

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TORUN CENTER
(637 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
EYÜPSULTAN/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2020/4564

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	19
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	20
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	20
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	21
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	21
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	21
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	23
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	23
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	23
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	24
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	24
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	24
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	24
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	25
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	26
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	29
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	30



6.3.	BÖLGE ANALİZİ	31
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	31
6.3.2.	ŞİŞLİ İLÇESİ	31
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	32
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	33
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	38
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	38
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	39
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	39
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	40
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	40
8.1.3.	SATILIK VE KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	41
8.1.4.	ULAŞILAN SONUÇ	41
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	42
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	43
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	44
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	45
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	45
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	45
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	46
8.5.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	46
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	46
11.BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	47

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 27 Kasım 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 07 Ocak 2021
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 590 - 2020/4564
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 74, (1199 Ada, 384 Parsel) Torunlar Center Projesi Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 nolu parsel Uygulama İmar Planında kısmen H=Serbest E:2,5 TAKS:0,40 olacak şekilde Turizm ve Ticaret Alanında, Park Alanı (Zemin Altı Otopark) Rekreasyon Alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.. ¹

1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 637 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.275.350.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	-

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-İmzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkmazı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
TELEFON NO	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı



anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi 858 ada 11 no'lu parselde kayıtlı 141 adet konut, 50 adet iş yeri ve 17 adet trafo alanının pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



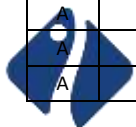
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

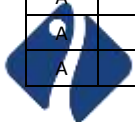
4.1.1.TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Şişli
KÖYÜ	:	Dikilitaş
PAFTA NO	:	58
ADA NO	:	1199
PARSEL NO	:	384
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A, B, C, D ve E bloktan oluşan betonarme bina ve arası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	33.615,15 m ²
KAT NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Bkz. Tablo
ARSA PAYI	:	Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	:	19708
CİLT NO	:	113
SAYFA NO	:	11142
TAPU TARİHİ	:	24.12.2017
BLOK	:	Bkz. Tablo

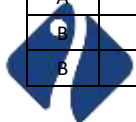
BLOK ADI	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİ NOSU	EKLENTİ KATI	EKLENTİ NİTELİĞİ
A	2	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	62042 / 3361515			
A	3	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	31368 / 3361515			
A	4	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	21041 / 3361515			
A	5	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	27707 / 3361515	E-1	1. Bodrum kat	Depo
A	6	2.Bodrum Kat	Ofis	12494 / 3361515			
A	7	2.Bodrum Kat	Ofis	13036 / 3361515			
A	8	2.Bodrum Kat	Ofis	6419 / 3361515			
A	9	2.Bodrum Kat	Ofis	11789 / 3361515			
A	10	2.Bodrum Kat	Ofis	13011 / 3361515			
A	11	2.Bodrum Kat	Ofis	3782 / 3361515			
A	12	2.Bodrum Kat	İşyeri -Cafe	2655 / 3361515			
A	14	2.Bodrum Kat	Ofis	7067 / 3361515			
A	15	2.Bodrum Kat	Ofis	6571 / 3361515			
A	16	2.Bodrum Kat	Ofis	12207 / 3361515			
A	17	2.Bodrum Kat	Ofis	13157 / 3361515			
A	18	2.Bodrum Kat	Ofis	7024 / 3361515			
A	19	2.Bodrum Kat	Ofis	8302 / 3361515			



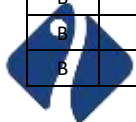
A	20	2.Bodrum Kat	Ofis	4840 / 3361515			
A	21	2.Bodrum Kat	Ofis	4645 / 3361515			
A	23	2.Bodrum Kat	Ofis	7642 / 3361515			
A	24	2.Bodrum Kat	Ofis	5708 / 3361515			
A	25	2.Bodrum Kat	Ofis	3702 / 3361515			
A	26	2.Bodrum Kat	Ofis	7799 / 3361515			
A	28	2.Bodrum Kat	Ofis	3484 / 3361515			
A	29	2.Bodrum Kat	Ofis	3485 / 3361515			
A	30	2.Bodrum Kat	Ofis	4790 / 3361515			
A	31	2.Bodrum Kat	Ofis	6291 / 3361515			
A	37	2.Bodrum Kat	Ofis	4524 / 3361515			
A	38	2.Bodrum Kat	Ofis	4860 / 3361515			
A	39	2.Bodrum Kat	Ofis	8640 / 3361515			
A	41	2.Bodrum Kat	Ofis	2163 / 3361515			
A	48	2.Bodrum Kat	Ofis	2243 / 3361515			
A	51	2.Bodrum Kat	Ofis	2673 / 3361515			
A	52	2.Bodrum Kat	Ofis	2217 / 3361515			
A	55	2.Bodrum Kat	Ofis	4537 / 3361515			
A	56	2.Bodrum Kat	Ofis	7407 / 3361515			
A	57	2.Bodrum Kat	Ofis	5645 / 3361515			
A	58	2.Bodrum Kat	Ofis	4989 / 3361515			
A	59	2.Bodrum Kat	Ofis	4403 / 3361515			
A	60	2.Bodrum Kat	Ofis	3447 / 3361515			
A	61	2.Bodrum Kat	Ofis	10803 / 3361515			
A	63	2.Bodrum Kat	Ofis	14642 / 3361515			
A	65	2.Bodrum Kat	Ofis	24515 / 3361515			
A	66	2.Bodrum Kat	Ofis	13826 / 3361515			
A	67	2.Bodrum Kat	Ofis	9856 / 3361515			
A	68	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	4119 / 3361515			
A	69	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	1979 / 3361515			
A	70	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2406 / 3361515			
A	71	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2022 / 3361515			
A	72	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2292 / 3361515			
A	73	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	909 / 3361515			
A	74	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3783 / 3361515			
A	75	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3540 / 3361515			
A	76	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3460 / 3361515			
A	77	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3161 / 3361515			
A	78	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2962 / 3361515			
A	79	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2672 / 3361515			
A	80	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	10485 / 3361515			
A	81	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	9848 / 3361515			
A	82	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	5490 / 3361515	E-2	1. Bodrum kat	Mutfak
A	83	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	8832 / 3361515	E-3	1. Bodrum kat	Mutfak
A	84	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	7924 / 3361515	E-4	1. Bodrum kat	Mutfak
A	85	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	7965 / 3361515	E-5	1. Bodrum kat	Mutfak
A	86	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	4559 / 3361515			
A	87	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	8442 / 3361515			
A	88	1.Bodrum Kat	Ofis	5482 / 3361515			
A	89	1.Bodrum Kat	Ofis	5179 / 3361515			
A	90	1.Bodrum Kat	Ofis	5840 / 3361515			
A	94	1.Bodrum Kat	Ofis	24970 / 3361515			
A	95	1.Bodrum Kat	Ofis	8781 / 3361515			



