

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL ŞİŞLİ VE SARIYER PARSELLERİ

HAZIRLAYAN



PERITUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16, DAP Royal Center, A Blok, Kat: 16 D: 77  
Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

[bilgi@peritusgdd.com](mailto:bilgi@peritusgdd.com)

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAK KONUT_GYO_17	
Değerleme Tarihi	06.11.2015	
Rapor Tarihi	10.11.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 23,30 m2 yüzölçümlü, 1140 ada, 2 parsel no.'lu ve Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 686,59 m2 yüzölçümlü, "park" vasfındaki 158 ve 161 no.'lu parseller.	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Adresi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, EsentepeMahallesi, Emekli Subay Evleri, Rıdvan Koral Sokak üzerinde konumlu 1140 ada, 2 no.'lu parsel ile İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 158 ve 161 no.'lu parsellerdir.	
<b>Gayrimenkuller İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)</b>		
Pazar Değeri	<b>137.000,00.-TL</b>	<b>46.440,68 USD</b>

1-Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2,95 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284 )

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi çarşı sokak  
No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
1.1. Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.2. Değerleme Tarihi .....	4
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.4. Rapor Türü.....	4
1.5. Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	4
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	5
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	5
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ.....	6
3.1. Değerleme Raporunun Amacı .....	6
3.2. Sınırlayıcı Koşullar.....	6
3.3. Uygunluk Beyanı.....	6
3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	8
4. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	13
4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	13
4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER .....	24
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	24
5.2. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri.....	27
5.3. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri.....	28
5.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	29
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	31
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler, .....	31
6.2. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler .....	31
6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,.....	31
6.4. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler, .....	31
6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	31
6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri. 34	
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması, .....	36
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36
7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	36
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
8. SONUÇ.....	37
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
8.2. Nihai Değer Takdiri .....	37
9. RAPOR EKLERİ .....	37

## **1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER**

### **1.1. Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.2. Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 06.11.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu süreçte, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 06.11.2015'tir.

### **1.3. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.11.2015 tarihinde, 2015EMLAK KONUT\_GYO\_17 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.4. Rapor Türü**

Bu değerlendirme raporu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Emekli Subay Evleri, Rıdvan Koral Sokak üzerinde konumlu 1140 ada, 2 parsel ile İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 158 ve 161 parsel no.'lu 4 adet gayrimenkulün güncel pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.5. Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerlendirme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

### **1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme Konusu Gayrimenkuller için Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayurt mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Rapor  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Üçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

**Müşteri Unvanı:** EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak

No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-144 sayılı yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin güncel pazar değerlerini **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### 3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi çam sokak

No:16 / Blok Kat 16daire 77 Dap Royal

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35

Küçükyalı V.D.728 036 8320

Fax:0216 428 32 83

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### 3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

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

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

#### 3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde,



değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

#### **3.4.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

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

### **3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:**

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

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması, hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### **3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi**

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

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımını” saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,

- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

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

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

**Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:**

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.
- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Atalaycağme Mahallesi Çam Sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal

Maltepe / İstanbul / Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Küçükyazı V.D.728 036 8320

Fax:0216 428 32 83

bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

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

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35

Küçülmüş V.D.728 030 8320

Fax:0216 428 32 83

#### 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altıyçeşme mahallesi Yam sokak  
No:16-A Blok Kat:16 Daire 77 Dap Royal

