



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY (ESENTEPE) MAHALLESİ,
1946 ADA, 132 PARSELDE “DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA” VASIFLI ANA TAŞINMAZDA
A BLOK 17.KAT 187 BB NOLU “OFİS” NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

31.12.2019

KD-SPK 2019-0008

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KUZEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN

TEL: 0362 238 20 20

EMİL: info@kuzeygd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ
- 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
 - 2.5.1 PAZAR
 - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE İŞİN KAPSAMI

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
 - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
 - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
 - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
 - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
 - 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
 - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR
 - 3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
 - 3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
 - 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
 - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
 - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
 - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER
 - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI
 - 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONUSU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER
 - 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ
 - 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
 - 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)
 - 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)
 - 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
 - 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
 - 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN IB-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

7. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)
7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI
7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

8. EKLER

- 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER
8.2 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) ÖRNEKLERİ
8.3 RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 31.12.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0008

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Melih BULUÇ – SPK Lisans No: 401724

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (18.12.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 31.12.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.01.2019 tarihli ve 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, toplam 87 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
-	-	-	-	-

BÖLÜM 2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 20 20

E-Mail: info@kuzeygd.com.tr

2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLER

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

E-Mail: info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.01.2019 tarihli, 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada, 132 Parselde yer alan "Dört Blokluk Kargir Bina" vasıflı ana taşınmazda A Blok 17.kat 187 BB Nolu "Ofis" nitelikli taşınmazın adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerlendirme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.

- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.
- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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:

- ✘ “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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- ✘ “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;
- ✘ “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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;
- ✘ “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.
- ✘ “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.
- ✘ “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.
- ✘ “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,
- ✘ “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.
- ✘ “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla

kıralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır. 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.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür. İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayıma dayalı bir değerlendirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE KAPSAMI

Bu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada, 132 Parselde yer alan “Dört Blokluk Kargir Bina” vasıflı ana taşınmazda A Blok 17.kat 187 BB Nolu “Ofis” nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

1946 ADA / 132 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: MECİDİYEKÖY
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 303
ADA NO	: 1946
PARSEL NO	: 132
KAT NO	: 17
B.B. NO	: 187
BLOK NO	: A
YÜZÖLÇÜMÜ	: 24.277,71 m ²
A. G. NİTELİĞİ	: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA
B.B. NİTELİĞİ	: OFİS
ARSA PAYI	: 413/100000
CİLT/SAYFA NO	: 98/9618
TAŞINMAZ ID	: 25632170
TARİH/YEVMİYE NO	: 04.11.2010 / 13477
TAPU TÜRÜ	: KAT MÜLKİYETLİ TAPU
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazın tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 10.12.2019 tarihinde saat 09.59'da alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1946 ADA 132 PARSEL
<p>10.12.2019 tarihinde saat 09.59' da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerleme konusu taşınmazın tamamı 04.11.2010 tarih, 13477 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerindeki takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır.</p> <p>Rehinler Bölümü:</p> <ul style="list-style-type: none">✘ Şekerbank T.A.Ş. lehine 20.250.000-TL bedelli %40 değişken faiz oranlı 1.derece ipotek kaydı. (Tarih- Yev: 25.02.2014 / 3732) <p>Şerhler Bölümü:</p> <ul style="list-style-type: none">✘ Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. (Tarih - Yev: 12.11.1998 / 6877) <p>İrtifak Bölümü:</p> <ul style="list-style-type: none">✘ A H: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı (Tarih - Yev: 30.06.1995 / 7675)✘ M:2.669,78 m²'lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. (Tarih - Yev: 30.06.1995 / 7675) <p>Beyanlar Bölümü:</p> <ul style="list-style-type: none">✘ Yönetim planı 11.05.2004 (Tarih - Yev: Bila)✘ İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih- Yev: 25.10.2007 / 15231)

3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Gayrimenkulün tamamı satış işleminden 04.11.2010 tarih, 13477 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiş olup; mülkiyet durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

18.12.2019 tarihinde Şişli Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazın konumlu olduğu parsel 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında "ticaret" alanına isabet etmektedir. İmar durumunda son 3 yıl içinde taşınmazı etkileyen herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 10.12.2019 tarihinde, saat 09.59 da alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması, yapının iskânlı olması ve üzerinde engel teşkil edecek takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

✘ Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında bulunan ipotek şerhi taşınmazın gyo portföyüne alınmasından sonraki bir tarihe tekabül etmektedir. İpotek hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 27.12.2019 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipoteğin değerlendirilmesi İstanbul ili,

Arnavutköy ilçesi, Deliyunus köyü, 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Bu hususlar çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmaz malın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne ofis olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

18.12.2019 tarihinde Şişli Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazın konumlu olduğu parsel 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında "ticaret" alanına isabet etmektedir. Parselde ön cepheden 10 m, diğer cephelerinden 5 m çekme mesafeleri ve E=2.50 yapılaşma şartları geçerlidir. Belediyede görevli memurdan edinilen bilgiye göre, parselin herhangi bir terki olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Bunlara ek olarak parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ada için, uygulama aşamasında parselin doğu cephesinden geçen Yenikapı-Hacı Osman Metro hattı geçtiğinden İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünde görüş alındıktan sonra uygulama yapılabileceği bilgisi paylaşılmıştır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut imar paftası, Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGM-CBS üzerinden kontrol edilmiştir.

Taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 25.10.2007 tarih ve 15231 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu tespit edilmiştir.

3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dijital olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli güncel evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında güncel herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde 1946 Ada 132 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

- ✕ 07.08.1996 tarih, 2/40 nolu yeni yapı ruhsatı,
- ✕ 14.08.1998 tarih, bila sayılı tadilat ruhsatı
- ✕ 31.12.2002 tarih, bila sayılı tadilat ruhsatı
- ✕ 09.04.2004 tarih, 2088 nolu yapı kullanma izin belgesi,
- ✕ 29.11.2004 tarih, 7644 nolu yapı kullanma izin belgesi (A Blok),
- ✕ 22.11.2004 tarih, 8302 nolu yapı kullanma izin belgesi (B Blok),
- ✕ 11.01.2008 tarih, 345 nolu yapı kullanma izin belgesi (C Blok),
- ✕ 31.12.2002 tarih, bila sayılı mimari proje bulunmaktadır.

07.08.1996 tarih, 2/40 sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 8, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 29 olmak üzere toplam kat sayısı 37 dir. Ruhsat toplam 206.193 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

14.08.1998 tarih, bila sayılı tadilat ruhsatı arşiv dosyasında görülememiş olup, iskan belgelerinden ve diğer resmi belgelerden mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat bilgisi sadece tarih olarak belirtilirken sayı/no belirtilmemiştir.

31.12.2002 tarih, bila sayılı tadilat ruhsatı arşiv dosyasında görülememiş olup, iskan belgelerinden ve diğer resmi belgelerden mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat bilgisi sadece tarih olarak belirtilirken sayı/no belirtilmemiştir.

09.04.2004 tarih, 2088 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 8, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 29 olmak üzere toplam kat sayısı 37 dir. Belge 170 adet bb ve 116.896 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

29.11.2004 tarih, 7644 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 8, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 29 olmak üzere toplam kat sayısı 37 dir. Belge A Blokta 31 adet bb ve 28.724 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

22.11.2004 tarih, 8302 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 8, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 29 olmak üzere toplam kat sayısı 37 dir. Belge B Blokta 102 adet bb kapsamaktadır.

11.01.2008 tarih, 345 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 8, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 29 olmak üzere toplam kat sayısı 37 dir. Belge C Blokta 103 adet bb ve 34.895 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait dijital dosyasında, 31.12.2002 tarih onaylı mimari projenin sadece kapağı incelenmiş olup, projenin büyük olması sebebiyle dijital arşive alınamadığı bilgisi verilmiştir. Buna müteakiben TKGM portalından 31.12.2002 tarihi ile onaylı dijital mimari projesi incelenmiştir. Kat irtifakına esas tadilat projesine göre; değerlendirme konusu taşınmaz, A Blok'ta 17.normal katta Büyükdere Caddesi'ne göre ön (tüm) cephede konumlu, ofis nitelikli 187 nolu bağımsız bölümdür. 17.normal kat (merdiven ve asansör sahanlığı, kat holü ve teknik hacimler dâhil) brüt tabliye alanı 710 m² olup, bağımsız bölüm brüt alanı tek hacim şeklinde 510 m² olarak hesaplanmıştır. Orta şaftta yer alan 200 m² lik alan ise asansör ve merdiven sahanlıkları, kat holü, tesisat ve elektrik odası, çay ofisi ve bay/bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede ofis içinde kısmen alçı duvar, kısmen camlı alüminyum profil bölücü elemanları ile iç hacimler oluşturulduğu tespit edilmiş olup, proje kat planı fotoğrafında detaylıca gösterilmiştir. 17.normal katta tek bağımsız bölüm (değerlemeye konu 187 bb nolu taşınmaz) yer aldığından mahallinde asansör ve merdiven sahanlıkları hariç, değerlendirme konusu taşınmazın tasarrufunda olan brüt kullanım alanı yaklaşık 620 m²'dir. Buna karşın bağımsız bölümün sınırlarında ve brüt kullanım alanında projeye aykırı herhangi bir değişiklik olmaması sebebiyle yasal ve mevcut durum değeri brüt 510 m² üzerinden hesaplanmıştır.

3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin (onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alındığı, onaylı mimari projesi ve eklerine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir. (Bu başlık altındaki portföye alınabilme görüşü, taşınmaz üzerindeki olası takyidatlardan bağımsız olarak belirtilmiştir)

3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediye dosyasında ve imar arşivinde yapılan araştırmada, konu taşınmaza ait herhangi bir güncel durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olumsuz kararın olmadığı beyan edilmiştir.

3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

3.07.2010 tarih ve 27460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki "14.06.2010 tarih ve 2010/324 sayılı Kararnamesinin eki karar" ile 19 Pilot İlde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 01.01.2011 tarihi itibari ile bütün illerde uygulanmasına karar verilmiştir. Konu taşınmaz 2011 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetimine tabi olmamıştır.