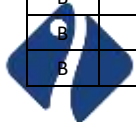
A	96	1.Bodrum Kat	Ofis	4445 / 3361515			
A	97	1.Bodrum Kat	Ofis	4308 / 3361515			
A	102	1.Bodrum Kat	Ofis	7361 / 3361515			
A	103	1.Bodrum Kat	Ofis	3924 / 3361515			
A	104	1.Bodrum Kat	Ofis	4055 / 3361515			
A	105	1.Bodrum Kat	Ofis	3225 / 3361515			
A	106	1.Bodrum Kat	Ofis	4371 / 3361515			
A	107	1.Bodrum Kat	Ofis	5721 / 3361515			
A	108	1.Bodrum Kat	Ofis	3917 / 3361515			
A	109	1.Bodrum Kat	Ofis	4066 / 3361515			
A	114	1.Bodrum Kat	Ofis	4890 / 3361515			
A	115	1.Bodrum Kat	Ofis	7805 / 3361515			
A	116	1.Bodrum Kat	Ofis	3174 / 3361515			
A	117	1.Bodrum Kat	Ofis	2390 / 3361515			
A	118	1.Bodrum Kat	Ofis	2349 / 3361515			
A	123	1.Bodrum Kat	Ofis	5997 / 3361515			
A	124	1.Bodrum Kat	Ofis	4305 / 3361515			
A	125	1.Bodrum Kat	Ofis	4394 / 3361515			
A	128	1.Bodrum Kat	Ofis	4071 / 3361515			
A	129	1.Bodrum Kat	Ofis	4028 / 3361515			
A	130	1.Bodrum Kat	Ofis	2922 / 3361515			
A	131	1.Bodrum Kat	Ofis	5249 / 3361515			
A	133	1.Bodrum Kat	Ofis	4066 / 3361515			
A	134	1.Bodrum Kat	Ofis	3916 / 3361515			
A	135	1.Bodrum Kat	Ofis	10003 / 3361515			
A	136	1.Bodrum Kat	Ofis	2667 / 3361515			
A	137	1.Bodrum Kat	Ofis	2610 / 3361515			
A	138	1.Bodrum Kat	Ofis	14641 / 3361515			
A	140	1.Bodrum Kat	Ofis	13773 / 3361515			
A	141	1.Bodrum Kat	Ofis	9856 / 3361515			
A	142	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	5629 / 3361515			
A	143	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	9580 / 3361515			
A	144	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	3785 / 3361515			
A	145	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	12577 / 3361515			
A	146	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	12291 / 3361515			
A	147	4.Bodrum Kat	3. bodrum katta alanı olan trafo	1 / 3361515			
A	148	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	149	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	150	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	151	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	152	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	153	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	154	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	155	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	156	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	157	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			
A	158	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	28 / 3361515			
A	159	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	24 / 3361515			
A	160	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	28 / 3361515			
A	161	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	9 / 3361515			
A	162	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	10 / 3361515			
B	1	1.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	3	1.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			



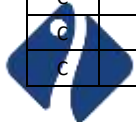
B	4	1.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	5	1.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	6	1.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	8	1.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	9	2.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	10	2.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	11	2.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	12	2.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	13	2.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	15	2.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	16	3.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	17	3.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	18	3.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	19	3.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	20	3.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	23	4.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	24	4.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	25	4.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	26	4.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	27	4.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	29	4.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	33	5.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	34	5.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	35	5.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	36	5.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			
B	37	6.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	39	6.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	40	6.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	41	6.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	42	6.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	43	6.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			
B	44	7.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	46	7.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	48	7.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	51	8.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	52	8.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	53	8.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	54	8.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	55	8.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	58	9.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	60	9.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	61	9.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	62	9.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			
B	65	10.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	66	10.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	67	10.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			
B	68	11.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	69	11.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	70	11.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	71	11.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	72	11.Normal Kat	Konut	4044 / 3361515			
B	73	12.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	74	12.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			



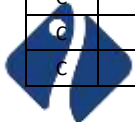
B	75	12.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	76	12.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	81	13.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	82	13.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	85	13.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	88	13.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	89	14.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	90	14.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	91	14.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	92	14.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			
B	94	14.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	97	15.Normal Kat	Konut	5577 / 3361515			
B	100	15.Normal Kat	Konut	1997 / 3361515			
B	101	15.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	104	16.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	108	17.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	109	17.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	116	18.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	124	19.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	125	19.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	128	19.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	130	19.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	131	20.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	132	20.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	133	20.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	135	20.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			
B	136	20.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			
B	138	21.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	139	21.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	140	21.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	142	21.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	144	21.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	146	22.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	147	22.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	148	22.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	152	22.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	154	23.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	155	23.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	156	23.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	160	23.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	162	24.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	163	24.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	167	24.Normal Kat	Konut	1997 / 3361515			
B	170	25.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	171	25.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	181	26.Normal Kat	Konut	1997 / 3361515			
B	182	26.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			
B	184	27.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	189	28.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	190	28.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	191	28.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	194	28.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			
B	195	29.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			



