

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
1946 ADA, 132 NUMARALI PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN
OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

GR-2017-0866

İSTANBUL, ARALIK 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017
Rapor No	GR-2017-0866
Talep Tarihi	06.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	“Ofis” vasıflı taşınmaz
Çalışmanın Konusu	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değerlendirilmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	720 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	24.06.2006 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50 ve H:serbest yapılaşma koşulları ile “TİCARET” alanı sahasında kalmaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 22.320.000-TL’dir. (KDV Hariç) Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 26.337.600-TL’dir. (KDV Dahil)

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

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,78 –TL olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : İlhan Yakup YILMAZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Ahmet Erdoğan
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Serhat DEĞERLİ

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ :	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ :	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ.....	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	6
3.1 KABULLER.....	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
4.9. 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,.....	15
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
İSTANBUL İLİ	15
5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar	20
5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış.....	21
5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	22

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
5.4.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
5.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
5.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
5.8.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
5.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	26
5.10.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
5.11.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	27
5.12.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	27
5.13.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	27
5.14.	KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
5.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	30
5.16.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	30
5.17.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	30
5.18.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	30
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	31
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	31
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	31
6.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
6.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	31
7.	BÖLÜM SONUÇ	32
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	33

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

1.2 RAPOR NUMARASI

GR-201700866

1.3 RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet Erdoğan ve Değerleme Uzman Yardımcısı İlhan Yakup YILMAZ tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2017

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 27.01.2017

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA

HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
İLETİŞİM	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) info@talyagd.com
KURULUŞ TARİHİ	02.03.2011
SERMAYESİ	550.000 TL.
TİCARET SİCİL NO	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını ve problemleri durumlarda görüş raporu sunmak .
İZİN/YETKİLER	Sermaye Piyasası Kurulu'nun SeriVIII No:45 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.10.2011 tarihinde Kurulca listeye alınan şirketler içinde yer almıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 18.10.2012 tarihli ve 5007 sayılı kararıyla Şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11.maddesine istinaden, bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN UNVANI	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİNİN ADRESİ	Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL
İLETİŞİM	T: 0 212 344 12 88 F: 0 212 344 12 86 info@avrasyagyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve yükümlülüklerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.

6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. 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.
10. Değerleme Uzman'ının analiz, fikir ve sonuçlarının bulunduğu bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne uygun olarak geliştirilmiş ve aynı standartlar uyarınca hazırlanmıştır.

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.

İlhan Yakup Yılmaz



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Serhat DEĞERLİ - 401403



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Rapora konu taşınmazın tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

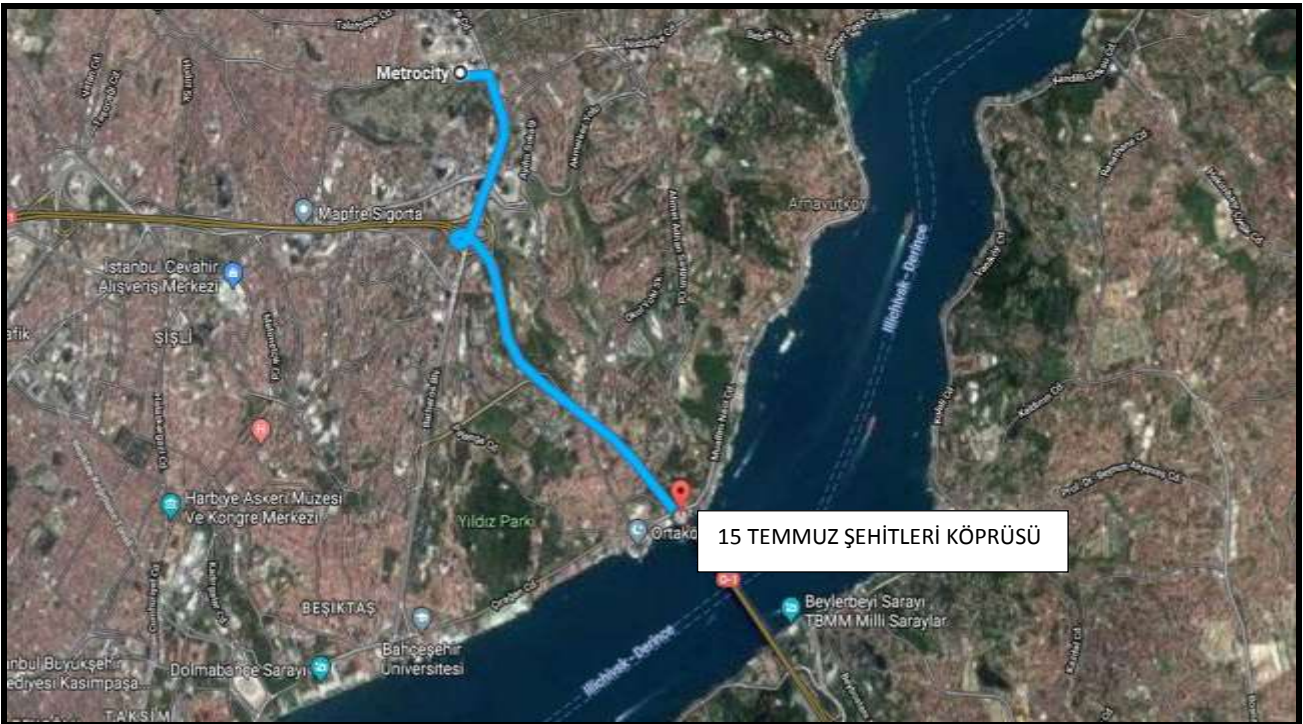
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Mahallesi/Köyü	:	MECİDİYEKÖY
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	1946
Parsel No	:	132
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA
Alanı	:	24.277,71 m ²
Blok No	:	A
Kat No	:	17
Bağımsız Bölüm No	:	187
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Ofis
Sahibi-Hissesi	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
Cilt No	:	98
Sahife No	:	9618
Yevmiye No	:	13477
Tapu Tarihi	:	04.11.2010