3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 1946 ada 132 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması hâlihazır durumuna ve mevcut projesine esas olarak yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 23 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeterli bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile ilk imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu gayrimenkul adına Kiralayan tarafın AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. kiracı tarafın METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (95 M2- aylık 11.500 TL KDV Hariç), ATLAS MENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (95 M2- aylık 11.500 TL KDV Hariç), METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (240 M2- aylık 22.500 TL KDV Hariç), METRO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. (95 M2- aylık 11.500 TL KDV Hariç) olmak üzere toplam 525 m2 lik alanı ve KDV hariç 57.000 TL bedelli kira sözleşmesi

bulunmaktadır. Büronun geri kalan kısmı Avrasya GYO A.Ş tarafından kullanılmaktadır. Kira sözleşmeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

İlgili belediyede yapılan resmi evrak incelemelerinde taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazın doküman fotoğrafları rapor ekinde yer almaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI



3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:171A/187 posta adresinde bulunmakta olup, 41,076160, 29,013651 coğrafi koordinatlarda konumlandır. Taşınmaz Büyükdere Caddesi üzerinde, Zincirlikuyu Mezarlığı ile Özdilek Park AVM arasında yer alan Metro City kompleksinde ofis bloğu olan A Blok'ta 17.katta yer almaktadır. Metro City, yatayda alışveriş merkezi, dikeyde konut kullanımlı 2 adet blok ve ofis kullanımlı 1 adet blok şeklinde karma yapıya sahip olup, (M2) Yenikapı-Hacıosman metro hattının Levent istasyonu çıkışına bağlantılı olarak Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

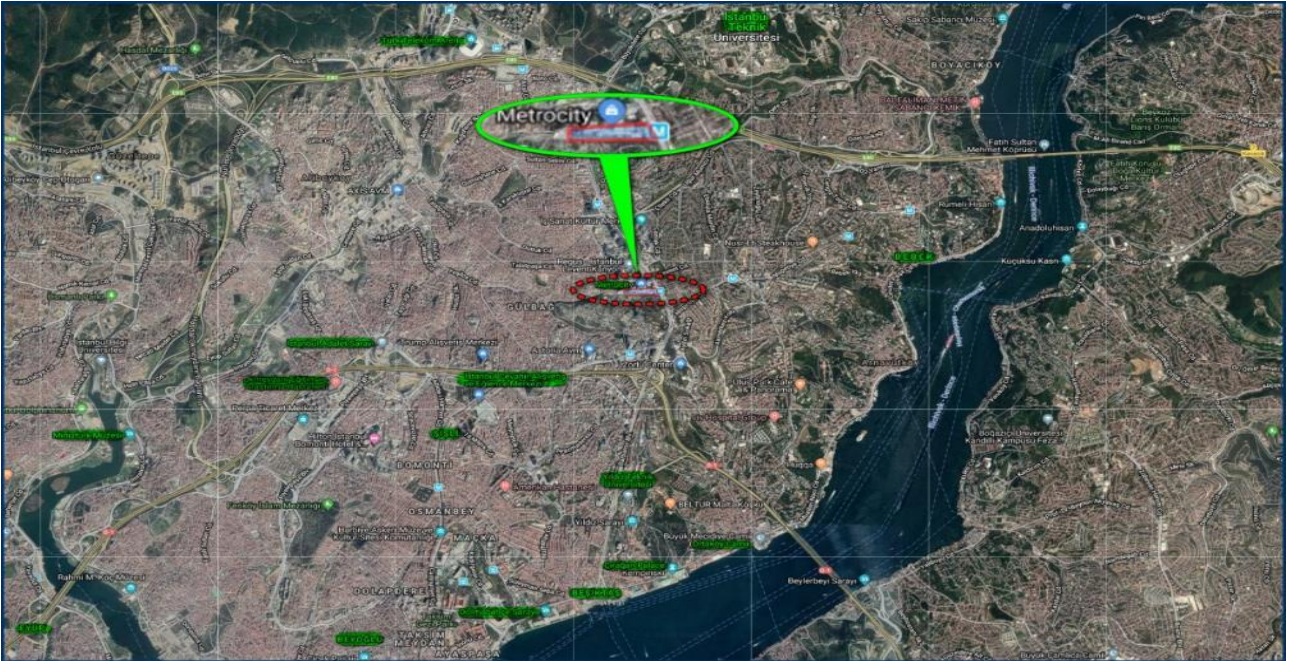


Leventte yer alan Büyükdere Caddesi aksı, özellikle Zincirlikuyu Mezarlığının kuzeyi, İstanbul'un ticari/ofis kullanımlı taşınmazların yer aldığı (MİA) merkezi iş alanı ve plazalar bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Merkezi iş alanı olan bölge kapsamında birçok nitelikli plaza ve alışveriş merkezi şeklinde ticari yapılar yer almasının yanında, kompleks yapı özelliklerinde birçok proje bünyesinde rezidans tipi taşınmazlardan oluşan konut kuleleri de mevcuttur. Metro City den başka, bölgede yer alan belli başlı plaza ve alışveriş merkezleri; Özdilek AVM, Kanyon AVM, Sapphire AVM, Harmancı Giz Plaza, Apa Giz Plaza, Tekfen Tower, Levent Loft, İş Kuleleri ve Sabancı Center ve Yapı Kredi Plazadır.



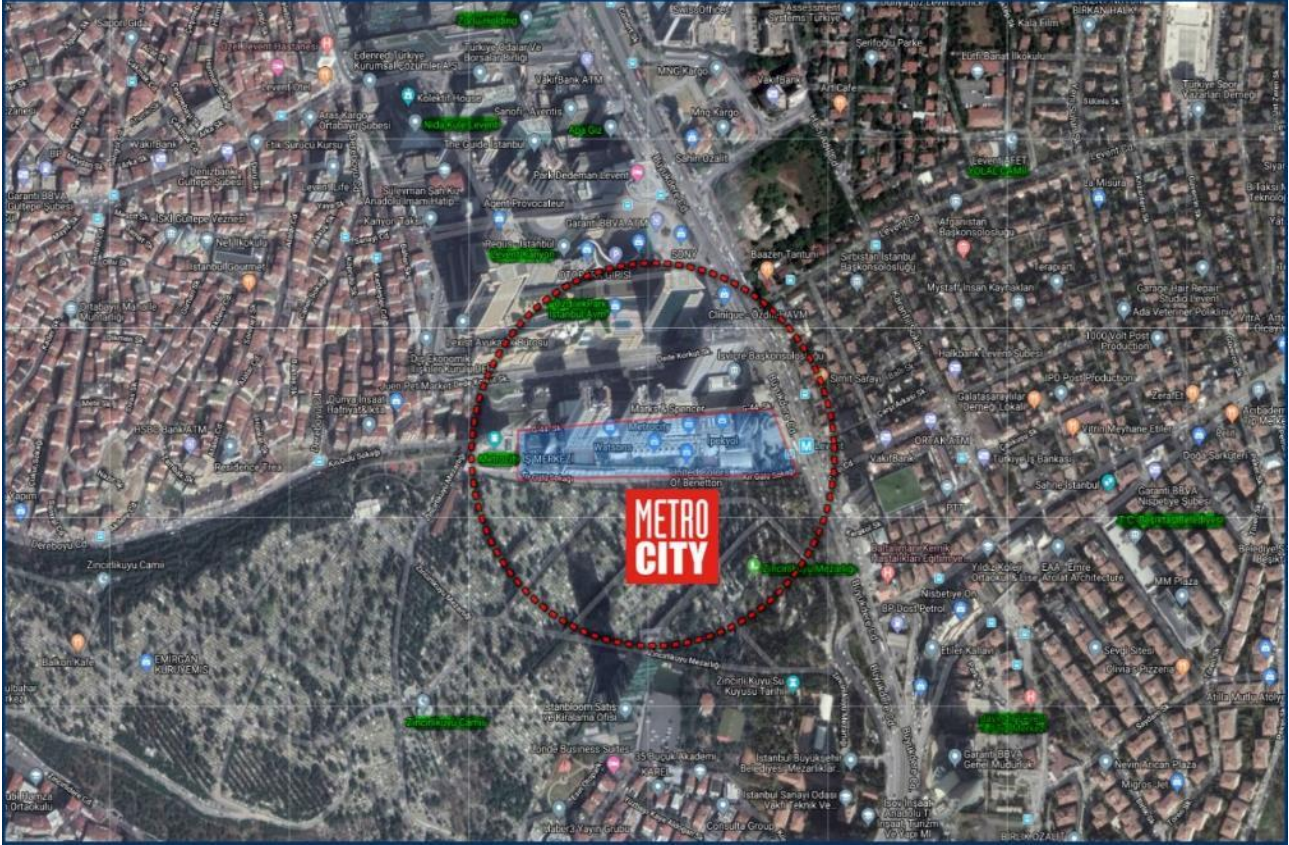
Ofis odaklı gelişim gösteren bölgede, bu gelişime paralel olarak konaklama alternatifleri, Zincirlikuyu çevresinde yoğun olarak konumlanmıştır. Yakın çevrede global zincir marka oteller arasında Hyatt Centric, Grand Wyndham ve Mövenpick Hotel bulunmaktadır.

3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI



Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,
Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Metro City'e karayolu üzerinden özel araçla, karayolu toplu taşıma alternatifleri (dolmuş, otobüs) ile ve raylı sistem metro hattı ile ulaşılabilir. Metro City AVM nin (M2) Yenikapı-Haciosman Metro hattı Levent istasyonu ile yer altı bağlantılı olması bölgeye raylı sistem kullanılarak trafik sorunu yaşamadan ulaşılabilir olmasını sağlamaktadır.



Bunlara ek olarak Levent istasyonu, Levent - Boğaziçi Üniversitesi/Hisarüstü (M6) metro hattının da ana durağıdır. (M2) metro hattı kullanılarak Zincirlikuyu kavşağında metrobüs hattına aktarma yapılarak Beylikdüzü Tüyp Fuar Merkezi ile Kadıköy Söğütluçeşme arası D100 hattı boyunca ulaşım sağlanabilmektedir. Bölge her türlü toplu taşıma araçları duraklarına, ana akslara ve güzergahlara yakın mesafededir.