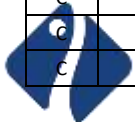
B	196	29.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	197	29.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	198	29.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	199	29.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	200	29.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	201	29.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			
B	203	30.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	208	31.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	209	31.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	210	31.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	211	31.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	212	31.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	213	32.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	214	32.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	215	32.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	216	32.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	218	33.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			
B	222	33.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	224	34.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	225	34.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	226	34.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	227	34.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	228	34.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	230	35.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			
B	231	35.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			
B	232	35.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			
B	233	35.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	234	35.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	238	36.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	239	36.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	240	36.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	244	38.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	245	38.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	247	39.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	248	39.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	250	40.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	251	40.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	252	40.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	253	41.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	254	41.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	255	41.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	256	42.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
B	257	42.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			
B	258	42.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			
C	1	2.Bodrum Kat	İşyeri	1469 / 3361515			
C	2	2.Bodrum Kat	İşyeri	2678 / 3361515			
C	3	2.Bodrum Kat	İşyeri	2479 / 3361515			
C	4	1.Bodrum Kat	İşyeri	1670 / 3361515			
C	5	1.Bodrum Kat	İşyeri	2224 / 3361515			
C	6	1.Bodrum Kat	İşyeri	2168 / 3361515			
C	7	1.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	8	1.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	9	1.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			



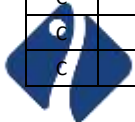
C	10	1.Normal Kat	Konut	1410 / 3361515			
C	11	1.Normal Kat	İşyeri	460 / 3361515			
C	12	2.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	13	2.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	14	2.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	15	2.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	16	2.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			
C	17	2.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			
C	18	2.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	19	2.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			
C	20	2.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			
C	21	3.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	22	3.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	23	3.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	24	3.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	25	3.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			
C	26	3.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			
C	27	3.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	28	3.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			
C	29	3.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			
C	30	4.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	31	4.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	32	4.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	33	4.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	34	4.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			
C	35	4.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			
C	36	4.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	37	4.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			
C	38	4.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			
C	39	5.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	40	5.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	41	5.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	42	5.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	43	5.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			
C	44	5.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			
C	45	5.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	46	5.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			
C	47	5.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			
C	48	6.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	49	6.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	50	6.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	51	6.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	52	6.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			
C	53	6.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			
C	54	6.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	55	6.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			
C	56	6.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			
C	57	7.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			
C	58	7.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			
C	59	7.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	60	7.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	61	7.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			
C	62	7.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			



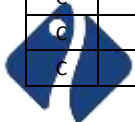
C	63	7.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	64	7.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			
C	65	7.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			
C	66	8.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	67	8.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	68	8.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	69	8.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	70	8.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	71	8.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	72	9.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	73	9.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	74	9.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	75	9.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	76	9.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	77	9.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	78	10.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	79	10.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	80	10.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	81	10.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	82	10.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	83	10.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	84	11.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	85	11.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	86	11.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	87	11.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	88	11.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	89	11.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	90	12.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	91	12.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	92	12.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	93	12.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	94	12.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	95	12.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	96	13.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	97	13.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	98	13.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	99	13.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	100	13.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	101	13.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	102	14.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	103	14.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	104	14.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	105	14.Normal Kat	Konut	5950 / 3361515			
C	106	14.Normal Kat	Konut	5875 / 3361515			
C	107	15.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	108	15.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	109	15.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	110	15.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	111	15.Normal Kat	Konut	2766 / 3361515			
C	112	16.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	113	16.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	114	16.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	115	16.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			



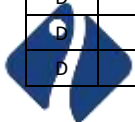
C	116	16.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	117	16.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	118	17.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	119	17.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	120	17.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	121	17.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	122	17.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	123	17.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	124	18.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	125	18.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	126	18.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	127	18.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	128	18.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	129	18.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	130	19.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	131	19.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	132	19.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	133	19.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	134	19.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	135	19.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	136	20.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	137	20.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	138	20.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	139	20.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			
C	140	20.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			
C	141	20.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			
C	142	21.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	143	21.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	144	21.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	145	21.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	146	21.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	147	21.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	148	22.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	149	22.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	150	22.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	151	22.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	152	23.Normal Kat	Konut	5469 / 3361515			
C	153	23.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	154	23.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	155	23.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	156	24.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	157	24.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	158	24.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	159	24.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	160	25.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	161	25.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	162	25.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	163	25.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	164	25.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	165	25.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	166	26.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	167	26.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	168	26.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			



C	169	26.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	170	26.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	171	26.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	172	27.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	173	27.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	174	27.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	175	27.Normal Kat	Konut	6111 / 3361515			
C	176	28.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	177	28.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	178	28.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	179	28.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	180	29.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	181	29.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	182	29.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	183	29.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	184	29.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	185	29.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	186	30.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	187	30.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	188	30.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	189	30.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	190	30.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	191	30.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	192	31.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	193	31.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	194	31.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	195	31.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	196	31.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	197	31.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	198	32.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	199	32.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	200	32.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	201	32.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	202	32.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	203	32.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	204	33.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			
C	205	33.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			
C	206	33.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			
C	207	33.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	208	33.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	209	33.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	210	34.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			
C	211	34.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	212	34.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	213	35.Normal Kat	Konut	6273 / 3361515			
C	214	35.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	215	35.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	216	36.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	217	36.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	218	36.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	219	37.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	220	37.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	221	37.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			