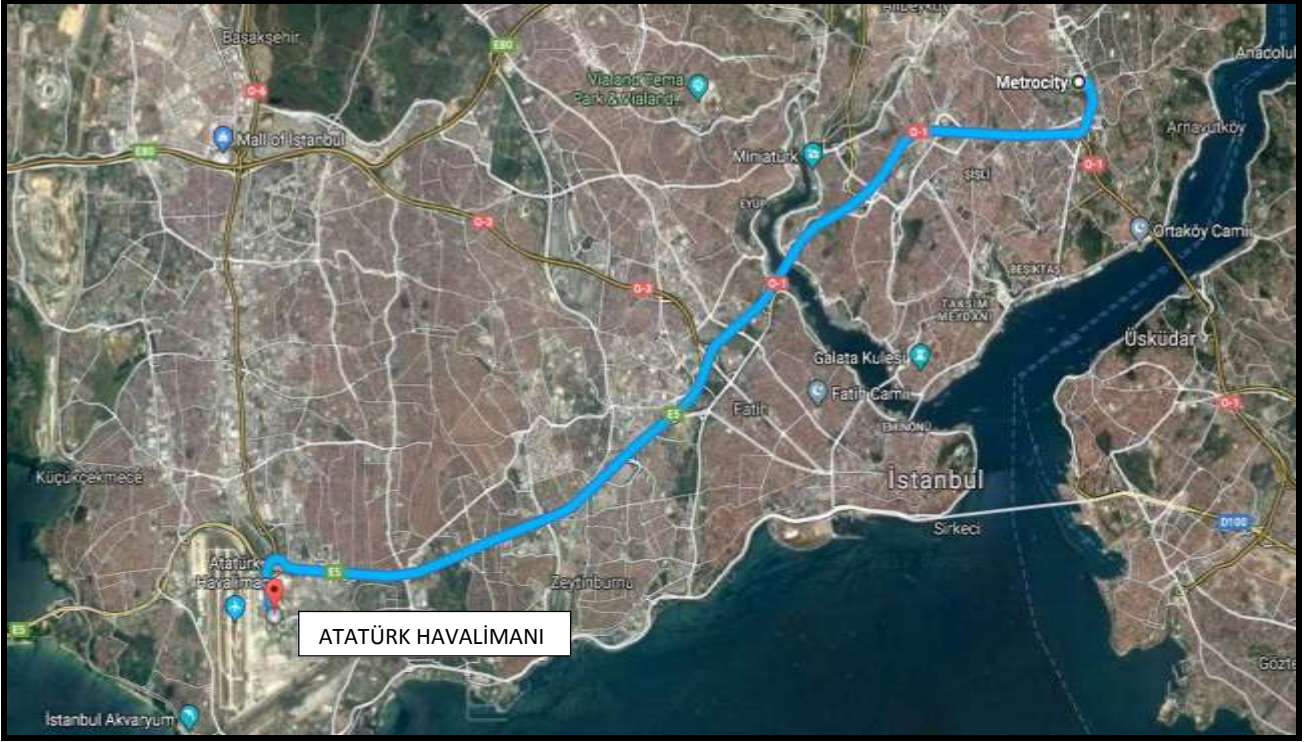
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Metrocity projesi bünyesinde konumlu 171/A kapı numaralı A Blok, 187 bağımsız bölüm numaralı ofistir. Değerleme konusu taşınmaza, 0-1 (E-5) ve 0-2 (TEM) arasında konumlanan Büyükdere Caddesi üzerinden Sarıyer – Beşiktaş doğrultusunda 4. Levent mevkiinden Mövenpick Otel önünden 4. Levent Kavşağı yolu takip edilerek ulaşılır. Büyükdere Caddesi üzerinden Beşiktaş – Sarıyer yönüne doğru ise Sabancı Center sonrasında Akçam Caddesi istikametine dönülür, sonrasında Çınar Caddesi üzerinden İsmet İnönü Caddesine varılarak taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılır. Ayrıca M2 kodlu Yenikapı – Hacıosman Metro hattının Levent istasyonu çıkışı konu gayrimenkule oldukça yakındır. Parsel üzerinde, değerlendirme tarihi itibarıyla AVM ve Rezidans birimlerinden oluşan karma kullanım şeklinde faaliyet gösteren Metrocity AVM faal olarak işletilmektedir.