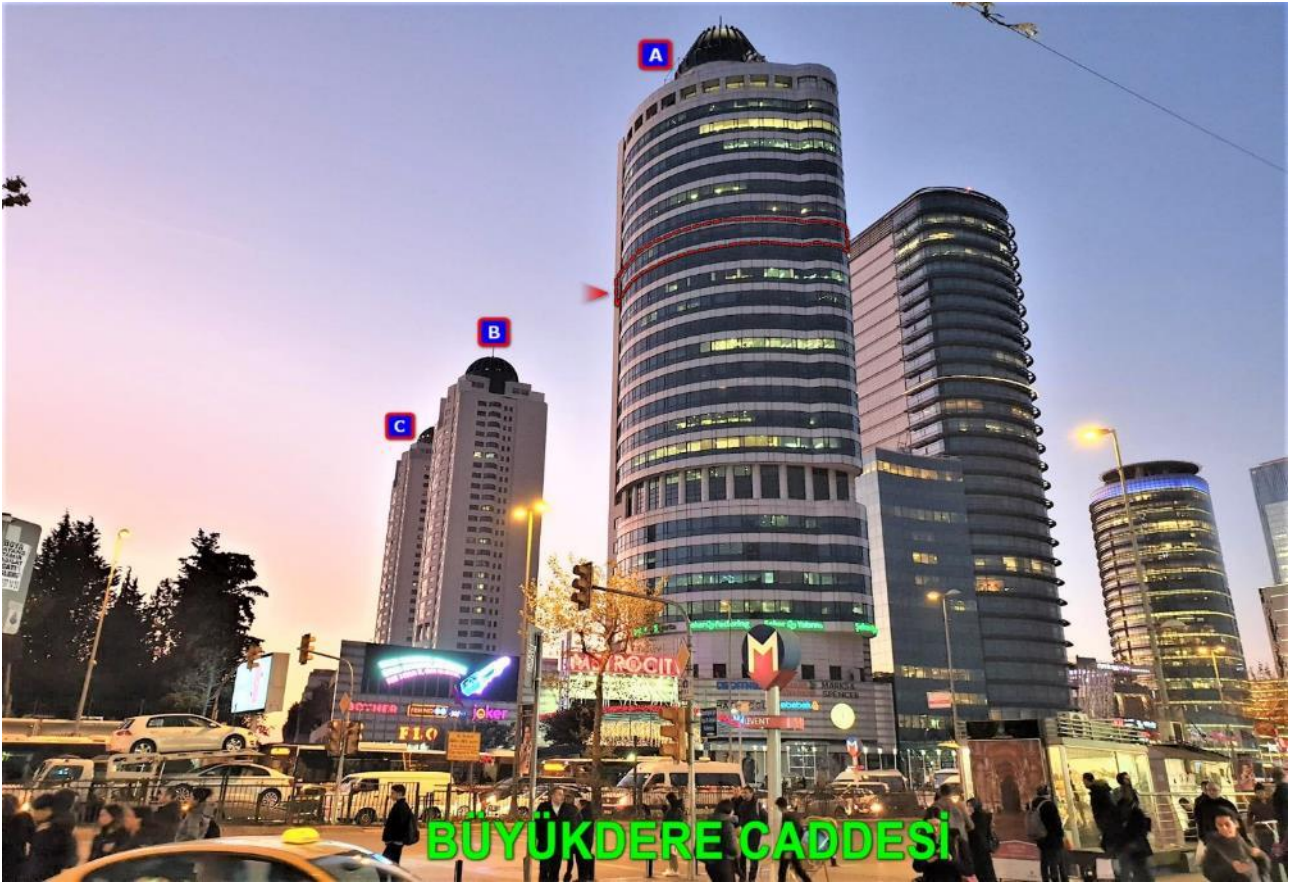
Taşınmazın belli başlı önemli noktalara olan uzaklıkları aşağıda belirtilmektedir;

- ✂ Şişli Belediyesi: 5 km,
- ✂ 15 Temmuz Şehitler Köprüsü: 4 km
- ✂ FSM Köprüsü: 6 km
- ✂ İstanbul Havalimanı: 39 km
- ✂ Sabiha Gökçen Havalimanı: 40 km
- ✂ Yenikapı Feribot İskelesi: 16 km
- ✂ Beyoğlu: 9 km

3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 24.277,71 m2 yüzölçümüne sahip 1946 ada 132 parselde olup, “Dört Blokluk Kargir Bina” vasıfındadır. Taşınmazın bulunduğu yapı adasında 1 adet parsel yer almakta olup, değerlemesi yapılan taşınmaz yapı adasının doğu kısmında A Blok’ta yer almaktadır. İmar planına göre taşınmazın bulunduğu yapı adasının kuzeyinde G 44 Sokak, güneyinde Kır Gülü Sokak, doğusunda Büyükdere Caddesi yer almaktadır. Parsel, batı yönünden 58,94 m, kuzey yönünden G 44 Sokağa 326,40 m, güney yönünden Kır Gülü Sokağa 359,65 m, doğu yönünden Büyükdere Caddesi’ne 87,82 m cephelidir. Geometrik olarak dörtgen bir forma sahip olan parselin topografik yapısı hafif eğimlidir. Büyükdere Caddesi’ne cepheli konumunda olan taşınmazın doğu kenarında Levent metro istasyonu bulunmaktadır.



Parsel üzerindeki “Dört Blokluk Kargir Bina” vasıflı Metro City Yaşam ve Alışveriş Merkezi; emsal nizam yapı stili ile betonarme karkas yapı cinsinde yatayda 9 kat otopark, ortak alanlar ve AVM kısmı, dikeyde ise 30 katlı 3 adet bloktan oluşmaktadır. Yapının doğusunda Büyükdere Caddesi cepheli AVM girişi ve ofis katlarından oluşan A Blok, yapının ortasında konut kullanımlı B Blok ve yapının batısında konut kullanımlı C Blok bulunmaktadır. Yapının geneli 8 adet bodrum kat + zemin kat + 4 adet tesisat katı + 26 adet normal katı olmak üzere 39 katlı olarak inşa edilmiştir. Alışveriş merkezi kapsamında 8.bodrum kat ile 1.normal kat aralığında alttan üste doğru su deposu, sığınak, kapalı otopark, teknik hacimler ve konut bağımsız bölüm depoları şeklinde ortak kullanım alanları ve toplamda 170 adet ticari kullanımlı bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

A Blok'ta 1, 8, 9, 10 ve 11.normal katlarında üçer adet ofis, 2, 3, 4, 5, 6, 7.normal katlarında ve 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.normal katlarında ise birer adet ofis yer almakta olup, blok geneli toplam bağımsız bölüm sayısı 31 adettir. A Blok'ta 8, 9, 10 ve 11.normal katlarında üçer adet ofis, diğer katlarda birer adet ofis yer almakta olup, blok geneli toplam bağımsız bölüm sayısı 31 adettir. A Blok girişi kuzeyde yan cephede 1.bodrum kat seviyesinde otomatik döner kapıdan sağlanmaktadır. Giriş bölümünde danışma, güvenlik kontrol noktası ve bekleme alanı yer almaktadır. Giriş hol kat sahanlıkları granit kaplama olup, duvarlar kısmen saten boyalı kısmen kağıt kaplama ve ahşap kaplamadır. Blok kapsamında 3 adet çift katlara hizmet veren, 3 adet tek katlara hizmet veren toplam 6 adet asansör mevcuttur. Ana gayrimenkul genelinde sprinkler yangın tesisatı, jenaratör, su deposu, yangın merdiveni ve güvenlik kameraları mevcuttur. A Blok dış cephesi kompozit malzeme ve cam giydirme şeklindedir. Yapı geneli merkezi ısıtma ve soğutma sistemi kullanılmaktadır.

3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Mahallinde yapılan tespitler neticesinde kat mülkiyetli değerlendirme konusu taşınmazın ruhsatı, iskanı ve mimari projesine göre, alan, konum ve kat bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiş olup, projesinde brüt 510 m² kullanım alanı hesaplanmıştır. Buna karşın mahallinde yapılan incelemede ofis içinde kısmen alçı duvar, kısmen alüminyum-cam bölücü elemanları ile iç hacimler oluşturulduğu tespit edilmiş olup, proje kat planı fotoğrafında detaylıca gösterilmiştir. 17.normal katta değerlemeye konu olan taşınmaz olan tek bağımsız bölüm yer aldığından mahallinde asansör ve merdiven sahanlıkları hariç, değerlendirme konusu taşınmazın tasarrufunda olan brüt kullanım alanı toplam 620 m²'dir. Buna karşın bağımsız bölümün sınırlarında ve brüt kullanım alanında projeye aykırı herhangi bir değişiklik olmaması sebebiyle yasal ve mevcut durum değeri brüt 510 m² üzerinden hesaplanmıştır.

3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Değerleme konusu taşınmaz, A Blok'ta 17.normal katta Büyükdere Caddesi'ne göre ön (tüm) cephede konumlu, ofis nitelikli 187 nolu bağımsız bölümdür. 17.normal kat (merdiven ve asansör sahanlığı, kat holü ve teknik hacimler dâhil) brüt tabliye alanı 710 m² olup, bağımsız bölüm brüt alanı tek hacim şeklinde 510 m² olarak hesaplanmıştır. 200 m² lik alan ise orta şaftta, asansör ve merdiven sahanlıkları, kat holü, tesisat ve elektrik odası, çay ofisi ve bay/bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede ofis içinde kısmen alçı duvar, kısmen alüminyum-cam bölücü elemanları ile iç hacimler oluşturulduğu tespit edilmiş olup, proje kat planı fotoğrafında detaylıca gösterilmiştir. 17.normal katta değerlemeye konu olan taşınmaz olan tek bağımsız bölüm yer aldığından mahallinde asansör ve merdiven sahanlıkları hariç, değerlendirme konusu taşınmazın tasarrufunda olan brüt kullanım alanı toplam 620 m²'dir. Buna karşın bağımsız bölümün sınırlarında ve brüt kullanım alanında projeye aykırı herhangi bir değişiklik olmaması sebebiyle yasal ve mevcut durum değeri, pazarlanabilir/kiralanabilir alan olan brüt 710 m² üzerinden hesaplanmıştır. Taşınmaz mevcutta Metro Portföy Yönetimi A.Ş., Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş., Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından kullanılmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde konu taşınmaz, camlı alüminyum profil bölücüler ile ofis hacimlerine bölünmüştür. Mevcut durumda personel ofis odaları, yönetime odaları, toplantı odası, banyo, tuvalet mutfak ve kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın ofis hacimlerinde zeminler halı kaplı, sekreteryaya, kat holü ve ıslak hacimlerinde ise seramik kaplamadır. Duvarlar kısmen kâğıt kaplı, kısmen saten boyalıdır. Tavanlar asma tavan olup, aydınlatma spot aydınlatmadır. Genel olarak ofis kapıları camlı alüminyum profil olup, yönetim bölümünde oda kapıları

ağşap doğramadır. Tüm pencereler alüminyum profildir. Tüm yönlere cephesi mevcut olup, geniş şehir ve boğaz manzarası bulunmaktadır. Taşınmaz merkezi ısıtma ve soğutma sistemine sahiptir.

BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Bir yakası Anadolu ve Balkan Yarımadalrı, diğer yakası Karadeniz ve Ege Denizi arasında bulunur. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



Yedi Tepeli Şehir İstanbul, genel görünüşü ile plato özelliği taşır. Yüksek düzlükler, akarsular tarafından parçalanmıştır. Bu coğrafya ile "Yedi Tepeli Şehir" olarak da isimlendirilen İstanbul'un tepeleri; Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camisi'nin bulunduğu "Topkapı Sarayı Tepesi", Nuruosmaniye Camisi'nin bulunduğu "Çemberlitaş Tepesi", İstanbul Üniversitesi, Beyazıt Camii ve Süleymaniye'nin bulunduğu "Beyazıt Tepesi", Fatih Camisi'nin bulunduğu "Fatih Tepesi", Sultan Selim Camisi ve Külliyesi'nin bulunduğu "Yavuz Selim Tepesi", Mihrimah Sultan Camisi'nin bulunduğu "Edirnekapi Tepesi", Topkapı, Aksaray, Yedikule ve Cerrahpaşa'yı kapsayan bölgenin bulunduğu "Kocamustafapaşa Tepesi / Cerrahpaşa Tepesi" dir.



İstanbul 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. Her iki kıyı arasındaki en yakın mesafe (Anadolu Hisarı-Rumeli Hisarı) 760 m'dir. Kıyıların uzunluğu ise, Asya yakasında Ahırkapı Feneri ile Kavak Burnu arası 32,2 km, Rumeli Feneri ile Ahırkapı Feneri arası (Haliç dahil) Avrupa kıyısı 46 km'dir. Marmara Denizi içinde İstanbul'a bağlı bulunan 9 adet adadan Büyükada, Heybeli, Burgaz, Kınalı ve Sedef Adaları yerleşime açıktır. Bu adaların tamamı, 16 km² yüzölçümüne sahip olup, boyu en uzun ada 5 bin 200 m ile Büyükada, eni en geniş ada ise 2 bin m ile Heybeliada'dır. Adalar'ın yaklaşık 542 hektarlık alanı binalarla kaplı, diğer kısımlar genellikle ormanlık, makilik ve kayalıktır. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü, uzun ve kurak yaz mevsimine uyum sağlayan makidir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva Çayı'dır. Uzunluğu 71 km olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli'nden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu Dereleridir. Ayrıca Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traňa Deresi, İstanbul İlinin önemli akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölü'nün suyu tatlıdır. Kentin suyu bu gölden sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz

arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır. Yüksek nem oranından ötürü kar yağışları sıklıkla yaşanmasa da, Aralık ve Mart ayları arasındaki dönemde az da olsa kar yağışları görülmektedir. Yaz ayları genellikle sıcak, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. İstanbul'da toplam 40 adet ilçe bulunmakta olup, bunlar; Arnavutköy, Adalar, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu'dur.

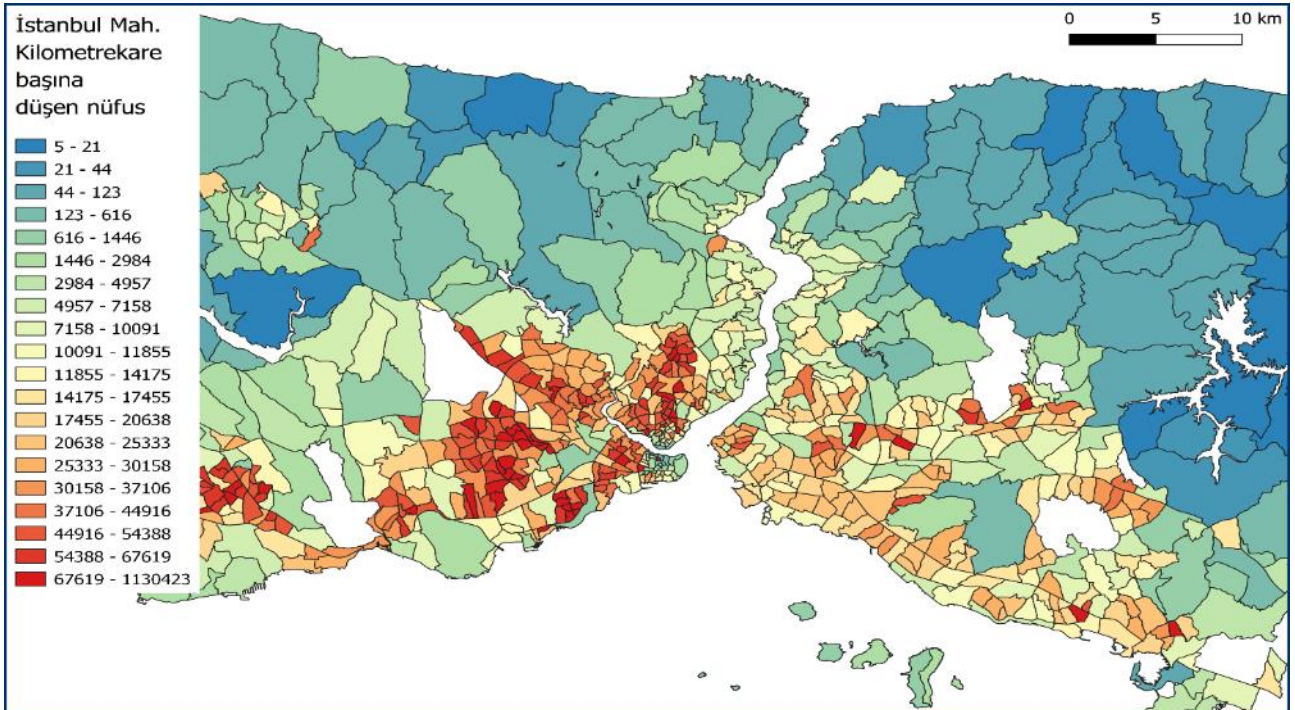
İlçelere Göre İstanbul Nüfusu					
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2017	Esenyurt	846.492	434.085	412.407	% 5,63
2017	Küçükçekmece	770.393	388.064	384.329	% 5,13
2017	Bağcılar	748.483	380.257	368.226	% 4,98
2017	Ümraniye	699.901	350.688	349.213	% 4,66
2017	Pendik	698.260	353.327	344.933	% 4,65
2017	Bahçelievler	598.454	300.064	298.390	% 3,98
2017	Üsküdar	533.570	260.604	272.966	% 3,55
2017	Sultangazi	528.514	269.692	258.822	% 3,52
2017	Gaziosmanpaşa	497.959	250.431	247.528	% 3,31
2017	Maltepe	497.586	247.358	250.228	% 3,31
2017	Kartal	463.433	229.568	233.865	% 3,08
2017	Esenler	454.569	233.416	221.153	% 3,02
2017	Kadıköy	451.453	203.576	247.877	% 3,00
2017	Kağıthane	442.694	223.598	219.096	% 2,95
2017	Avcılar	435.682	217.896	217.786	% 2,90
2017	Fatih	433.873	217.501	216.372	% 2,89
2017	Ataşehir	423.372	207.851	215.521	% 2,82
2017	Sancaktepe	402.391	205.184	197.207	% 2,68
2017	Bağaçşehir	396.729	199.235	197.494	% 2,64
2017	Eyüp	381.114	191.653	189.461	% 2,54
2017	Sarıyer	344.876	170.599	174.277	% 2,29
2017	Sultanbeyli	329.985	169.441	160.544	% 2,20
2017	Beşiktaş	314.670	153.668	161.002	% 2,09
2017	Güngören	296.967	149.823	147.144	% 1,98
2017	Zeytinburnu	287.378	143.504	143.874	% 1,91
2017	Bayrampaşa	274.197	137.673	136.524	% 1,82
2017	Şişli	274.196	133.548	140.648	% 1,82
2017	Arnavutköy	261.655	136.170	125.485	% 1,74
2017	Tuzla	252.923	129.641	123.282	% 1,68
2017	Beykoz	251.087	124.611	126.476	% 1,67

TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır. 2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Şişli olmuştur. 2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.

İstanbul Avrupa ve Anadolu Yakası Nüfus Farkları

İstanbul Avrupa Yakası Nüfusu		İstanbul Anadolu Yakası Nüfusu	
Esenyurt	846492	Ümraniye	699901
Küçükçekmece	770393	Pendik	698260
Bağcılar	748483	Üsküdar	533570
Bahçelievler	598454	Maltepe	497586
Sultangazi	528514	Kartal	463433
Gaziosmanpaşa	497959	Kadıköy	451453
Esenler	454569	Ataşehir	423372
Kağıthane	442694	Sancaktepe	402391
Avcılar	435682	Sultanbeyli	329985
Fatih	433873	Tuzla	252923
Başakşehir	396729	Beykoz	251087
Eyüp	381114	Çekmeköy	248859
Sarıyer	344876	Şile	35131
Beylikdüzü	314670	Adalar	14907
Güngören	296967	TOPLAM	5302858
Zeytinburnu	287378		
Bayrampaşa	274197		
Şişli	274196		
Arnavutköy	261655		
Büyükkçekmece	243474	Avrupa Yakası	9726373
Beyoğlu	236606	Anadolu Yakası	5302858
Bakırköy	222370	İstanbul Toplam Nüfusu	15029231
Beşiktaş	185447		
Silivri	180524		
Çatalca	69057		
TOPLAM	9726373		

İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur. İstanbul'a göç eden kişi sayısı 2016-2017 yılları arasında 416 bin 587 iken, bu rakam 2017-2018 yılları arasında 31 bin 105 kişilik bir azalma ile 385 bin 482 olmuştur. İstanbul'dan göç edenlerin sayısı ise 2016-2017 yılları arasında 422 bin 559 iken 2017-2018 yılları arasında 173 bin 244 artarak 595 bin 803 olmuştur. İstanbul'un 2017-2018 yılları arasında net göç oranı -210 bin 321, net göç hızı ise -13,9 olarak açıklanmıştır.





Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.



İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Dersaadet Tahvilat Borsası" adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir. Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı'da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikarlardan çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür. Mısır Çarşısı 17. yüzyıl

vakanüvisleri tarafından "Yeni Çarşı" ve "Valide Çarşısı" adları ile anılmıştır. Ancak buradaki dükkânlarda satılan malların çoğunlukla Mısır'dan gelen mal ve baharatlar olması nedeniyle 18. yüzyılın ortalarından itibaren "Mısır Çarşısı" ismi ile anılmaya başlandığı görülmektedir. İlk yıllarında aktar ve pamukçu esnafına tahsis edilen Mısır Çarşısı'nın, aktarlar ve pamukçular arasında paylaştırılmış 6 adet kapısı bulunmaktadır.



İstanbul, eğitimde üniversite sayısının fazlalığı ile Türkiye'nin lideridir. İstanbul'da 13 devlet ve 44 vakıf olmak üzere toplam 57 üniversite bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Hava ve Deniz Harp okulları ile herhangi bir üniversiteye bağlı olmayan 4 vakıf meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Türkiye'deki üniversitelerin yüzde 29,61'ine İstanbul ev sahipliği yapmaktadır. Öğrenciler, eğitim kalitesi ve sosyal faaliyetler bakımından zengin olan bu üniversitelere büyük bir ilgi göstermektedir. Bu doğrultuda üniversiteler kendilerini yenilemekte ve çağın modern eğitim sistemleriyle öğrencilerine yeni olanaklar sunmaktadır. Yükseköğretimde eğitim gören öğrenci sayısı toplam 1 milyon bin 834'tür. 553 bin 203 öğrenci devlet üniversitelerinde, 440 bin 586 öğrenci vakıf üniversitelerinde, 8 bin 45 öğrenci ise vakıf meslek yüksekokullarında eğitim görmektedir. Devlet ve vakıf üniversiteleri, her sene Avrupa başta olmak üzere yurtdışından çok sayıda yabancı öğrenciye ev sahipliği yapmaktadır. Hem değişim öğrencisi olarak hem yükseköğrenimini burada tamamlamak amacıyla İstanbul'a gelen öğrenciler, şehir ekonomisine büyük katkı sağlamanın yanı sıra İstanbul'un yurtdışı tanıtımında rol oynamaktadırlar. 2018 yılı verilerine göre İstanbul'da örgün eğitim veren 6 bin 792, yaygın eğitim veren 2 bin 311 olmak üzere toplam 9 bin 103 okul; 104 bin 87 örgün eğitim veren, 14 bin 674 yaygın eğitim veren olmak üzere toplam 118 bin 761 derslik bulunmaktadır. Bu okullarda 155 bin 39 örgün, 15 bin 371 yaygın olmak üzere toplam 170 bin 410 öğretmen eğitim vermekte; 3 milyon 97 bin 450 örgün, 551 bin 807 yaygın olmak üzere toplam 3 milyon 649 bin 257 öğrenci ve kursiyer eğitim görmektedir. İstanbul'daki Devlet Üniversiteleri; İstanbul Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Türk-Alman Üniversitesi, Galatasaray Üniversitesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Üniversitesi, Milli Savunma Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa, Türkiye

Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesi'dir. Vakıf Üniversiteleri ise; Bahçeşehir Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Koç Üniversitesi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, İstanbul Okan Üniversitesi, Üsküdar Üniversitesi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi, Maltepe Üniversitesi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Haliç Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, Altınbaş Üniversitesi, İstanbul Şehir Üniversitesi, Acıbadem Üniversitesi, Piri Reis Üniversitesi, İstanbul Bilim Üniversitesi, MEF Üniversitesi, Bezmialem Vakıf Üniversitesi, İstanbul Ayvansaray Üniversitesi, İstanbul Kent Üniversitesi, Beykoz Üniversitesi, İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi, Fenerbahçe Üniversitesi, Biruni Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Işık Üniversitesi, İstanbul Arel Üniversitesi, İstanbul Esenyurt Üniversitesi, İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi, İstanbul Rumeli Üniversitesi, Nişantaşı Üniversitesi, Yeni Yüzyıl Üniversitesi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Lokman Hekim Üniversitesi, İstanbul Atlas Üniversitesi, Semerkand Bilim ve Medeniyet Üniversitesi, İbn-i Haldun Üniversitesi, Demiroğlu Bilim Üniversitesi'dir. Vakıf Meslek Yüksekokulları ise; Avrupa Meslek Yüksekokulu, İstanbul Kavram Meslek Yüksekokulu, Ataşehir Adıgüzel Meslek Yüksekokulu ve İstanbul Şişli Meslek Yüksekokulu'dur.



Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet Han tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir. İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı, 2017 yılında toplam 10 milyon 840 bin 595 iken bu sayı %24 artarak 2018 yılında 13 milyon 433 bin 101'e ulaşmıştır. İstanbul'da çok farklı turizm çeşidi bir arada görülmektedir. Bunları kültür, sağlık, kamp ve karavan, alışveriş, eğitim, kurvaziyer, spor ve doğa ile inanç turizmi olarak kategorize etmek mümkündür. Kültür, İstanbul turizminin en önemli unsurlarından biridir. İstanbul, 8 bin 500 yıllık tarihi ve kültürü ile her dönem dikkatleri üzerine çekmeyi başarmış ve milyonlarca ziyaretçiyi ağırlamıştır. Günümüzde de devam eden bu ilgiye karşılık İstanbul, çağın kültürel dinamizmini sakinleriyle buluşturan modern sanat müzeleri, galerileri, sanatçılara ev sahipliği yapan

sokakları ve konser mekânları, festivalleriyle; sanatın her alanına nüfuz eden kültür turizmine dair sahip olduğu bütün imkânları ziyaretçilerine sunmaktadır. Kültürel ve sanatsal üretimin yanında İstanbul'da halkın çağlar boyu sürdürdüğü gündelik yaşamın önemli mekânları olan ibadet merkezleri de bulunmaktadır. Tarih boyunca kozmopolit bir kent olan İstanbul, bünyesinde yaşamış milletlerin kendi kültürlerine has mutfaklarını yansıtarak gastronomi turizmini de kültür turizminin önemli bir parçası haline getirmiştir. İstanbul'da, kültür turizmine ev sahipliği yapan 28 saray, 91 medrese, 517 cami, 164 kilise, 19 sinagog, 199 türbe, 595 çeşme ve 93 hamam olmak üzere toplam 1796 adet tarihi değere sahip mekân bulunmaktadır.

İstanbul il topraklarının Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçeleri birinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmekte olup, risk kuzeye gidildikçe dördüncü dereceye kadar düşmektedir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın etkisi altında olan İstanbul ilinde tarihin belirli dönemlerinde büyük ve yıkıcı depremler kaydedilmiştir. Günümüzde İstanbul ili sınırları içinde kalan bölgede yazılı olarak kayıtlara geçirilen ilk deprem, M.S. 358 yılında gerçekleşmiştir. Daha sonraki yüzyıllarda gerçekleşen depremler ise yazılı kaynakların daha zengin olması nedeniyle daha iyi bilinmektedir. Özellikle Osmanlı döneminde yaşanan 1506, 1556 ve 1766 depremleri ilin tarihindeki en büyük doğal afetlerdendir. İlde son dönemlerde hissedilen en şiddetli yer sarsıntısı; 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Gölcük depremidir. Bu depremde kıyı ilçelerde, özellikle Avcılar ilçesinde pek çok yapı yıkılmış, il genelinde toplam 981 kişi yaşamını yitirmiştir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın Adalar-Tekirdağ arasında kalan bölümünün kırılmasıyla meydana gelecek yeni bir sarsıntı, deprem uzmanlarınca her an beklenmektedir.



Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.



Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir. 330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılmaktadır. Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur. Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Orduları'nın 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşmamıştır. İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur. Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihden sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihden yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hâkim olmuştur. İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür. Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir. 16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlerle de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur. 1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilişi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur. 3 Kasım 1939'da Topkapı Sarayı'nın Gülhane Bahçesi'nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul'da yeni bir dönem başlamıştır. I. Dünya Savaşı'nın ardından 13 Kasım 1918'de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasınca işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923'te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul'un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara'ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

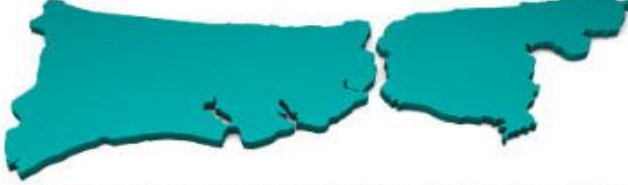
TOPLAM
NÜFUS
15.067.724

5.712 km²
YÜZ ÖLÇÜMÜ

647 km
SAHİL ŞERİDİ UZUNLUĞU

AVRUPA

ASYA



9 ADA

39 İLÇE

**4 MEVSİM
İSTANBUL**

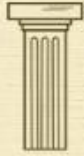
AVRUPA VE ASYA'YI BİRBİRİNE BAĞLAYAN ŞEHİR