C	222	38.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	223	38.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	224	38.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	225	39.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	226	39.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	227	39.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	228	40.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	229	40.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	230	40.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	231	41.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	232	41.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	233	41.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
C	234	42.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			
C	235	42.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			
C	236	42.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			
D	1	1.Normal Kat	Ofis	4732 / 3361515			
D	2	1.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	3	1.Normal Kat	Ofis	6719 / 3361515			
D	4	2.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	6	2.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	7	2.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	8	2.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	9	3.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	11	3.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	13	4.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	15	4.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	17	4.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	18	5.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	20	5.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	22	6.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	26	6.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	31	8.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	33	8.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	35	8.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	36	9.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	44	10.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	53	12.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	54	13.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	55	13.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	56	13.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	57	13.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	58	14.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	59	14.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	60	14.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	61	14.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	62	14.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	63	15.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	64	15.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	65	15.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	66	15.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	67	16.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	68	16.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	69	16.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			



D	70	16.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	71	16.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	72	17.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	73	17.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	74	17.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	75	17.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	76	18.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	77	18.Normal Kat	Ofis	6980 / 3361515			
D	78	18.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	79	19.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	80	19.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	81	19.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	82	19.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	83	20.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	84	20.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	85	20.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	86	20.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	87	20.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			
D	88	21.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	89	21.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	90	21.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	91	21.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	92	22.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	93	22.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			
D	94	22.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			
D	95	22.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			
D	96	23.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			
D	97	23.Normal Kat	Ofis	6473 / 3361515			
D	98	23.Normal Kat	Ofis	6639 / 3361515			
D	99	23.Normal Kat	Depo	43 / 3361515			
D	100	24.Normal Kat	Ofis	7537 / 3361515			
D	101	24.Normal Kat	Ofis	7465 / 3361515			
D	102	24.Normal Kat	Ofis	6639 / 3361515			
D	103	24.Normal Kat	Depo	172 / 3361515			
D	104	25.Normal Kat	Ofis	7491 / 3361515			
D	105	25.Normal Kat	Ofis	7465 / 3361515			
D	106	25.Normal Kat	Ofis	6639 / 3361515			
D	107	26.Normal Kat	Ofis	7516 / 3361515			
D	108	26.Normal Kat	Ofis	9081 / 3361515			
E	1	Zemin Kat	Ofis-İşyeri	11926 / 3361515			
E	2	Zemin Kat	Ofis-İşyeri	11473 / 3361515	"		
E	3	1.Kat	Sosyal Tesis	159 / 3361515			
E	4	1.Kat	İşyeri	2047 / 3361515			

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 30.12.2020 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Yanı sıra tarafımızca alınan 16.12.2020 tarihli takyidat belgesi de eklerde sunulmuştur.



Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- A: Bu parsel lehine ve aynı ada 230 parsel aleyhine haritasında sarı boya ile gösterilen kısımda 5 m yükseklikten sonra $105 \times 2,80 = 294,00 + 7 \times 2,80 = 9,80 = 303,80$ m² irtifak hakkı vardır. (Başlama tarihi 30.09.1965, Süre-) 30.09.1965 tarih 3742 yevmiye numarası ile.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 11/03/2016 (11/03/2016 – 4744)
- Yönetim Planı Değişikliği 06.12.2016 (07/12/2016 – 21140)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24/11/2017 – 19708)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı ve cins değişikliği beyanları bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında, irtifak hakkı yol elektrik vb altyapı hizmetleri için ve cins değişikliği ise imar kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

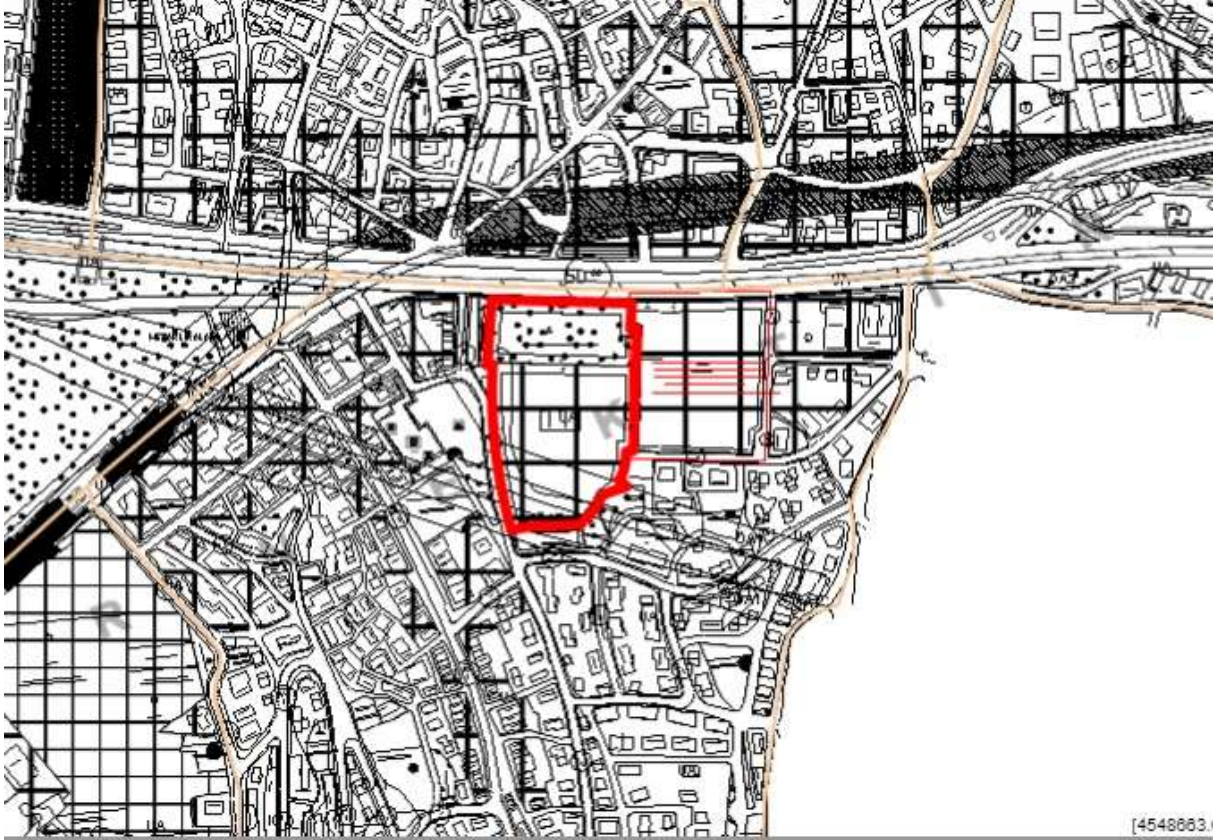
28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 nolu parsel Uygulama İmar Planında kısmen H=Serbest E:2,5 TAKS:0,40 olacak şekilde Turizm ve Ticaret Alanında, Park Alanı (Zemin Altı Otopark) Rekreasyon Alanında kalmaktadır.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 02.04.2010 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmazın imar işlem dosyasında 28.09.2011 tarihli mimari avan projesi, 05.11.2014 tarihli tadilat projesi, 11.12.2015 tarih 2015/15780 No'lu 2. Tadilat projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