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35

Küçükyalı V.D.728 036 8320

Fax:0216 428 32 83

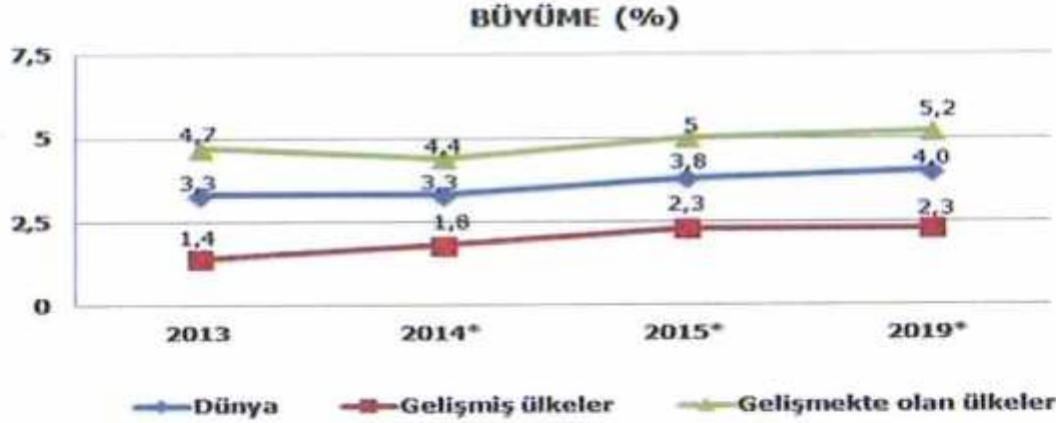
RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT\_GYO\_017

RAPOR TARİHİ: 10.11.2015

#### 4.1.2. Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

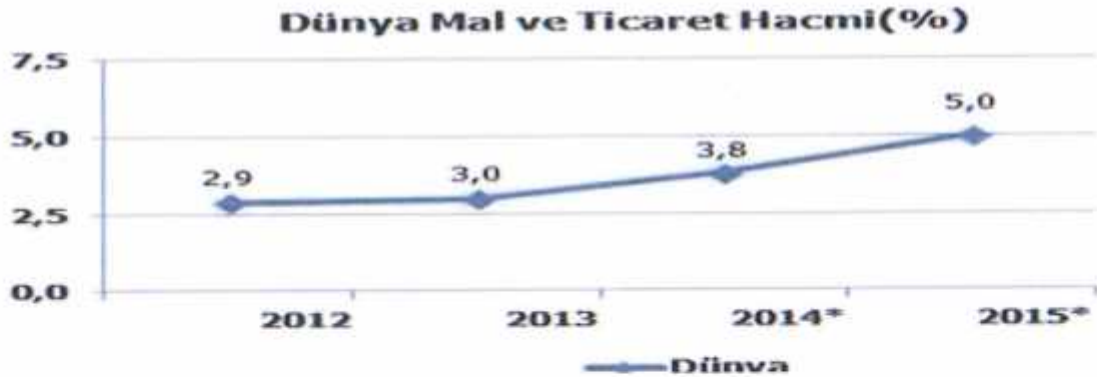
Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014, (\*) Tahmin*

IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %

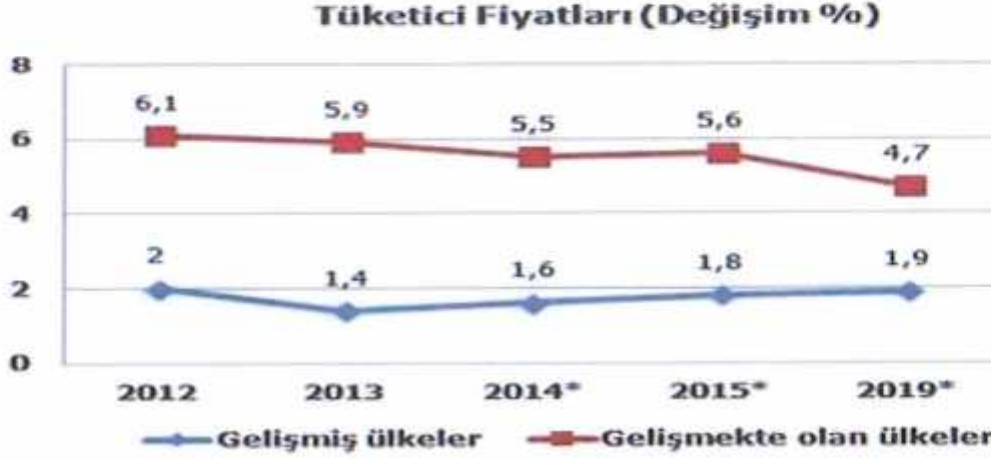
4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin*

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya

toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin*

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin*

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama

fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenenecektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.2.1. İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.



İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayozme mahallesi cam sokak

No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap:Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35

Kaçğılıyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83



#### 4.2.2. Şişli İlçesi

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

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

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 Kağıthane'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 Kağıthane 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. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kağıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü). Bomonti çevresinde fabrikalar çoğalırken, 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 mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgah 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 merkezleri haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçoşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul / Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Küşülyay / V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgah olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü.

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni bir yerleşme oluştu.

1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle (Kağıthane ve Ayazağa dahil) kentsel alan içine katıldı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1980-1985 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı hızı ise yüzde 2,5 olarak gerçekleşti. Bu büyüme Kağıthane ve Ayazağa yörelerindeki gelişmeden kaynaklanıyordu. 1987'de yapılan yönetsel düzenlemeyle Kağıthane İlçesi kuruldu. Kağıthane'nin 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. Yine bu bölgede yer alan Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Büyükdere Caddesi'nin İstinye kavşağı çevresinde irili ufaklı iş merkezleri açıldı.

Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm) nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkanlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir.

Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'un New York ve Tokyo'su görünümü kazanmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumuna gelmiştir.

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

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadileriyle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.

Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi çarşı sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal  
Maslak / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 17 83

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 çıkar. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'ne yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükselti Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.'ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 14 okulöncesi eğitim kurumu, 36 ilköğretim okulu ve 29 ortaöğretim kurumu vardır. Nişantaşı Anadolu Lisesi (eski English High School), Notre Dame de Sion Fransız Lisesi, Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi (eski Nişantaşı Kız Lisesi), Saint Michel Lisesi, Şişli Anadolu Lisesi ilçedeki köklü ortaöğretim kurumlarıdır.

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Marmara, Yıldız Teknik, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim, Nişantaşı ve Okan üniversiteleri ile Kavram ve Şişli meslek yüksek okullarının bazı yerleşkeleri ilçe sınırları içinde bulunmaktadır.

İlçe sınırları içinde 2 devlet hastanesi (Şişli Etfal Hastanesi ve Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi), 18 özel hastane, 201 eczane ve 3 huzurevi bulunmaktadır. II. Abdülhamid tarafından 1898'de henüz 8 aylıkken ölen kızı Hatice Sultan'ın anısına yaptırılmış olan Şişli Etfal Hastanesi, Türkiye'nin ilk çocuk hastanesi ve modern hastaneciliğin uygulandığı ilk sağlık kurumudur. Etfal Hastanesi ile birlikte Şişli'nin en eski sağlık kurumlarından biri olan Fransız Lape Hastanesi Türkiye'nin ilk modern psikiyatri hastanesidir.

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı'dır.

Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazanfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekanlarıdır.

Müzeler Askeri Müze ve Atatürk Müzesi'dir. Genelkurmay Askeri Tarih ve Stratejik Etüt (ATASE) Başkanlığı'na bağlı olan Askeri Müze, Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde Harp Okulu olarak kullanılan Harbiye'deki tarihi bina ve yapıya sonradan eklenen ek binalardan meydana gelmektedir. Madalyalar, askeri kıyafetler, bayrak ve sancaklar, zırh gömlekler, kalkanlar, tablolar, silah türleri gibi dünden bugüne Türkiye'nin askeri gelişim ve değişim serüvenini ortaya koyan toplam 55000 eseri koleksiyonunda bulunduran Askeri Müze, bu geniş koleksiyondan 5000 adet eseri ziyaretçilerin ilgisine sunmaktadır.

İlçe sınırları içinde, aralarında Teşvikiye ve Şişli gibi ünlü camilerin de olduğu toplam 33 cami, 1 cemevi, 17 kilise ve 2 sinagog yer almaktadır. Ayrıca Gürcistan Katolik Kilisesinin 5 dönümlük arazisi de bu bölgededir.

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

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

Yenikapı-Hacıosman metro hattının(M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkılla teleferiği1993 yılında hizmete girmiştir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey 'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy – Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Atila, Çarşı mahallesi çarşı sokak

No:16-7 Blok Kat 16daire 77 Çap Royal

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 31

Mücükçüyalı V.D.728 836 832

Fax:0216 428 32 89

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir. Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler. Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.