3
BOĞAZ
KÖPRÜSÜ

**AVRASYA
TÜNELİ**

-11
EN DÜŞÜK

+40
EN YÜKSEK



**İSTANBUL'UN TARİHİ
8 BİN 500 YIL
ÖNCESİNE DAYANIR**



1.796
TARİHİ MEKÂN



**3 İMPARATORLUĞUN
BAŞKENTİ
ROMA-BİZANS-OSMANLI**



28
SARAY



91
MÜZE



93
HAMAM



595
ÇEŞME



2

HAVALİMANI

İSTANBUL ŞEHİR HATLARI'NDA



28
GEMİ



50
İSKELE



17
HAT



233 KM

RAYLI SİSTEM ULAŞIM



2018'DE REKOR YABANCI ZİYARETÇİ

13.433.101



712
OTEL



28.650
RESTORAN

**İSTANBUL'UN ORMANLIK ALANI
2 MİLYON 380 BİN 300 DEKAR**



49
ÜNİVERSİTE



9 BİN 103
OKUL

YÜZ ÖLÇÜMÜNÜN %44'Ü ORMANLIK ALAN



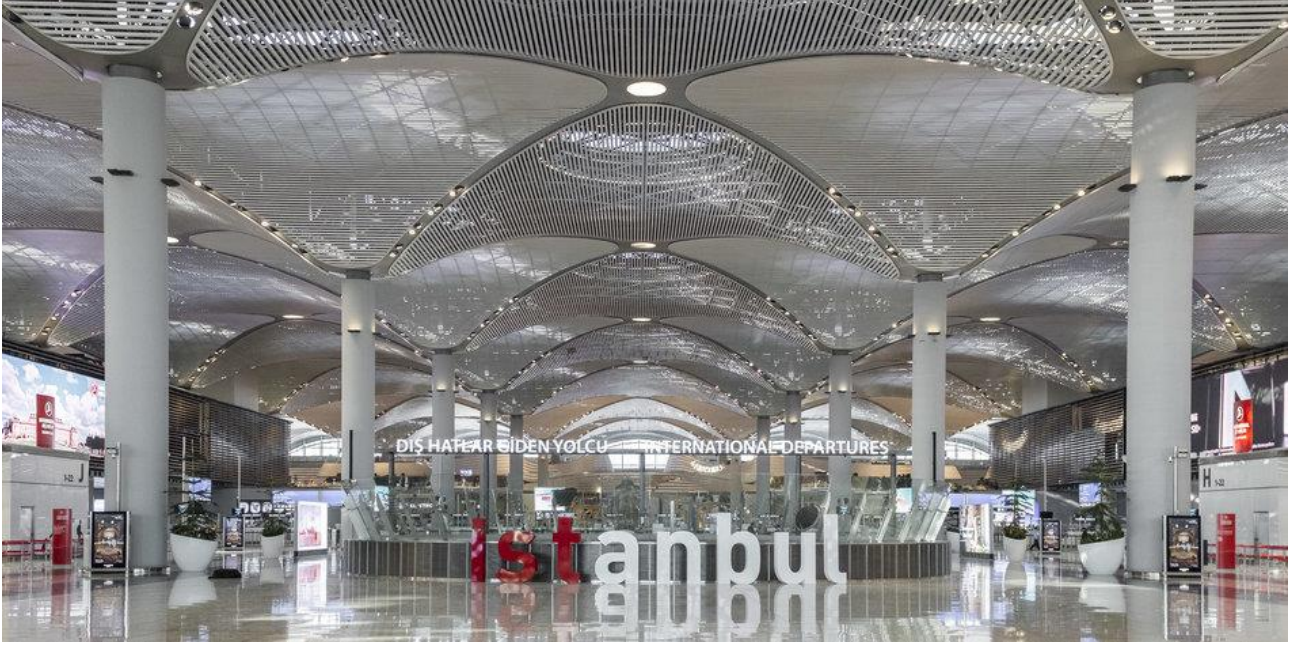
36
KÜTÜPHANE



227
TİYATRO
SALONU



882
SİNEMA
SALONU



ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli, Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde bulunan İstanbul ilinin yaklaşık 272.000 nüfuslu ilçesidir ve İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Şişli ilçesi, İstanbul'un ilçelerinden doğusunda Eyüp Sultan ve Kâğıthane, güneyinde Beyoğlu, doğusunda Beşiktaş ve kuzeyinde de Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Şişli'nin il merkezine uzaklığı ise yaklaşık 9 km'dir. Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan merkez ilçelerinden birisidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Denize kıyısı olmamasına karşın, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan iki boğaz köprüsünün Avrupa yakasındaki çıkış noktasında yer alır. Şişli adı ilçenin merkezindeki semtin de adıdır.



“Şişli” adıyla ilgili en yaygın yakıştırma, şiş yapımıyla uğraşan ve halkın “Şişçiler” adıyla andığı bir ailenin burada oturduğu ve bu bölgede bir konaklarının olduğu yolundadır. 2500 yıllık bir tarihe sahip İstanbul'un nispeten daha yeni bir yerleşim bölgesidir. Ancak yine de, bugün bir kısmı ilçe sınırları içinde yer alan ve Kurtuluş semti adıyla bildiğimiz, tarihte Ayios Dimitrios, daha sonra da at ahırlarından dolayı “Tatavla” adıyla anılan yerleşim yerinin kuruluşu, Kanuni I. Süleyman (1520-1566) dönemine kadar uzanan bir geçmişe sahiptir. Deniz fetihleri sırasında Ege ve Akdeniz'deki adalardan tutsak edilen zanaatkârların iskân edildiği bu bölgeye daha sonraki yıllarda İstanbul'a ticaret maksadıyla gelen yabancılar da yerleşmişlerdir.

Şişli; oteller, moda butikleri ve Metrocity AVM gibi alışveriş merkezleriyle dolu lüks bir semttir. Osmanlı döneminden kalma İhlamur Kasrı ise huzurlu bahçeleriyle ünlüdür. Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi. 1950'li yıllardan itibaren başlayan, İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kâğıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kâğıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Gene yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Kâğıthane yoğun bir sanayi merkezi haline gelirken Bomonti çevresindeki fabrikalar da çoğaldı. Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu. 1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekânları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgâh olarak oturan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkez haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgâh olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüşürü. 1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni yerleşme oluştu. Aynı dönemde nüfusu hızla artan Kâğıthane'ye daha iyi hizmet götürebilmek için aynı bölge belediye yapıldı. 1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katıldı. Böylece Kâğıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıktı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1987'de Kâğıthane'nin ilçe yapılarak Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düştü. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrıldı. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar gösterdi. 1990'lar ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Dolayısıyla, Şişli'nin merkez ve Ayazağa ilçelerinin her ikisi de bir sanayi bölgesidir. (İstanbul'un New York ve Tokyo'su da Şişli-Kâğıthane-Beşiktaş üçgenidir.) Şişli ilçesi yaşadığı hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Kuzeydeki Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle

ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı. Şişli'nin mahalleleri; 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Şişli (Merkez), Meşrutiyet Paşa, Teşvikiye ve Yayla'dır

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazi'nin batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Şişlisinin Trakya / Kocaeli yarıovaları (peneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılarak Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesinin yayıldığı alanda son bulur. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli kuzeyden Sarıyer, güneyden Beyoğlu, doğudan Beşiktaş ve batıdan Kağıthane ilçeleri ile sınırlıdır. Bölge genelde bir yerleşim ve sanayi bölgesi olup, bitki örtüsü olarak sadece fatih ormanlarının bir kısmı bölge dahilinde bulunmaktadır. Toprak genel olarak killi zemin tüm hava şartlarında trafiğe elverişlidir.

4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelere ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelere sermaye hareketleri dalgalı bir seyir

izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımaya aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Bu da genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	VAR
Yapı Sınıfı	4/B (*)	Asansör	VAR
Yapının Yaşı	23	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	EMSAL	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	CAM - GİYDİRME
Sosyal Tesis	VAR	Isıtma-Soğutma	VAR
Su Deposu	VAR	Yangın Tesisatı	VAR

(*) Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 4/B olarak belirtilmiş olmasına karşın, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre Alışveriş kompleksleri 5/A yapı sınıfında olup, 5/A yapı sınıfı birim maliyeti (2.010 TL/m²) esas alınmıştır. 23 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 20 yıpranma payı uygulanmış ve birim değer ~ 1.608 TL/m² olarak baz alınmıştır.

4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapıya İlişkin Veriler (Mevcut durum göz önüne alınmıştır)	
İnşaat Kalitesi	İYİ
Malzeme Kalitesi	İYİ
Fiziksel Eskime	YAŞI ORANINDA
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	5/A

4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibarıyla Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.

4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu, alanı ve kullanım amacı olarak 31.12.2002 tarihi ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 29.11.2004 tarih, 7644 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu, alanı ve kullanım amacı olarak 31.12.2002 tarihi ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın devam eden inşaatı ve/veya tadilatı bulunmadığı için ekspertiz günü itibarıyla yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Ekspertiz günü itibarıyla 1946 ada 132 parsel üzerinde, çizilen projesi, tapu kaydındaki cins tashihi ve ruhsatına istinaden kullanım amacı ile uygun ve faaliyet halinde olan ofis nitelikli taşınmaz olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır.

4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- ✘ Kolay ulaşım imkânının iyi olması ve adres kolaylığı
- ✘ Cadde üzerinde merkezi konumlu olması
- ✘ Parselin tek bir ada şeklinde olması
- ✘ Yapı Kullanma İzin Belgesinin ve kat mülkiyetinin olması
- ✘ Ana arterler üzerinde metro bağlantılı olması,
- ✘ Yeterli alt yapı ve sosyal donatı alanlarına sahip olması
- ✘ Sosyal olanaklara sahip AVM kompleksi içerisinde yer alması,
- ✘ Kapalı otopark ve güvenlik hizmetlerin bulunması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✘ Mevcut piyasalardaki mevduat faiz oranlarının yüksek olması sebebiyle yatırımcıların gayrimenkulden çok mevduatı yatırım aracı olarak görmeleri
- ✘ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- ✘ Taşınmazın özellikli bir kullanım amacına hitap etmesi
- ✘ Günümüz ekonomik koşullarının gayrimenkul sektörü üzerinde yaratmış olduğu olumsuz etki,
- ✘ Bölgede benzer nitelikte ve tipte birçok gayrimenkulün eş zamanlı satışa sunulmuş olması
- ✘ Son 2 yıl içinde A+ ofis piyasasında boşluk oranlarının artmış olması, kira ve satış değerlerinin düşmesi
- ✘ AVM içinde boş işyeri sayısının son yıllarda artmaya başlaması ve gün geçtikçe prestij kaybetmesi

4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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.