- 40.136,44 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve



2/86 No'lu yapı ruhsatı,

- 178,13 m2 lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/87 No'lu yapı ruhsatı,
- 132.047,41 m2 lik Ofis, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/88 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.230,16 m2 lik Apartman Binası ve ortak alanlar (C Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/89 No'lu yapı ruhsatı,
- 36.651,47 m2 lik Apartman Binası ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 03.08,2012 tarih ve 2/90 No'lu yapı ruhsatı,
- 92.422 m2 lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/88 No'lu tadilat ruhsatı,
- 51.823 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 12/2/90 No'lu tadilat ruhsatı
- 49.503 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/90 No'lu tadilat ruhsatı,
- 55.810 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/02/86 No'lu tadilat ruhsatı,
- 2.357 m2 lik Ofis, İşyeri, kamu eğlence binaları ve ortak alan (E Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/87 No'lu tadilat ruhsatı
- (D Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/02/86 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/02/86 tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 144,39 m2 lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/87 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/87 nolu tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 97.415,17 m2 lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/88 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/88 tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 44.291,72 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/90 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/90 nolu tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 50.248,41 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/90 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/90 nolu tadilat ruhsatı (isim değişikliği),

Ayrıca tadilat projesine istinaden düzenlenmiş olan;

- 54.389,56 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/02/86 No'lu
- 144,39 m2 lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/87 No'lu
- 97.415,17 m2 lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/88 No'lu
- 44.291,72 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/90 No'lu



- 50.248,41 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 17.11,2014 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 92.422 m2 lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/88 No'lu
- 51.823 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 49.503 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 55.910 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/02/86 No'lu
- 2.357 m2 lik Ofis, İşyeri, kamu eğlence binaları ve ortak alan (E Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/87 No'lu tadilat ruhsatları mevcuttur.

Projeye ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıda sunulmuştur.

- 92.422 m2 lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 01.07.2016 tarih ve 1991487 No'lu
- 51.823 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 1991484 No'lu
- 55.910 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 06.4.2016 tarih ve 192109 No'lu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmazın dosyasında ve dijital arşivinde yapılan incelemelerde C ve E blokların iskan başvurularının yapıldığı anlaşılmış olup yapı kullanma izin belgelerine rastlanmamıştır. Parsel üzerinde kat mülkiyetine geçildiği için taşınmazların imar dosyası açısından GYO portföyüne alınmasında bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı Bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer almaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ



Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

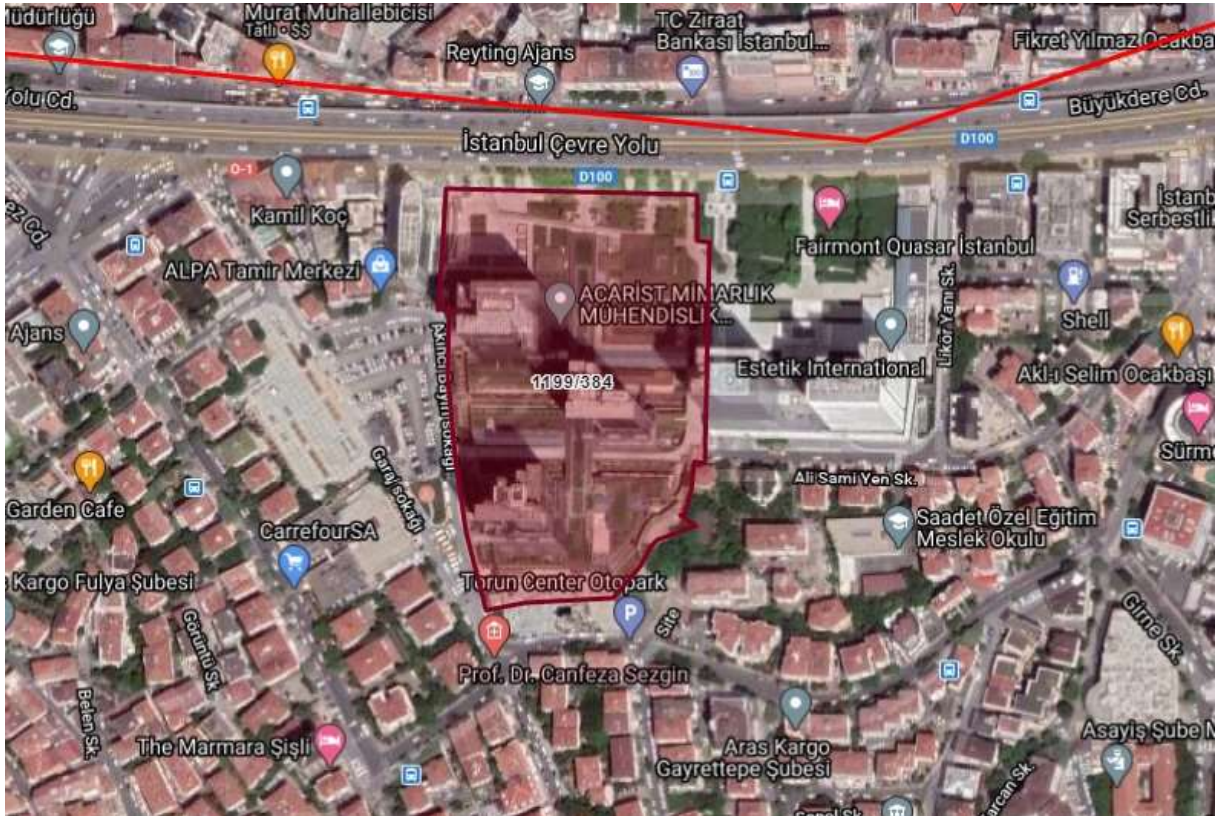
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