1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kağıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydü. Kağıthane'de 1963 yılında kurulan belediye teşkilatı, 12 Eylül Darbesi'nden sonra 1981'de lağvedildi. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katıldı. Böylece Ayazağa ve Kağıthane köy statüsünden çıktı. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kağıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir düzenlemeyle ilçe oldu. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine bağlandı.

#### 4.2.3. Sarıyer ilçesi

Sarıyer İstanbul'un Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 35 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek



Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir. İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan

sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-Güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Alaybey me mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstnbul Tel:0216 428 32 33  
Küçükyalı V.D.728 836 8320  
Fax:0216 428 32 83

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumeli Feneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumeli feneri



açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır.

Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzurmahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad'da yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

İlçe, eskiden kıyılarındaki plajlarıyla da ünlüydü. Ama günümüzde İstanbul Boğazı kıyısında yalnızca Altinkum ve Tarabya plajları faaliyet halindedir. Deniz kirliliğinin yoğunlaşması nedeniyle, dalyanlar gibi Boğaz'daki öbür plajlar da kapanmıştır. İlçenin en gözde plajı Kilyos'tadır. Sarıyer'in, özellikle Karadeniz kıyısındaki plajları, yaz aylarında bir turistik cazibe merkezi halini alır. Özellikle kıyı kesiminde otel, motel, lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak

No:10-A Blok Kat:16 Daire 77 Dap:Röya  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34  
Küçüközü V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 83

İlçede mimari değer açısından önem taşıyan birçok yapı vardır. Bunlar arasında konsolosluk binaları, kasırlar, köşkler, yalılar, iskeleler, kiliseler dikkati çeker. Ayrıca Rumeli Feneri'ndeki Ceneviz kalesi de görülmeye değer yerlerindedir.

İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Koç Üniversitesi, Işık Üniversitesi, Beykent Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Adile Sadullah Mermerci Polis Meslek Yüksekokulu Sarıyer İlçesi'nde bulunan yüksek öğretim kurumlarıdır. 2009 yılı itibariyle Sarıyer İlçesi sınırları içinde 47 okulöncesi, 50 ilköğretim ile 31 lise ve dengi eğitim kurumu vardır.

İlçe sınırları içinde 4 hastane (Metin Sabancı Baltalimanı Kemik Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İstinye Devlet Hastanesi, İsmail Akgün Devlet Hastanesi, Özel Acıbadem Maslak Hastanesi ), 23 sağlık ocağı, 99 eczane ve 7 poliklinik bulunur.

Sarıyer İlçesi'nde yaşayanlar deniz ve kara yollarından yararlanarak kentin öbür kesimlerine ulaşırlar. Denizyolu ulaşımı semtlerdeki iskelelerden (Sarıyer, Rumelikavağı, Yeniköy, Emirgan, İstinye, Büyükdere) İDO'nun vapurlarıyla sağlanır. İlçe kıyılarında balıkçı teknelerinin sığındığı bazı iskeleler vardır. Bunlardan başlıcaları, Rumeli Feneri'ndeki balıkçı barınağı ile Sarıyer'deki küçük dalgakırandır.

Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu ekseni vardır. Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan "sahil yolu", ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu ekseni, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle Avrupa Yakası'nı Anadolu Yakası'na bağlayan batı-doğu doğrultulu O-2 Otoyolu'dur. Sarıyer İlçesi'ne, İstanbul'un geneline olan kara ulaşımının yalnızca bu iki aks üzerinden olması nedeniyle "çıkılmaz sokak" da denir. İlçe merkezinden Beşiktaş ve Taksim'e otobüs, 4. Levent ve Beşiktaş'a da minibüs seferleri vardır. Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattınınin kuzeydeki dört istasyonu olan Haciosman, Darüşşafaka, Atatürk Oto Sanayi ve İTÜ Ayazağa istasyonlarından metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Yenikapı durağına kadar ulaşabilmektedirler.

Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur. Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker. Borsa İstanbul İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin Halk Cumhuriyeti, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

2013 ADNKS verilerine göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 335.598'dir.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 23,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 1140 ada, 2 parsel no.'lu ve Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 686,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "park" vasfındaki 158 ve 161 no.'lu parsellerdir.

#### Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 2 no.'lu parsel:

Yakın çevresinde genellikle konut kullanımlı, 6-7 katlı bloklardan oluşan siteler mevcuttur. Zorlu Center, Gayrettepe Telekom, Zincirlikuyu Metrobüs durağı, O1 Otoyolu taşınmaza yakın konumdadır.



Konu gayrimenkulden tespit edilmiş bazı önemli merkezlere uzaklıklar;

Yer (Şişli)	Mesafe(km)
Şişli Belediyesi	~0,3km.
Zincirlikuyu	~0,5km.
Mecidiyeköy Meydanı	~1,0km.
4.Levent	~1,6km.
Beşiktaş Meydanı	~2,5km.



**Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 1 ada, 158-161 no.'lu parseller:**



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Royalı  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - KÜLTÜRÇAYI V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 89

Yakın çevrelerinde müstakil konutlar, siteler, Maslak 1453, My Home Maslak, Mashattan, 3.Kolordu Komutanlığı, Süleyman Demirel Kültür Merkezi, İTÜ Ayazağa Kampüsü, Maslak Atatürk Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

**Konu gayrimenkulden tespit edilmiş bazı merkezlere uzaklıklar**

Yer (Sarıyer)	Mesafe(km)
Maslak Atatürk Sanayi Sitesi	~0,5km.
Büyükdere Caddesi	~1,4 km.
Süleyman Demirel Kültür Merkezi	~1,0km.
İstanbul Çevre Yolu	~1,8km.
İTÜ Ayazağa Kampüsü	~1,8km.

**Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri**

**Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 2 no.'lu parsel:**

Değerleme konusu taşınmaza Zincirlikuyu'dan Mecidiyeköy istikametine devam eden Büyükdere Caddesi ve Yıldızposta Caddesi'ni takip ederek ulaşılmaktadır. Taşınmaz "Emekli Subay Evleri'nin 65-68 no.'lu bloklarının arasında ve Rıdvan Koral Sokağın sonundaki otopark alanının bitişiğinde yer almaktadır.



**Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 1 ada, 158-161 no'lu parseller:**

Değerleme konusu taşınmazlara Büyükdere Caddesi'nden Ayazağa'ya uzanan Ayazağa Köyü Yolu takip edilerek ulaşılmaktadır.



Taşınmazlara toplu taşıma araçlarıyla da rahatlıkla ulaşılmaktadır.

## 5.2. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

### Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 2 no.'lu parsel:

- Yüzölçümü 23,30 m<sup>2</sup> dir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsel sınırları belirgin olmayıp çevreleyici bir duvar ve çit bulunmamaktadır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Üçgene benzer geometrik şekildedir.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış durumdadır.

### Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 1 ada, 158-161 no'lu parseller:

- 158 no.'lu parselin yüzölçümü 329,93 m<sup>2</sup>'dir.
- 161 no.'lu parselin yüzölçümü 356,66 m<sup>2</sup>'dir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altıyıldırım mahallesi çarşı sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Rolyü  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 3  
Küçükyalı V.D.728 038 832  
Fax:0216 428 32 97

- Dikdörtgene benzer geometrik şekildedirler.
- Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış durumdadır.

### 5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 2 parsel no.'lu ve Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 1 ada, 158 ve 161 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

### 5.3. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	İSTANBUL		
İLÇESİ	Şişli	Sarıyer	
KÖYÜ	Ortaköy	M.Ayazağa	
MEVKİİ	-	-	-
PAFTA NO.	36	1 - 2	1 - 2
ADA NO.	1140	1	
PARSEL NO.	2	158	161
YÜZÖLÇÜMÜ, m <sup>2</sup>	23,30	329,93	356,66
NİTELİĞİ	Arsa	PARK	PARK
EDİNME TARİHİ / YEVMIYE NO	12.06.2013 / 11363	11.03.2013 / 4613	11.03.2013 / 4614
CİLT NO. / SAHİFE NO.	1 / 69	30 / 2960	30 / 2962
MALİK	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ / TAM		

EK: 2 TAKBİS Belgesi

### 5.3.1. Gayrimenkullerin Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 2 no.'lu parselin tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat yoktur.Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 1 ada, 158 ve161 no.'lu parsellerin tapu kayıtlarında müştereken;

#### Beyanlar Hanesi :

**"ŞİŞLİ 4.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/05/2011 tarih 2011/342E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır."** Şerhi bulunmaktadır.