Konu gayrimenkulün bulunduğu Büyükdere aksı İstanbul'un A grubu ofis bölgesi olarak bilinmektedir. Ayrıca bölgede İstanbul'un önemli AVM'lerinden bazıları bulunmaktadır. Metrocity ve Kanyon uzun yıllardan beri aktif olan ve popüler olan AVM'lerdir. Özdilek AVM ise Eylül ayında hizmete açılmıştır. Büyükdere aksı Zincirlikuyu bölgesinden başlayarak 4. Levent bölgesine kadar İstanbul'un Merkezi İş Alanını oluşturmaktadır. Bu bölge özellikle nitelikli ofis yapıları ve MİA'nın en önemli unsuru olan perakende ticaret yapıları (AVM'ler) bakımında yoğun olarak kullanılmaktadır. Türkiye'nin ilk gökdeleni olarak tanımlanabilecek olan Sabancı Center bu bölgede yer almaktadır. Sonraki yıllar içerisinde inşa edilen, Yapı Kredi Plaza, Kanyon, Metro City, Tekfen Tower, Levent İş Merkezi, Apa Giz Plaza ve Polat Plaza gibi nitelikli ofis projeleri ve karma projeler ile bölgenin ofis odaklı gelişimi sürmüştür. Son dönemde tamamlanan Özdilek Park, Levent 199 ve Finansbank Kristal Kule gibi yapılar bölgenin ofis stokunu arttırmıştır. Ayrıca bölgede Metrocity, Levent Loft, Kanyon gibi bünyesinde recidance tarzı konutların da bulunduğu karma projeler de yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bu tür karma kullanım projelerine bir örnek teşkil etmektedir. Bölge iş odaklı gelişmesi iş otellerin de bölgeye çekmektedir. Karma kullanım projelerin bazıları bünyelerine otel zincirlerini katmaktadır. Ayrıca bölgenin yakınlarında Mövenpick gibi iş otelleri de konumlanmıştır. Özellikle Zincirlikuyu bölgesi iş otelleri bakımından oldukça aktiftir. Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü.....3,5 km. TEM Otoyolu.....2,5 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü.....5,5 km. Atatürk Havalimanı.....22 km.
Mecidiyeköy Meydanı.....2,5 km. Sabiha Gökçen Havalimanı43 km.
Çağlayan Adliye Sarayı.....4 km. Taksim Meydanı.....15 km.





4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmazda, 0-1 (E-5) ve 0-2 (TEM) arasında konumlanan Büyükdere Caddesi üzerinden Sarıyer – Beşiktaş doğrultusunda 4. Levent mevkiinden Mövenpick Otel önünden 4. Levent Kavşağı yolu takip edilerek ulaşılır. Büyükdere Caddesi üzerinden Beşiktaş – Sarıyer yönüne doğru ise Sabancı Center sonrasında Akçam Caddesi istikametine dönülür, sonrasında Çınar Caddesi üzerinden İsmet İnönü Caddesine varılarak taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılır. Ayrıca M2 kodlu Yenikapı – Hacıosman Metro hattının Levent istasyonu çıkışı konu gayrimenkule oldukça yakındır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