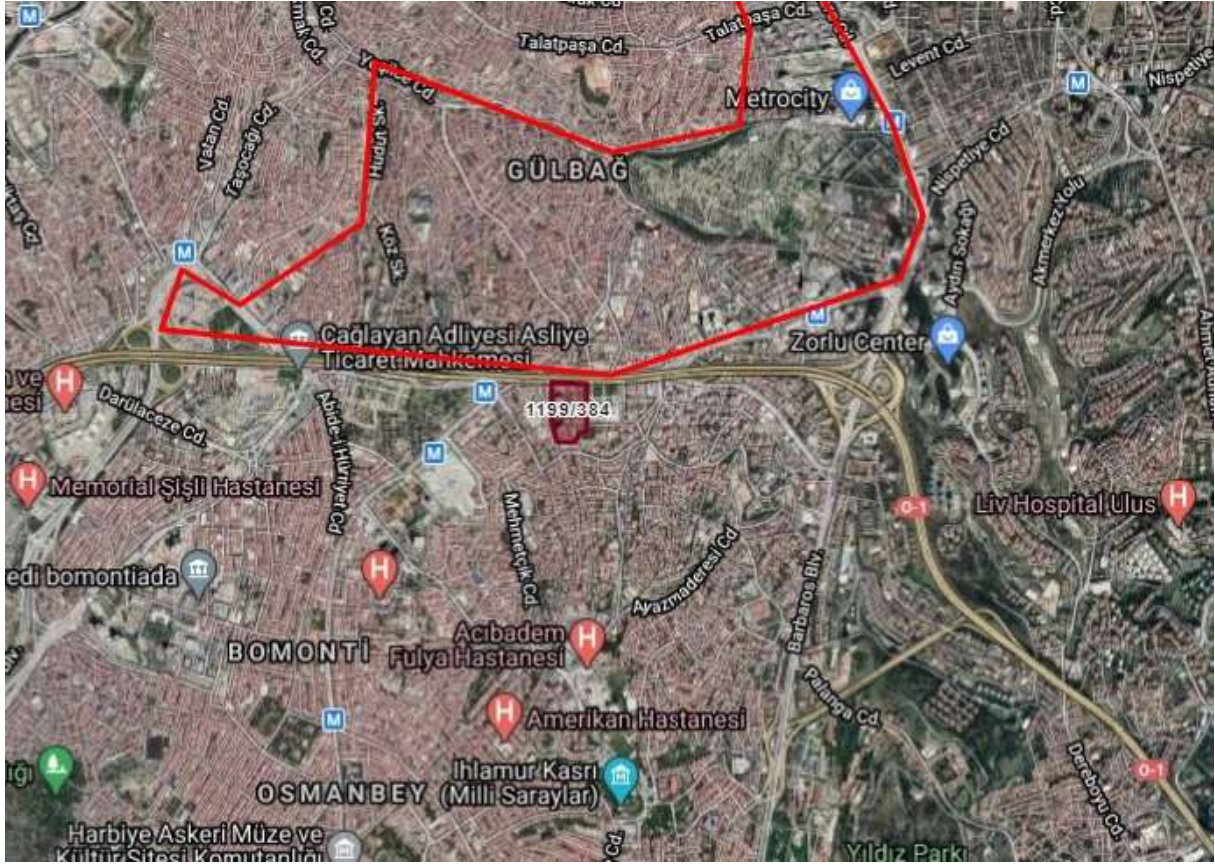
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde 74 kapı nolu Torunlar Center Projesi bünyesinde yer alan 286 adet bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Halıcıoğlu istikametinden Zincirlikuyu istikametine doğru giderken İstanbul Adalet Sarayı'nı geçtikten 1,6 km sonra sağ tarafta konumlu olan değerlendirme konusu projeye ulaşım sağlanmış olur.

İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Mecidiyeköy Bölgesi'nde yer alan Torun Center Projesinin yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Torunlar Center projesi yaklaşık olarak, Trump Alışveriş Merkezi'ne 500m, Zorlu Alışveriş Merkezi'ne 1,3 km, İstanbul Adalet Sarayı'na 1,6 km, Beşiktaş Merkezi'ne ise 3,5 km mesafededir.