**Not:** (Emlak Konut GYO A.Ş.' den alınan bilgiye göre; Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2011/342E sayılı dosyası ile görülen dava, Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin kapatılması neticesinde, İstanbul

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Adaycaeme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal  
Maltape / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Küçükyah V.D.728 836 836  
Fax:0216 428 32 83

13. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/342 E sayılı dosyası ile görülmeye devam etmiş, Mahkemenin 24 Ocak 2012 tarihli kararı ile işbu dosyanın, İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası ile birleştirilerek, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130E. Sayılı Dosyası üzerinden devam etmesine karar verilmiştir. İstanbul 6. İdare Mahkemesi ile İstanbul 5. İdare Mahkemesinde görülen davalarda, Mahkemelerce reddedilmiş olup, temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir. İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 2011/1989 E .sayılı ve 2012/660 K sayılı kararında, davacının Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait parseller ile her hangi bir ilişkisinin bulunmadığı belirtilmiştir. Bu gerekçe dikkate alındığında söz konusu üç davanın projeye her hangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.)

### **5.3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu gayrimenkullerden,

- 1140 ada 2 parsel no.'lu gayrimenkul, tamamı İnşaat ve İmar A.Ş adına kayıtlı iken 12.06.2013 tarih ve 11363 yevmiye numarası ile Unvan değişikliği sebebiyle, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına tescil edilmiştir.
- 1 ada 158 ve 161 parsel no'lu gayrimenkuller ise, 31.05.2010 tarih ve 4417 yevmiye numarası ile ifraz en Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, 01.06.2010 tarih ve 4465 yevmiye numarası ile TOKİ devredilmiştir. Tamamı TOKİ adına kayıtlı iken 06.10.2012 tarih ve 11842 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir. Bu işlemler yapıma aşamasında, ada numarası 145 olarak işlem görmüş ve 26.01.2012 tarih ve 1453 yevmiye ile 1 ada 158 ve 161 parseller olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil kaydı yenilenmiştir.

### **5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemeye konu 1140 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamakla birlikte, 1 ada 158 ve 161 parsel no.lu gayrimenkuller ise beyanlar hanesinde davalıdır şerhi bulunmaktadır. Söz konusu dava şerhinin kök parselden gelmesi nedeniyle, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

### **5.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

- Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 2 no.lu parselle ilişkin olarak, Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 12.08.2015 tarih ve 29417 sayılı yazısı ve Belediye kayıtlarında üzerinde yapılan inceleme neticesinde; "29.12.2003 T.T.'li 1/5000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planında K2 (400 K/Ha) lejant konut alanımda kalmakta olup, bu plan doğrultusunda hazırlanan 24.06.2006 T.T.li 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi 5001 sokak

No:16-A Blok Kat:16 Kat: 77 Üstü

Maltepe / İstanbul Tel: 0 216 428 32 83

Küçükçekirce Y.0,723 035 8223

F: 0 216 428 32 83

İmar Planında münferit imar hakkı almaya müsait olmadığından ve yola mahreci bulunmadığından imar hakkı bulunmamakta" olduğu anlaşılmıştır.

- **Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 1 ada, 158 ve-161 no.lu parseller**, 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'nda Bir Kısım Askeri Alan, Bir Kısım yeşil Alan" içerisinde kaldığı ve her hangi bir yapılaşma hakkının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca, Sarıyer Belediye Başkanlığı'ndan alınan 04.05.2015 tarih ve 3121 sayılı yazısı ile, "Söz konusu alan, "Gecekondu Önleme Bölgesi" sınırları içerisinde kaldığından, 644 sayılı ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ve 6306 sayılı kanun 19.maddesi, 5793 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında Gecekondu Önleme Bölgesinde Plan, Parselasyon, Proje, Uygulama, yapmak yaptırmak onaylamak yetkisi TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu, meriyetteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı ve Revizyonunun onayının Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olduğu" bildirilmiştir. Değerleme konusu 1 ada 158 ve 161 no.lu parseller **Park alanında** kalmaktadır.