İncelemeye konu parsel İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numarası ile kayıtlıdır. Taşınmazın konum ve alan teyidi Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro ve imar paftası üzerinden yapılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu parselin Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 28.12.2017 tarihinde yapılan şifahi incelemede görülen imar paftası üzerinde kuzey-güney yönünde Metrocity İç Yolu'na, batı yönünde komşu parsel ve doğu yönünde Büyükdere Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz parselin 24.06.2006 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50 ve H:serbest yapılaşma koşulları ile "TİCARET" alanı sahasında kalmaktadır. Taşınmazın konumlandığı parsel ile ilişkin detaylı plan notları malik tarafından yazılı başvuru ile belirtilebileceği şifahi öğrenilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz parselin 24.06.2006 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50 ve H:serbest yapılaşma koşulları ile "TİCARET" alanı sahasında kalmaktadır. Taşınmazın konumlandığı parsel ile ilişkin detaylı plan notları malik tarafından yazılı başvuru ile belirtilebileceği şifahi öğrenilmiştir. Taşınmaza ait mimari proje Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir.

Yapı Ruhsat Tarih/No	07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı Yapı Ruhsat Belgesi
Yapı Kull. Belgesi Tarih/No	24.11.2004 tarihli, 04/7644-249075 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
Onaylı Mimari Proje Tarih/No	31.12.2002 tarihli 6986 no ile Mimari Proje

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerlemeye konu taşınmazların bağlı bulunduğu Şişli Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden yapılan incelemede alınan TAKBİS belgesine göre söz konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki ekte sunulan takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: YÖNETİM PLANI: 11.05.2004

İrtifak A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI Şişli 2.Bölge(kapatıldı) TM 30.06.1995 – 7675

İrtifak M: 2669,78 m²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824, Şişli 2.Bölge(kapatıldı) TM 30.06.1995 - 7675

Şerh: TRAFİKO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12.11.1998 Y:6877 (SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866, Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM 12.11.1998 - 6877 –

Beyan: İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15.03.2005 YEV:2653 - Şişli 2.Bölge(kapatıldı) TM 15.03.2005 – 2653

Rehin: ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 20.250.000,00 TL bedelle %40 değişken faizle 25.02.2014 tarih - 3732 yevmiye nolu

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "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 ise "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." denilmektedir. 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. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır. Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre söz konusu ipoteğin Durusu Arnavutköy'de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 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/c ve 30.maddesine istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir. Değerleme konusu taşınmaz malın kat mülkiyetli olması nedeniyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (ofis) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 07.08.1996 tarihli yapı ruhsatına istinaden inşa edildiğinden 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalmamaktadır.

4.9. 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. Söz konusu mülk yaklaşık 22 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkule ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ illeri ile çevrilidir.



İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Sarıyer, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sarıyer olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane 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 Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli pennepleni arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar

topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosunun 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 sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosunun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergâh aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosunun 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 çıkarılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur. İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükseltiler 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 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. 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.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 ^[12]	268.143	208.128	60.015
1970 ^[13]	365.621	250.605	115.016
1975 ^[14]	440.572	270.577	169.995
1980 ^[15]	467.685	282.471	185.214
1985 ^[16]	526.526	526.526	veri yok
1990 ^[17]	250.478	250.478	veri yok
2000 ^[18]	270.674	270.674	veri yok
2007 ^[19]	314.684	314.684	veri yok
2008 ^[20]	312.666	312.666	veri yok
2009 ^[21]	316.058	316.058	veri yok
2010 ^[22]	317.337	317.337	veri yok
2011 ^[23]	320.763	320.763	veri yok
2012 ^[24]	318.217	318.217	veri yok
2013 ^[25]	274.420	274.420	veri yok
2014 ^[26]	272.380	272.380	veri yok
2015 ^[27]	274.017	274.017	veri yok





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

5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

2016 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %3,2 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre beklentilere yakın olarak %5,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ve 2017 Nisan ayında gerçekleşen Anayasa değişikliği referandumunun ardından politik belirsizlikler azalmış ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmasıyla ekonomik aktiviteler tekrar canlanmaya başlamıştır. Rusya ile ilişkilerin düzelmesi ve Türkiye'ye yönelik güvenlik endişelerinin yavaş yavaş ortadan kalkmasıyla turist sayısı ve turizm gelirlerinde 2016 yılına göre önemli ölçüde artış olmuştur.