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali ("4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkân için hesaplanabilmekte olup tesise ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Yapılan araştırmalar ve bölge verileri neticesinde pazar yaklaşımını uygulayabilecek benzer nitelikte taşınmazlar bulunmaktadır. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi ile değer takdir edilmiş ve Gelir yöntemi ile desteklenmiştir.

5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve Metro City içerisinde ofis/büro nitelikli emsaller bulunmaktadır. Metro City projesinde konu taşınmaz tipindeki tam kat ofisler toplam brüt tabliye alanı olan 710 m² nin yakın hali olan 720 m² şeklinde beyan edilmektedir. Değer oluşumunda gayrimenkullerin iç dekorasyonları, kat, konum ve manzara durumları önem arz etmektedir. Ayrıca değer analiz yapılırken; emsallerde toplam tabliye alanı ya da toplam kat brütü üzerinden belirtilen bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığı için, değer hesaplamasında da taşınmazın kat brüt alanı (710 m²) dikkate alınmış ve herhangi bir alan indirgemesi yapılmamıştır. Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve satışa sunulan değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirimler yapılmış ve pazarlanabilir değere ulaşılmıştır. Emsal kaynakları, isim, şirket unvanı ve iletişim numaraları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 1. Maddesi kapsamında sansürlenmiştir.

Satılık Emsal 1: (Mülk Sahibi: 0 530 **1 ** 64)

Değerleme konusu taşınmazla aynı blokta 16.kat 720 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 710 m² alanlı olduğu bilinen tam kat ofis nitelikli taşınmaz 28.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Talep edilen rakamın çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

M² Birim Değeri: 28.000.000 TL / 710 m² = 39.436 TL/m²

Satılık Emsal 2: (Emlak Firması: 0 532 **3 ** 40)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 70 m kuzeyinde 1946 ada 141 parselde konumlu, Ferko Signature Plazada 11.katta 550 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 530 m² olduğu tahmin edilen ofis nitelikli taşınmaz 14.300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M² Birim Değeri: 14.300.000 / 530 m² = 26.981 TL/m²

Satılık Emsal 3: (Emlak Firması: 0 530 **2 ** 17)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 70 m kuzeyinde 1946 ada 141 parselde konumlu, Ferko Signature Plazada 12.katta 1.722 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 1.700 m² olduğu tahmin edilen tam kat ofis nitelikli taşınmaz 49.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M² Birim Değeri: 49.500.000 / 1.700 m² = 29.117 TL/m²

Satılık Emsal 4: (Emlak Firması: 0 532 **4 ** 04)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 70 m kuzeyinde 1946 ada 141 parselde konumlu, Ferko Signature Plazada 10.katta 557 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 530 m² olduğu tahmin edilen ofis nitelikli taşınmaz 15.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M² Birim Değeri: 15.000.000 / 530 m² = 28.301 TL/m²

Satılık Emsal 5: (Emlak Firması: 0 555 **7 ** 22)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 70 m kuzeyinde 1946 ada 141 parselde konumlu, Ferko Signature Plazada 11.katta 557 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 530 m² olduğu tahmin edilen ofis nitelikli taşınmaz 14.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

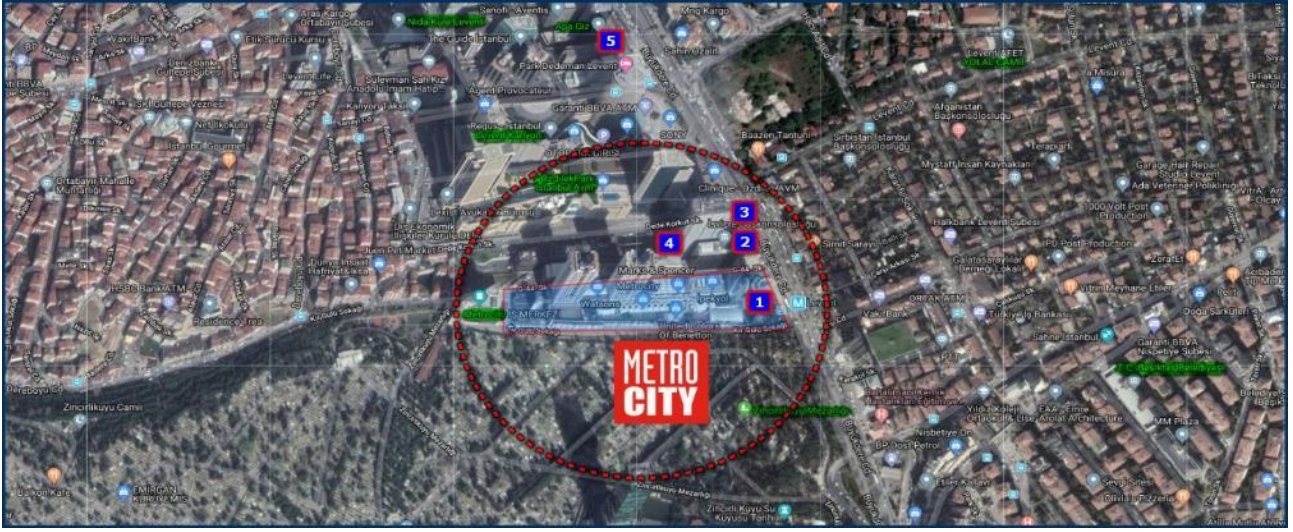
M² Birim Değeri: 14.900.000 / 530 m² = 28.113 TL/m²

Satılık Emsal 6: (Emlak Firması: 0 532 **6 ** 77)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 150 m kuzeyinde 1957 ada 4 parselde konumlu, Apa Giz Plazada 24.katta 285 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 260 m² olduğu tahmin edilen ofis nitelikli taşınmaz 7.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M² Birim Değeri: 7.000.000 / 260 m² = 26.923 TL/m²

5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

EMSAL TABLO	Alan (Bevan)	Alan (Düz.)	Kompleks	Proje Yılı	Manzara	Konum	Kat	Cephe	Dekorasyon	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer TL/m ²	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	710	710	İyi	2003	İyi	İyi	17	İyi	İyi	-	-	-	-	-
Emsal 1	720	710	İyi	2003	İyi	İyi	16	İyi	İyi	28.000.000	%10	35.492	Mülk Sahibi 530 **1 ** 64	Aynı blokta 16.kat 186 Nolu BB
Emsal 2	550	530	-	2019	İyi	İyi	11	İyi	İyi	14.300.000	%10	24.283	Emlak Firması 532 **3 ** 40	1946 ada 141 parselde 70 m kuzeyinde Ferko Signature Plazada 11.katta
Emsal 3	1722	1700	-	2019	İyi	İyi	12	İyi	İyi	49.500.000	%10	26.205	Emlak Firması 530 **2 ** 17	1946 ada 141 parselde 70 m kuzeyinde Ferko Signature Plazada 12.katta
Emsal 4	557	530	-	2019	İyi	İyi	10	İyi	İyi	15.000.000	%10	25.471	Emlak Firması 532 **4 ** 04	1946 ada 141 parselde 70 m kuzeyinde Ferko Signature Plazada 10.katta
Emsal 5	557	530	-	2019	İyi	İyi	11	İyi	İyi	14.900.000	%10	25.301	Emlak Firması 555 **7 ** 22	1946 ada 141 parselde 70 m kuzeyinde Ferko Signature Plazada 11.katta
Emsal 6	285	260	-	2017	İyi	İyi	24	İyi	İyi	7.000.000	%10	24.230	Emlak Firması 532 **6 ** 77	1957 ada 4 parselde 150 m kuzeyinde Apa Giz Plazada 24.katta

EMSAL DÜZELTME TABLOSU

EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KOMPLEKS DÜZELTME	ALAN DÜZELTME	YIPRANMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	
Emsal 1	35.492	-	-	-	-	-	35.492	29.781 TL/m²
Emsal 2	24.283	+%20	-	-%20	+%5	+%10	27.925	
Emsal 3	26.205	+%20	+%10	-%20	+%5	+%5	31.446	
Emsal 4	25.471	+%20	-	-%20	+%5	+%10	29.291	
Emsal 5	25.301	+%20	-	-%20	+%5	+%10	29.096	
Emsal 6	24.230	+%20	-%10	-%20	+%5	+%10	25.441	

Kabuller:

- ✘ Emsal 2, 3, 4, 5, 6, taşınmaza göre kompleks olmayan proje içinde olması açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 2, 3, 4, 5, 6, taşınmaza göre daha yeni projelerde olması sebebiyle avantajlıdır.
- ✘ Emsal 2, 3, 4, 5, 6, taşınmaza göre metroya daha uzak konumda olması sebebiyle dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 2, 3, 4, 5, 6, taşınmaza göre boğaza daha uzak konumda olması sebebiyle manzara olarak dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 3 kullanım alanı büyük olan bir ofis olması sebebiyle dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 6 kullanım alanı küçük olan bir ofis olması sebebiyle avantajlıdır.

5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerlerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan ofis nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (bulunduğu yapı, ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin ofisler için (m² birim değer düzeltilmesi yapılmış haliyle) 29.781 TL/m² bandında olduğu görülmektedir. Bu emsaller ışığında ofis m² birim değeri için yaklaşık 30.000 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın **Pazar Değeri: 710 m² x 30.000 TL/m² = 21.300.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerlerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu taşınmazın kompleks bir yapı içinde bir bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel değerleri yansıtamayacak olması sebebi ile tercih edilmemiştir.

5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 başlıkları altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda ofis birim değerine ulaşılmış olup, değerlendirme konusu taşınmazın kompleks bir yapı içinde bir bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile arsa birim değeri bulunmamıştır.

5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın yapı ruhsatında yapı sınıfı 4/B olarak belirtilmiş olmasına karşın, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre AVM kompleksleri 5/A yapı sınıfında olup, 5/A yapı sınıfı birim maliyeti (2.010 TL/m²) esas alınmıştır. 23 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 20 yıpranma payı uygulanmış ve birim değer 1.608 TL/m² olarak esas alınmıştır.