#### **5.4.1. Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, taşınmazlara ait ruhsat ve proje bulunmamaktadır

#### **5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

#### **5.4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

#### **5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

#### **5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar durumu incelemesi itibariyle, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

### 6.2. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

#### 6.2.1. Olumlu etkenler:

- Konumları
- Ulaşım kolaylığı
- Altyapısı tamamlanmış bir bölgedir.

#### 6.2.2. Olumsuz etkenler:

- Taşınmazların mevcut imar durumları nedeniyle yapılaşma hakları bulunmamaktadır.
- 1140 ada 2 parselin alanı oldukça küçüktür.
- Alıcı kitlesi çok düşüktür.
- 1 ada 158 ve 161 no.lu parseller "park" niteliklidir.

### 6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 6.4. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerlemeye konu taşınmazın, bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır. Dolayısıyla kira değeri için analiz yapılmamıştır.

### 6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

**UDES'in 2.7. maddesine göre;** mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbirleriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine **UDES'in 5.10. maddesine göre;** hepsi olmasa da birçok ülkede değerlendirme süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya

daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurulmalıdır.

Değerlemeye konu,

**1140 ada 2 no.lu parsel'in kısıtlı imar durumuna sahip olması üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesini engellemektedir. Ayrıca benzer nitelikte emsal taşınmaza da ulaşamamıştır, Bu nedenlerden dolayı değer takdirinde, emlak rayiç üzerinden belirlenmiştir.**

Bu nedenle, **UDES'in 5.10 maddesine** dayandırılarak; rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumundan dolayı üzerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek Pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılmayacağı kanaatindeyiz. **1140 ada 2 no.lu parsel no.'lu taşınmazın değerlemesinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.**

**1 ada 158 ve 161 no.lu parseller, "Park alanında" lejantına (kısıtlı imar durumu) sahip olması sebebiyle üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle değer takdirinde bulunulmamıştır.**

#### 6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

#### EMSAL HARİTASI





EMSAL TABLOSU

AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
E-1 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 25.000 m2 yüzölçümlü arsa için 15.000.000 TL istenmektedir. <b>Aret Gayrimenkul : 0 (212) 221 56 99</b>	25000	15.000.000 TL	600	600
E-2 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 1000 m2 yüzölçümlü ARSA için 2.000.000 USD istenmektedir. 2.000.000 * 2,95 =5.900.000 TL <b>Ahmet Koz : 0 (212) 351 17 17</b>	1000	5.900.000	5.900	5.000
E-3 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 835 m2 yüzölçümlü ARSA için 2.400.000.USD istenmektedir. 2.400.000 * 2,95 =10.030.000 TL <b>Samet Demirtaş 0 (212) 259 67 63</b>	835	10.030.000	12.011	12.000

Emsal taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 8.000.-TL' dir. Rapor konusu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi' ne esas 2015 yılı m<sup>2</sup> rayiç bedelinin **5.883,08.-TL** olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut alanı lejantına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlidirler.

Rapor konusu **1140 Ada, 2 Parsel** no.'lu taşınmazın kısıtlı imar durumuna sahip olması nedeniyle üzerinde gelir getiren bir proje geliştirilmesi mümkün olmamakta, bu durum da taşınmazın satış kabiliyetini / alıcı kitlesini kısıtlamakta ve değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Parsel için ikinci yöntem olarak kiralık emsal bulunması ve bu kiralık emsallerden hareket edilerek değer takdirinde bulunulması mümkündür. Fakat Şişli bölgesinde herhangi bir kiralık arsa emsali bulunamamıştır.