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk 9 ayında TL. tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2017 yılı sonunda faiz arttırma beklenti güçlenmektedir. Ancak enflasyon hedefinin beklentinin altında kalması tehlikesine karşı uzun vadede FED'in ekonomiyi destekleyici politikalarının devam edeceği düşünülmektedir.

ABD ekonomisi, EURO bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk yarısında olumlu olması ve tüketici güveninin yükselmesi nedenleriyle 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir.

TUIK tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %5,1 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk yarısında GSYH artışına tüketim 2,4, yatırımlar 1,9 ve net ihracat 2 puan seviyesinde katkı sağlamıştır.

Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılı 2. Çeyrek büyümesinde, hizmetler sektörünün katkısı %2,7, sanayi sektörünün katkısı %1,3, inşaat sektörünün katkısı %0,5 ve tarım sektörünün katkısı %0,2 olmuştur.

Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin devam etmesi ve 2017 yılsonundaki büyümenin %5 oranında olması beklenmektedir.

2016 yılı sonunda Türkiye'nin enerji giderlerinin azalmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün negatif etkisiyle cari açığın GSYH'ya oranı %3,8 oranına yükselmiştir. 2017 yılının ilk 7 ayı itibariyle dış ticaret açığının genişlemesinin etkisiyle cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %20,8 oranında artmıştır. 2017 yılsonu itibariyle net ihracatın olumsuz etkisiyle beraber cari açığın GSYH'na oranının %4,8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

İşsizlik oranı TUIK verilerine göre önceki aya oranla azalarak Haziran ayında %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için ortalama işsizlik oranının artarak %10,8 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE); ulaştırma, konut ile lokanta ve otel fiyatlarının artmasıyla 2017 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 oranında ve 12 aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır.2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyrini koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

Merkez Bankası, 2017 yıl sonunda enflasyonun orta noktası %8,7 olmak üzere %7,8 – 9,6 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir.

Merkez Bankası 14 Eylül'deki Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek, gecelik borç verme faiz oranını %9,25'e, daha önce Nisan ayında artırdığı geç likidite penceresi borç verme faiz oranını da %12,25 'te sabit tutmuştur. Merkez Bankası ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti 11 Ekim itibariyle %11,97 seviyelerinde seyretmektedir.

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibariyle %18,3 büyüme kaydetmiştir. Ağustos ayı itibariyle yıllık olarak ticari kredi hacmi %19,7 ve konut kredi hacmi ise %21,9 oranında artmıştır.

5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015 'te yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası'nın 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direkt etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibariyle, özellikle konut sektöründe temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015 'in ilk üççeyreğini yüksek bir stok üretimi ile geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyalara olan ilgi gözlemlenmiştir. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen %4 'lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın da etkili olduğu muhakkaktır.

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi, gerekse ülke ekonomisindeki durağanlık sebebiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında ise, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma meydana gelmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında da konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin %25 'ini alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın %20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarında artış beklenmektedir.

5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

2016 yılında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk yarısında daha iyi bir performans göstererek %6,5 oranında büyümüştür. Aynı şekilde 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken, bu rakam 2017 yılının ilk yarısında %9,3 'e yükselmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde büyümeye ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceği düşünülmektedir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Ticaret + Konut
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Blok
Binanın Kat Adedi	: 33
Yapı Sınıfı	: 4-B
Deprem Bölgesi	: 2.Derece

Deprem Hasar Durumu: Yok

Onarım/Güçlendirme: Yok

Toplam B.Bölüm Sayısı: 33

İskan Belgesi : Var

Yaşı : 22

Malzeme Durumu : İyi

İşçilik Durumu : İyi

Elektrik : Şebeke

Su : Şebeke

Kanalizasyon : Şebeke

Isıtma Sistemi : Merkezi Sitem

Otopark : Var

Asansör : Var

Jeneratör : Var

Güvenlik : Var

Yangın Merdiveni : Var

Kullanım Durumu : Ticari

Kullanım Şekli : Ofis

Ana gayrimenkul Özellikleri

Konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı, 24.277,71 m² yüzölçümüne sahip, betonarme bina vasıflı arsa üzerinde blok nizam inşa stiline sahip binada konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlandığı bina onaylı mimari projesi uyarınca 8 bodrum, zemin kat, 4 kat tesisat katı ve 26 normal kat olmak üzere 39 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmaz, 24.277,71 m² arsa üzerinde, onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 65.000 m² kapalı alana sahiptir. Metrocity projesi rezidans tarzında konut ve alışveriş merkezini bünyesinde barındıran karma kullanımdan oluşmaktadır. Taşınmazın 3. bodrum katından metro ile bağlantısı mevcuttur. Alışveriş merkezi haricinde kalan altı bodrum katın ikisi rezidans sakinlerinin, dördü ise AVM kullanıcılarının hizmetine otopark olarak sunulmuştur. Ayrıca otopark katlarının bir bölümü konutlar için ayrılan depolama alanlarına ayrılmıştır.

