,02	1.411.608,23
405	14	17.466,00 m <sup>2</sup>	Arsa	80,99 ₺/m <sup>2</sup> /Ay	1.414.563,33	16.974.760,02
405	102	3.517,00 m <sup>2</sup>	Arsa	33,75 ₺/m <sup>2</sup> /Ay	118.683,51	1.424.202,12

*\*Gelir Vergisi Kanunu- Madde 73 –(Değişik birinci fıkra: 4/12/1985 -3239/56 md.) Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının istifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.*

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

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı gayrimenkulün adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı gayrimenkulün piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Gayrimenkulün Arsa Değeri	Gayrimenkulün Arsa Değeri	Gayrimenkulün Arsa Değeri	Gayrimenkulün Arsa Değeri
			₺(KDV Dahil %18)	USD (KDV Hariç)	USD (KDV Dahil)
405	9	64.837.740,00	76.508.533,20	18.718.673,13	22.088.034,30
405	14	324.867.600,00	383.343.768,00	93.789.364,28	110.671.449,85
405	102	65.416.200,00	77.191.116,00	18.885.674,69	22.285.096,14
<b>TOPLAM</b>		<b>455.121.540,00</b>	<b>537.043.417,20</b>	<b>131.393.712,11</b>	<b>155.044.580,29</b>

#### Değerleme Uzmanı



**Hakkı Erdem ÜNAL**

(Mimar)

Lisans No: 405910

#### Değerleme Uzmanı



**Sinem YAVUZ**

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Yılmaz ALUÇ**

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902

#### RAPOR EKLERİ

- 1-Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2-Proje Analizleri
- 3-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 4-İmar Durumu
- 5-Kurul Kararı
- 6-Rapora Konu Gayrimenkule Ait Tapu Kayıt Belgesi