Belirtilen bu hususlardan hareketle değerlemede güvenli tarafta da kalınarak resmi kurumca taşınmazın tamamı için belirlenen Emlak Vergi Beyannamesi' ne esas 2015 yılı m<sup>2</sup> rayiç bedeli olan **5.883,08, TL** esas alınmıştır.

1 ada 158 ve 161 no.'lu parseller, Park Alanı parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Alayoğmuş Mahallesi Çarşı Sokakı

No:16-A Blok Kat:16daire:77 Dap:Kıyısı  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 34

Taşınmazın Değerinin Hesaplaması (1140 Ada, 2 Parsel)	
Parsel Yüzölçümü,m <sup>2</sup>	23,30
m <sup>2</sup> / Satış Değeri , TL	5.883,08
Gayrimenkul Değeri, TL	137.075,76
Düzeltilme	-0.075,76
<b>Σ Gayrimenkul Yuvarlatılmış Değeri, TL</b>	<b>137.000,00</b>
<b>Σ Gayrimenkul Değeri, USD</b>	<b>46.440,68</b>

Sonuç olarak; Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2015 yılı rayiç bedelinin baz alınması sonucunda, değerlendirme konusu **1140 Ada, 2 Parsel** no.'lu gayrimenkulün, detayları yukarıdaki tabloda verildiği üzere toplam değeri **137.000,00 TL** (değerleme tarihi itibari ile, **46.440,68 USD**) olarak hesaplanmıştır.

#### 6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

##### 6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; *"bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır"* şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle, hareketle taşınmazların konumlan. büyüklüklerifiziksel özellikleri ve imar durumları farklı kullanım şekillerini kısıtlamakta ve değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle en verimli en iyi kullanım seçeneğinin mevcut durumlarının korunması olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

##### 6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

##### 6.6.3. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

##### 6.6.4. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

**Beyanlar Hanesi :**

***“ŞİŞLİ 4.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/05/2011 tarih 2011/342E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” Şerhi bulunmaktadır.***

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre; Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2011/342 E sayılı dosyası ile görülen dava, Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin kapatılması neticesinde, İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/342 E sayılı dosyası ile görülmeye devam etmiş, Mahkemenin 24 Ocak 2012 tarihli kararı ile işbu dosyanın, İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası ile birleştirilerek, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası üzerinden devam etmesine karar verilmiştir. İstanbul 6. İdare Mahkemesi ile İstanbul 5. İdare Mahkemesinde görülen davalar da, Mahkemelerce reddedilmiş olup, temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 2011/1989 E .sayılı ve 2012/660 K sayılı kararında, davacının Emlak Konut GYO A.Ş'ne ait parseller ile her hangi bir ilişkisinin bulunmadığı belirtilmiştir. Bu gerekçe dikkate alındığında söz konusu üç davanın projeye her hangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.)

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak

No:16-A Blok Kat:16 No:17 Dış Kapı No:17  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 34 35

Küçük Sırt V.D.728 836 8320

Fax:0216 428 32 80

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılacakları hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiştir. Ancak, parsellerin mevcut imar koşulları dikkate alındığında;

- 1140 ada 2 parsel için değer takdir edilmiş, değer takdir edilirken de Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2015 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi yöntemi ile parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmaması ve parselin üzerinde proje geliştirilecek yapılaşma koşuluna sahip yüzölçümünün olmaması nedeniyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

- 1 ada 158 ve 161 no.'lu parseller, Park Alanı parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

### 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Taşınmazlar üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır..

### 7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. **Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan tapuda; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 23,30 m2 yüzölçümlü, 1140 ada, 2 parsel no.'lu ve Sarıyer ilçesi, Ayazağa mahallesi, 686,59 m2 yüzölçümlü, "park" vasfındaki 1 ada, 158 ve 161 no.'lu parsel olmak üzere toplam 3 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parselin **Rapor tarihi itibariyle toplam değeri için;**

**KDV hariç 137.000,00 TL**

**KDV dahil; 161.660,00 TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

  
**Alper ECER**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans Sicil No.: 404284

  
**Aydın BİLGİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans Sicil No.: 401518

## 9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (TAKBİS)

Ek: 3 (Resmi Evraklar)

Ek: 4 (Lisans belgeleri)