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde incelenen taşınmaza ait mimari proje yıpranmış olması sebebi ile bodrum ve normal katlarda bulunan bağımsız bölüm – ortak kullanım alanları belirlenememiştir. Taşınmazın konumlandığı A Blok projesine göre 8 bodrum, zemin ve 28 katta toplam 31 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. (Sitede bağımsız bölüm numaratajı blok gözetmeksizin yapıldığından taşınmaz 187 nolu bağımsız bölümdür.) Bina girişi 2. Bodrum kat seviyesinden olup girişte rüzgârlıklı camlı otomatik kapı bulunmaktadır. Giriş hol kat sahanlıkları granit kaplama olup duvarlar kısmen saten boyalı kısmen kâğıt kaplama ve ahşap dekoratiflidir. Ana gayrimenkulde 6 adet servis asansör mevcuttur. Ana gayrimenkulde yangın tesisatı, jeneratör, su deposu, splinter, yangın merdiveni ve güvenlik kameraları mevcuttur. Dış

cephesi kompozit malzeme ve cam giydirme şeklindedir. Merkezi sistem ile ısınma sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallen yapılan incelemelere göre kuzey cepheden 1. Bodrum kattan verilmiş blok girişine göre 17. Normal katta konumlanmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ofis, mutfak ve banyo-WC hacimlerinden oluşmakta olup brüt 720 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallen yapılan incelemelerde konu taşınmaz seperetuar duvarlar ile bölünmüş 12 adet oda, 2 adet sekreteryaya, 4 adet banyo-WC, mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. (Bu durum basit tadilatlar ile yasal hale dönüştürülebilir.) Taşınmazın oda hacimlerinde zeminler kısmen lamine parke kaplı, kısmen halı kaplı, kısmen granit kaplı, duvarlar kısmen dekoratif kâğıt kaplı, kısmen saten boyalı ve tavanları asma tavan spot aydınlatmadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar fayans kaplı ve tavanları plastik boyalıdır. Taşınmazda iç kapılar ahşap, dış kapısı çelik kapı ve pencere doğramaları PVC malzemedendir. Mutfak hacminde ahşap mutfak dolapları mevcuttur. Isınma sistemi merkezi sistemdir. Değerlemeye konu taşınmazın tüm yönleri cephesi bulunmakta olup, geniş şehir ve deniz manzarası bulunmaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanıyor olması
- Merkeze yakın konumda yer alması
- Ana arterlere yakın olması
- Tamamlanmış alt yapıya sahip olması

5.8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı alıcı potansiyeline sahip olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** uygulanmıştır.

5.9.1. MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.9.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi

olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Bölgede genelde mal sahipleri ikamet etmekte olup kiralama oranı oldukça düşük seviyededir. Kira çarpanının (yatırımın geri dönüş süresi) ise 25-30 Yıl seviyesinde olduğu bölgede hizmet veren emlak ofislerinden edinilen bilgidir. Konu mülkün kira çarpanı 25 yıl (Kapitalizasyon Oranı %4) kabul edildiğinde ön görülen kira değeri üzerinden piyasa değeri; $907.200 \text{ TL/yıl} \times 25 \text{ yıl} = 22.680.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanmaktadır.

5.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde nihai olarak "Maliyet Oluşumları Analizi" yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde söz konusu parsellerin bölgede "Ticari" nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiyeye olduğuna kanaat getirilmiştir.

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen Pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSALLER :

Konu taşınmazın değerlemesi için benzer özelliklere sahip emsal mülkler ile karşılaştırmalar yapılmış olup, gerçekçi yaklaşım için emsal karşılaştırma yöntemi seçilmiştir.