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Torun Center Projesi, 33.615,15 m² yüzölçümlü 1199 ada, 384 parselde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde A, B, C, D ve E bloklar olmak üzere toplam 5 adet blok mevcuttur.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Torun Center, rezidans, ofis ve alışveriş merkezinde oluşan bir karma proje olup yapı ruhsatı ve mimari projesine göre projenin detayları aşağıda sunulmuştur.

	A Blok (otopark, mağaza ve ofis)	B Blok (konut)	C Blok (konut)	D Blok (ofis)	E Blok (sosyal tesis)	Toplam
3. Bodrum Katta Alanı Olan Trafo	1					1
Depo				11		11
İşyeri			6		1	7
İşyeri-Kiosk	5					5
İşyeri-Mağaza	25					25
İşyeri-Restoran	4					4
Konut		258	230			488
Ofis	116			113		229
Ofis-İşyeri					2	2
Özel Otopark	1					1
Sosyal Tesis					1	1
Trafo	10					10
TOPLAM	220	258	236	124	4	784

- A blok otopark, mağaza ve ofis; B ve C bloklar konut; D blok ofis; E blok ise sosyal tesis bloğu olarak projelendirilmiştir.
- Mağaza ve yatay ofis bloğu olan A Blok 5 bodrum ve zemin kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Blok, kulelerin altında konumludur.
- Blok bünyesindeki mağaza ve yatay ofislerin dekorasyonsuz olarak teslim edildiği öğrenilmiştir. Bağımsız bölümler teslim hazır durumdadır.
- B Blok zemin ve 43 normal kat olmak üzere toplam 44 kattan oluşmaktadır. Bloкта oturum başlamıştır.
- C Blok zemin ve 43 normal kat olmak üzere toplam 44 kattan oluşmaktadır.
- Ofis bloğu olan D Blok, zemin ve 38 normal kat olmak üzere toplam 39 kattan oluşmaktadır. Bloкта oturum başlamıştır.
- Projesine ve yapı ruhsatlarına göre proje bünyesindeki blokların kullanım alanları ve bağımsız bölüm sayılarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

TORUN CENTER RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
A BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
OFİS VE İŞYERİ	199	50.345,67
SİNEMA	10	983,91
KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	444,65
ULAŞIM VE İLETİŞİM	10	173,20
ORTAK ALAN		40.474,57
TOPLAM	220	92.422
B BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
KONUT	258	28.973
ORTAK ALAN		22.850
TOPLAM	258	51.823
C BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
KONUT	229	23.206
OFİS VE İŞYERİ	7	551
ORTAK ALAN		25.846
TOPLAM	236	49.603
D BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	ALAN(M²)
OFİS VE İŞYERİ	113	31.245
DEPOLAR	11	195
ORTAK ALAN		24.470
TOPLAM	124	55.910
E BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	ALAN(M²)
OFİS VE İŞYERİ	3	1477
KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	127
ORTAK ALAN		753
TOPLAM	4	2.357
TOPLAM	784	252.115



- **Rapora konu tapu kaydında mevcut olan ve tamamı A Blok 4. Ve 3. Bodrum katarında konumlu 11 adet trafo yeri ekonomik değerleri bulunmadığından değerlendirme dışında bırakılmıştır. Mevcut kat irtifak listesine göre A Blok 147 ila 157 nolu bağımsız bölümlerdir.**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılının ilk çeyreği de 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki kampanyalarla piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde stabil kalacağı ve daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kâğıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.



Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlere dendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Reklâm kabiliyeti,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Üst katlarda deniz ve şehir manzarasının bulunması,



- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,
- Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı,
- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında olması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 25. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 206 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 4.200.000,-TL (20.388,-TL/m²) bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 15.000,-TL ila 17.000,-TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0532 460 82 24)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astoria Residence bünyesinde 20. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 220 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 5.250.000,-TL (23.863,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 460 82 24)



3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astoria Residence bünyesinde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 111 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 2.300.000,-TL (20.720,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 491 83 93)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 10. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 186 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 3.750.000,-TL (20.161,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 233 71 73)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center bünyesinde 5. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 98 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 2.700.000,-TL (27.551,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 348 95 16)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 24. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 168 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 16.000,-TL (95,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 261 15 34)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 23. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 123 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 10.000,-TL (81,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 263 14 00)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 25. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 16.000,-TL (94,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0531 385 02 01)



9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 24. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 214 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 18.000,-TL (84,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 460 82 24)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 11. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 210 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 17.000,-TL (81,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0507 471 01 34)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede İstanbloom Projesi bünyesinde 9. normal katta konumlu, 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 3.600.000,-TL (28.800,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 781 48 43)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Zorlu Center Projesi bünyesinde konumlu, 397 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 17.550.000,-TL (44.206,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 748 65 98)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nuro Tower bünyesinde 21. normal katta konumlu, 73 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.950.000,-TL (26.712,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 283 67 17)
14. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nuro Tower bünyesinde 25. normal katta konumlu, 950 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 24.900.000,-TL (26.210,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 206 60 48)
15. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nuro Tower bünyesinde 14. normal katta konumlu, 92 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 2.500.000,-TL (27.173,-TL/m²) bedelle satılıktır. Aylık 8.300,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0533 635 36 00)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

16. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nurol Towers bünyesinde 14. normal katta konumlu, 92 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 8.300,-TL (90,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 635 36 00)
17. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 30. normal katta konumlu, 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 19.000,-TL (111,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0542 624 30 62)
18. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nurol Towers bünyesinde 14. normal katta konumlu, 90 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 8.000,-TL (855,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0534 701 44 44)
19. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astoria Residence bünyesinde 15. normal katta konumlu, 190 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 17.500,-TL (92,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 064 00 84)



Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

20. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde 2. bodrum katta brüt 390 m² kullanım alanlı, 1. bodrum katta brüt 240 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 370 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 1.000 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 12.000.000,-TL (m²: 12.000,-TL) bedelle satılıktır. Taşınmaz için aylık ortalama 50.000,-TL kira talep edilebileceği öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0532 777 37 26)



invest

2020/4564

21. Değerleme konusu taşınmazla bölgede 3 katlı brüt 900 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 19.500.000,-TL (m²: 21.666,-TL) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0538 495 71 56)
22. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Quasar Projesi bünyesinde brüt 420 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 17.750.000,-TL (m²: 42.261,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 226 95 96)
23. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Quasar Projesi bünyesinde brüt 161 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 6.100.000,-TL (m²: 37.888,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 025 69 61)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

24. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde brüt 700 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 80.000,-TL (m²: 114,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 696 49 61)
25. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 200 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 24.000,-TL (m²: 120,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0535 857 37 00)
26. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 250 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 24.750,-TL (m²: 99,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 177 50 00)
27. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 750 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 40.000,-TL (m²: 53,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 264 49 60)





7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla



edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri



8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	20	21	22	23
Kullanım Alanı (m ²)	1.000	900	420	161
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	19.500.000	17.750.000	6.100.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.600.000	15.600.000	14.200.000	4.880.000
Birim Değer (TL/m ²)	9.600	17.335	33.810	30.310
Konum Düzeltmesi (%)	15%	-15%	-15%	-15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	10%	-30%	-30%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	70%	-5%	-45%	-45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	16.320	16.470	18.595	16.670
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	17.015			
SATILIK DÜKKAN				

Emsal No	24	25	26	27
Kullanım Alanı (m ²)	700	200	250	750
İstenen Fiyat (TL)	80.000	24.000	24.750	40.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	64.000	19.200	19.800	32.000
Birim Değer (TL/m ²)	90	95	80	45
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	-10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-20%	-15%	-5%	15%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-30%	-15%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	65	65	70	55
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	65			
KİRALIK DÜKKAN				

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	11	12	13	14	15
Kullanım Alanı (m ²)	125	397	73	950	92
İstenen Fiyat (TL)	3.600.000	17.550.000	1.950.000	24.900.000	2.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.880.000	14.040.000	1.560.000	19.920.000	2.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	23.040	35.365	21.370	20.970	21.740
Konum Düzeltmesi (%)	5%	-20%	5%	5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-5%	-5%	-5%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-40%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	20.735	21.220	21.370	20.970	21.740
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	21.205				
SATILIK OFİS					

Emsal No	16	17	18	19
Kullanım Alanı (m ²)	92	170	90	190
İstenen Fiyat (TL)	8.300	19.000	8.000	17.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.640	15.200	6.400	14.000
Birim Değer (TL/m ²)	70	90	70	75
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	-10%	15%	5%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	0%	25%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	90	90	90	85
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	90			
KİRALIK OFİS				

8.1.3. SATILIK ve KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	206	220	111	186	98
İstenen Fiyat (TL)	4.200.000	5.250.000	2.300.000	3.750.000	2.700.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.360.000	4.200.000	1.840.000	3.000.000	2.025.000
Birim Değer (TL/m ²)	16.310	19.090	16.575	16.130	20.665
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	-5%	10%	10%	0%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-10%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	17.125	17.180	17.405	16.935	20.665
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	17.860				
SATILIK KONUT					

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	168	123	170	214	210
İstenen Fiyat (TL)	16.000	10.000	16.000	18.000	17.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.800	8.000	12.800	14.400	12.750
Birim Değer (TL/m ²)	75	65	75	65	60
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	-5%	10%	10%	0%
Arsa Yüzölçümü Şerefiye Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-10%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	80	60	80	70	60
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	70				
KİRALIK KONUT					

8.1.4. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.



Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A Blok	168	27.124,00	466.950.000	1.860.500
B Blok	152	23.759,81	489.060.000	1.811.800
C Blok	236	38.116,71	680.890.000	2.524.500
D Blok	77	25.914,42	606.025.000	2.525.300
E Blok	4	1.841	32.425.000	123.950
TOPLAM	637	116.755,94	2.275.350.000	8.846.050

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi



inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	15.000	180.000	4.200.000	0,043
Konut için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 15	8.300	99.600	2.500.000	0,040
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 20	50.000	600.000	12.000.000	0,050
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira



değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BLOK ORTALAMA KAP. ORANI	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
A Blok	168	27.124,00	1.860.500	22.326.000	0,0436664	511.285.000
B Blok	152	23.759,81	1.811.800	21.741.600	0,0430024	505.590.000
C Blok	236	38.116,71	2.524.500	30.294.000	0,0430817	703.175.000
D Blok	77	25.914,42	2.525.300	30.303.600	0,0500	606.075.000
E Blok	4	1.841	123.950	1.487.400	0,0499966	29.750.000
TOPLAM	637	116.755,94	8.846.050	106.152.600		2.355.875.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	2.275.350.000
Gelir Yaklaşımı	2.355.875.000
Uyumlaştırılmış Değer	2.275.350.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:



(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti” Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4’te ise “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **2.275.350.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.



8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup blok bazında ve toplam lira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A Blok	168	27.124,00	1.860.500	22.326.000
B Blok	152	23.759,81	1.811.800	21.741.600
C Blok	236	38.116,71	2.524.500	30.294.000
D Blok	77	25.914,42	2.525.300	30.303.600
E Blok	4	1.841	123.950	1.487.400
TOPLAM	637	116.755,94	8.846.050	106.152.600

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Torun Center Projesi bünyesindeki 637 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 637 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.275.350.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.684.913.000,-TL

Buldukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.



İş bu rapor e-İmzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2021
(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2020)

11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2020/4564