5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın kompleks bir yapı içinde bir bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel değerleri yansıtamayacak olması sebebi ile tercih edilmemiştir.

5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✘ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
 - ✘ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
 - ✘ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
 - ✘ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.
- Söz konusu taşınmazın değerlemesinde ofis kira gelirin sahip olabilmesi nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmadığından “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı genel olarak ofisler için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak

kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir.

Bölgede genelde mülk sahipleri ikamet etmekte olup kiralama oranı düşük seviyededir. Kira çarpanının (yatırımın geri dönüş süresi) ise 20-25 yıl seviyesinde olduğu bölgede hizmet veren emlak ofislerinden edinilen bilgidir. Değerleme konusu taşınmazın kira çarpanı ise ortalama 22 yıl olarak kabul edilmiştir.

5.3.3 İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Yeterli veri elde edilememesi sebebiyle indirge/iskonto oranı hesaplanamamıştır.

5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmadığından "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve Metro City içerisinde ofis nitelikli kiralık emsaller bulunmaktadır. Kira değeri oluşumunda gayrimenkullerin dekorasyonu, kat, konum ve manzara durumları önem arz etmektedir. Ayrıca kira değeri analizi yapılırken; emsallerde toplam tabiiye alanı ya da toplam kat brütü üzerinden belirtilen bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığı için, değer hesaplamasında da taşınmazın kat brüt alanı (710 m²) dikkate alınmış ve herhangi bir alan indirgemesi yapılmamıştır. Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve satışa sunulan değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirimler yapılmış ve kira değerine ulaşılmıştır.

Kira Emsali 1: (Emlak Firması: 0 553 **2 ** 57)

Değerleme konusu taşınmazla aynı blokta üst katta 770 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 710 m² alanlı olduğu bilinen tam kat ofis nitelikli taşınmaz 90.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup, 21.500.000 TL ye satılabileceği beyan edilmiştir.

Satış M2 Birim Değeri: 21.500.000 TL x / 710 m² = 30.281 TL/m²

Kira M2 Birim değeri: 90.000 TLx 0.90 / 710 m² = 114 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 90.000 TL x 0.90 pazx 12 ay = 972.400 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 972.000 TL / 4.000.000 TL = 0.045

Kira Emsali 2: (Emlak Firması: 0 532 **6 ** 83)

Değerleme konusu taşınmazla aynı blokta üst katta 160 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 155 m² alanlı olduğu bilinen ofis nitelikli taşınmaz 19.100 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup, 4.500.000,00 TL ye satılabilecektir.

Satış M2 Birim Değeri: 4.500.000 TL x / 155 m² = 29.032 TL/m²

Kira M2 Birim değeri: 19.100 TLx 0.90 / 155 m² = 110 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 19.100 TL x 0.90 pazx 12 ay = 206.280 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 206.280 TL / 4.500.000 TL = 0.045

Kira Emsali 3: (Emlak Firması: 0 537 **8 ** 08)

Değerleme konusu taşınmazla aynı blokta üst katta 160 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 155 m² alanlı olduğu bilinen ofis nitelikli taşınmaz 19.500 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup, 4.750.000 TL ye satılabilecektir.

Satış M2 Birim Değeri: 4.750.000 TL x / 155 m² = 30.645 TL/m²

Kira M2 Birim değeri: 19.500 TLx 0.90 / 155 m² = 113 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 19.500 TL x 0.90 pazx 12 ay = 210.600 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 210.600 TL / 4.750.000 TL = 0.044

Kira Emsali 4: (Emlak Firması: 0 533 **6 ** 61)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 70 m kuzeyinde 1946 ada 141 parselde konumlu, Ferko Signature Plazada 1.katta 947 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 920 m² olduğu tahmin edilen ofis nitelikli taşınmaz 115.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup, 27.500.000,00 TL ye satılıktır.

Satış M2 Birim Değeri: 27.500.000 TL x / 920 m² = 29.891 TL/m²

Kira M2 Birim değeri: 115.000 TLx 0.90 / 920 m² = 112 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 115.000 TL x 0.90 pazx 12 ay = 1.242.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 1.242.000 TL / 27.500.000 TL = 0.045

Kira Emsali 5: (Emlak Firması: 0 532 **3 ** 49)

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 70 m kuzeyinde 1946 ada 141 parselde konumlu, Ferko Signature Plazada 7.katta 645 m² brüt kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, 530 m² olduğu tahmin edilen ofis nitelikli taşınmaz 65.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup, 15.500.000 TL ye satılıktır. .

Satış M2 Birim Değeri: 15.500.000 TL x / 530 m² = 29.245 TL/m²

Kira M2 Birim değeri: 65.000 TLx 0.90 / 530 m² = 110 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 65.000 TL x 0.90 pazx 12 ay = 702.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 702.000 TL / 15.500.000 TL = 0.045

EMSAL TABLO	Alan (Beyan)	Alan (Düz.)	Kompleks	Proje Yılı	Manzara	Konum	Kat	Cephe	Dekorasyon	Kira Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer TL/m ²	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	710	710	iyi	2003	iyi	iyi	17	iyi	iyi	-	-	-	-	-
Emsal 1	770	710	iyi	2003	iyi	iyi	19	iyi	iyi	90.000	%10	114	Emlak Firması 553 **2 ** 57	Aynı blokta tam kat ofis
Emsal 2	160	155	-	2003	iyi	iyi	8	iyi	iyi	19.100	%10	110	Emlak Firması 532 **6 ** 83	Aynı blokta üst kat ofis
Emsal 3	160	155	-	2003	iyi	iyi	7	iyi	iyi	19.500	%10	113	Emlak Firması 537 **8 ** 08	Aynı blokta üst kat ofis
Emsal 4	947	920	-	2019	iyi	iyi	Kötü	iyi	iyi	115.000	%10	112	Emlak Firması 533 **6 ** 61	1946 ada 141 parselde 70 m kuzeyinde Ferko Signature Plazada 10.katta
Emsal 5	645	530	-	2019	iyi	iyi	7	iyi	iyi	65.000	%10	110	Emlak Firması 532 **3 ** 49	1946 ada 141 parselde 70 m kuzeyinde Ferko Signature Plazada 11.katta

EMSAL DÜZELTME TABLOSU

EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KOMPLEKS DÜZELTME	ALAN DÜZELTME	YIPRANMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	113 TL/m ²
Emsal 1	114	-	-	-	-	-	114	
Emsal 2	110	-	-%10	-	-	+%5	104	
Emsal 3	113	-	-%10	-	-	+%5	107	
Emsal 4	112	+%20	-	-%20	+%5	+%5	123	
Emsal 5	110	+%20	-	-%20	+%5	+%5	121	

Kabuller:

- ✘ Emsal 4, 5, taşınmaza göre kompleks olmayan proje içinde olması açısından dezavantajlı olup, yukarıdaki tabloda detayları belirtilmiştir.
- ✘ Emsal 4, 5, taşınmaza göre daha yeni projelerde olması sebebiyle avantajlıdır.
- ✘ Emsal 4, 5, taşınmaza göre metroya daha uzak konumda olması sebebiyle dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 2, 3, 4, 5, taşınmaza göre alt katta olması sebebiyle manzara olarak dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 2, 3 kullanım alanı küçük olan bir ofis olması sebebiyle avantajlıdır.

Kira değer analizine göre taşınmazın aylık kira birim değeri 113 TL/m² hesaplanmıştır. Bu netice doğrultusunda aylık kira değeri ise 710 m² x 113 TL/m² = 80.230 TL hesaplanmış olup, bu değer 80.000 TL/ay olarak yuvarlanmıştır.

Taşınmazın belirlenen kira değeri ile bölgedeki emsallerin analiz edilmesi sonucunda ulaşılan kapitalizasyon oranları dikkate alındığında taşınmazın satış değerini desteklemek amacıyla

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı = 80.000 TL x 12ay/ 0,045

Gayrimenkulün Değeri: 21.333.333,00TL ~21.300.000,00 TL (Bu değer tamamen bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.)

ALAN (M ²)	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
710	21.500.000	90.000	0,0450
155	4.500.000	19.100	0,0450
155	4.750.000	19.500	0,0440
920	27.500.000	115.000	0,0450
530	15.500.000	65.000	0,0450
Ortalama Kapitalizasyon Oranı:			0,045

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

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr

5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi, mimari projesinin bulunması), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti tapulu olup müşterek veya bölünmüş tüm alanlar değerlemeye dâhil edilmiştir. Müşterek alanların değere olan etkisi mülkün değeri takdir edilirken, nihai değere şerefiye olarak dâhil edilmiştir.

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Nihai değer raporun 7.2. maddesinde " Nihai Değer Takdiri " başlığı altında TL cinsinden belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırılma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın değeri 21.300.000 TL, Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile 21.300.000 TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekte olup taşınmaza ~21.000.000 TL değer takdir edilmiştir.

6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ

Tüm bilgiler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın iskânı da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan resmi kurum incelemelerinde, taşınmazın satış ve devir tasarrufunu etkileyecek herhangi bir olumsuz durumun olmadığı tespit edilmiştir.

6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti tapulu olup, arsa niteliği taşımamaktadır.

6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN IB-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesinin “b” fıkrasında; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

“c” fıkrasında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmekte olup tebliğin, “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde; “ 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.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ’den alınan 27.12.2019 tarihli yazıya göre söz konusu ipoteğin değerlendirme konusu İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deliyunus Köyü, 261 ve 944 nolu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Bu hususlar çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmaz malın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne ofis olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na ilişkin Esaslar Tebliği’nin “Ayni Sermaye” başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrası’nda “Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ayni sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile

gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu doğrultuda aynı zamanda tüm yasal izinleri alınmış, mevcut durumuyla tapu sicil durumu uygun olan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen değer KDV hariç **21.000.000,00 TL** dir.

7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **21.000.000,00 TL- (Yirmibirmilyon Türklirası)** dir.
- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV dâhil) **21.000.000,00 TL + (21.000.000,00 x %18) = 24.780.000,00 TL** dir.

7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DÂHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Melih BULUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:401724



Berat Deniz ÖZTÜRK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401154