Emsal 1) Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 13. Normal katta konumlu, 720 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç

mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis, 6.000.000,-USD(22.920.000,-TL) bedelle satılıktır. (31.833,-TL/m²) Realty Word G.D. (0 216 478 02 01)

Emsal 2) Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 4. Normal katta konumlu, 720 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özelliklerine sahip ancak, daha düşük manzara potansiyeline sahip ofis, 5.350.000,-USD(20.437.000,-TL) bedelle satılıktır. (28.384,-TL/m²) Remax G.D. (0 212 283 72 73)

Emsal 3) Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 9. Normal katta konumlu, 720 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özelliklerine sahip ancak, daha düşük manzara potansiyeline sahip ofis, 5.500.000,-USD(21.010.000,-TL) bedelle satılıktır. (29.180,-TL/m²) Çözüm G.D. 0 212 351 17 17

Emsal 4) Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 5. Normal katta konumlu, 720 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özelliklerine sahip ancak, daha düşük manzara potansiyeline sahip ofis, 5.400.000,-USD(20.628.000,-TL) bedelle satılıktır. (28.650,-TL/m²) Çözüm G.D. 0 212 351 17 17

Görüş: Bölgede emlak danışmanlığı hizmeti veren ofisler ile yapılan görüşme sonucu konu taşınmazın konum, alan, kullanım amacı, büyüklüğü (mimari projesindeki kullanım alanı), mimari özellikleri, yapı kalitesi, konumlandığı parselin imar durumu dikkate alınarak konu taşınmazın 29.000 - 30.000-TL/m² aralığında satışa sunulabileceği görüşülmüştür.

EMSAL NO	M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TAŞINMAZA GÖRE KONUM VE NİTELİĞİ	EMSALLERE GÖRE TAŞINMAZIN KONUM VE NİTELİĞİNE GÖRE DÜZELTMESİ (%)	DÜZELTİLMİŞ m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
1	31.833	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 13. Normal katta konumlu, 720 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis	1	31.833
2	28.384	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 4. Normal katta konumlu, 720 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özelliklerine sahip ancak, daha düşük manzara potansiyeline sahip ofis	1,1	31.222
3	29.180	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 9. Normal katta konumlu, 720 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özelliklerine sahip ancak, daha düşük manzara potansiyeline sahip ofis	1,1	32.098
4	28.650	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 5. Normal katta konumlu, 720 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özelliklerine sahip ancak, daha düşük manzara	1,1	31.515

		potansiyeline sahip ofis		
			Ortalama m² Birim Fiyat	31.667

Bulunan ortalama m² birim değeri 31.000 TL/m² olarak düzeltilmiştir.

Taşınmazın Değeri = 720 m² x 31.000-TL/m² = 22.320.000 TL

5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kiralık Ofis:

* Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 11. Normal katta konumlu, 720 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis, 20.000,-USD/AY (76.400,-TL/AY) bedelle kiralıktır. (106,11,-TL/m²/ay) Realty Word G.D. (0 216 478 02 01)

* Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 12. Normal katta konumlu, 220 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis, 6.150,-USD/AY (23.493,-TL/AY) bedelle kiralıktır. (106,78,-TL/m²/ay) Ant G.D. 0 (212) 522 82 92

* Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 12. Normal katta konumlu, 650 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis, 18.000,-USD/AY (68.760,-TL/AY) bedelle kiralıktır. (105,78,-TL/m²/ay) Çözüm G.D. 0 (212) 351 17 17

GÖRÜŞ:

* Bölgede emlak danışmanlığı hizmeti veren ofisler ile yapılan görüşme sonucu konu taşınmazın konum, alan, kullanım amacı, büyüklüğü (mimari projesindeki kullanım alanı), mimari özellikleri, yapı kalitesi, dikkate alınarak konu taşınmazın 70.000– 75.000-TL/ay aralığında kiralanabileceği görüşülmüştür.

EMSAL NO	M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TAŞINMAZA GÖRE KONUM VE NİTELİĞİ	EMSALLERE GÖRE TAŞINMAZIN KONUM VE NİTELİĞİNE GÖRE DÜZELTMESİ (%)	DÜZELTİLMİŞ m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /ay)
1	106,11	Taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 11. Normal katta konumlu, 720 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis	1	106
2	106,78	Taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 12. Normal katta konumlu, 220 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis	1	106
3	105,78	Taşınmaz ile aynı proje bünyesinde A Bloкта ticari amaçlı kullanılan, 12. Normal katta konumlu, 650 m ² kullanım alanlı olarak beyan edilen, benzer iç mekân özellikleri ve manzara görünümüne sahip ofis	1	106
Ortalama m² Birim Fiyat				105

Taşınmazın Kira Değeri = 720 m² x 105,00-TL/m²/ay = 75.600 TL/ay

Yıllık Kira Değeri =907.200 TL.

5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge reklam ve ticari potansiyeli yüksek bir bölge olup, ticari alanları ve donatı alanı olarak belirlenmiş, en uygun kullanım şeklinin mevcut kullanımda da olduğu üzere “Ticari Nitelikte” olacağı kanaatine varılmıştır.

5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek alan bulunmamaktadır. Ana gayrimenkulün tamamı için değerlendirme yapılmıştır.

5.18. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 29.11.2004 tarihli 04/7644-249075 sayılı yapı kullanım izin belgesi olduğu anlaşılmış ve incelenmiştir. Ayrıca taşınmaz mal 15.03.2005 tarih ve 2653 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "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

ise “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.” denilmektedir. 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 tasarrufla bulunamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır. Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan bilgiye göre söz konusu ipotek Durusu Arnavutköy’de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 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/c ve 30.maddesine istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir. Değerleme konusu taşınmaz malın kat mülkiyetli olması nedeniyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (ofis) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme raporuna konu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis nitelikli taşınmazdır. İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslar Arası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı

ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemlerine göre bulunan değerlerin uyumlaştırılması sonucu, emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, yapı kalitesi, cephe boyu, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü (mimari projesindeki kullanım alanı), mimari özellikleri, yapı kalitesi, konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu Büyükdere aksı İstanbul'un A grubu ofis bölgesi olarak bilinmektedir. Ayrıca bölgede İstanbul'un önemli AVM'lerinden bazıları bulunmaktadır. Metrocity ve Kanyon uzun yıllardan beri aktif olan ve popüler olan AVM'lerdir. Büyükdere aksı Zincirlikuyu bölgesinden başlayarak 4. Levent bölgesine kadar İstanbul'un Merkezi İş Alanını oluşturmaktadır. Bu bölge özellikle nitelikli ofis yapıları ve MİA'nın en önemli unsuru olan perakende ticaret yapıları (AVM'ler) bakımında yoğun olarak kullanılmaktadır.

Bölgenin ticari ve reklam potansiyelinin yüksek olması değerlendirme esnasında dikkate alınmış olup, değerlendirme esnasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, cephe boyu, bina yaşı

ve manzara gibi kriterler dahilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü (mimari projesindeki kullanım alanı), mimari özellikleri, inşai kalitesi, konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır. Yapılan hesaplamaların karşılaştırılması sonucunda taşınmazın hâlihazır durumu itibariyle yasal ve mevcut durum değeri

Taşınmazın Değeri = 720 m² x 31.000-TL/m² = 22.320.000 TL olarak takdir edilmiştir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ

22.320.000-TL (KDV HARIÇ)

26.337.600 (KDV DÂHİL)

Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.

İlhan Yakup Yılmaz



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Serhat DEĞERLİ - 401403



Ekler:

- **Lisans belgesi**
- **Fotoğraflar**

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008

No : 400777

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682

20/10/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Adnan Menderes Bul. Sami Kaya İş Merkezi No:47/33
Muratpaşa / ANTALYA

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.10.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı





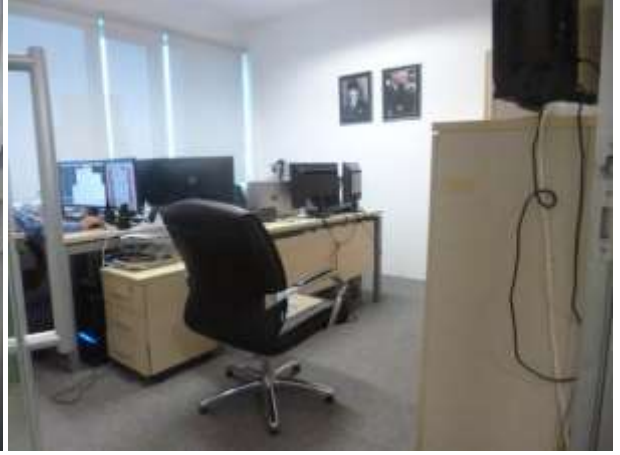
TAŞINMAZ



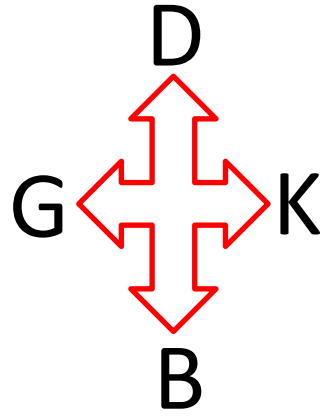
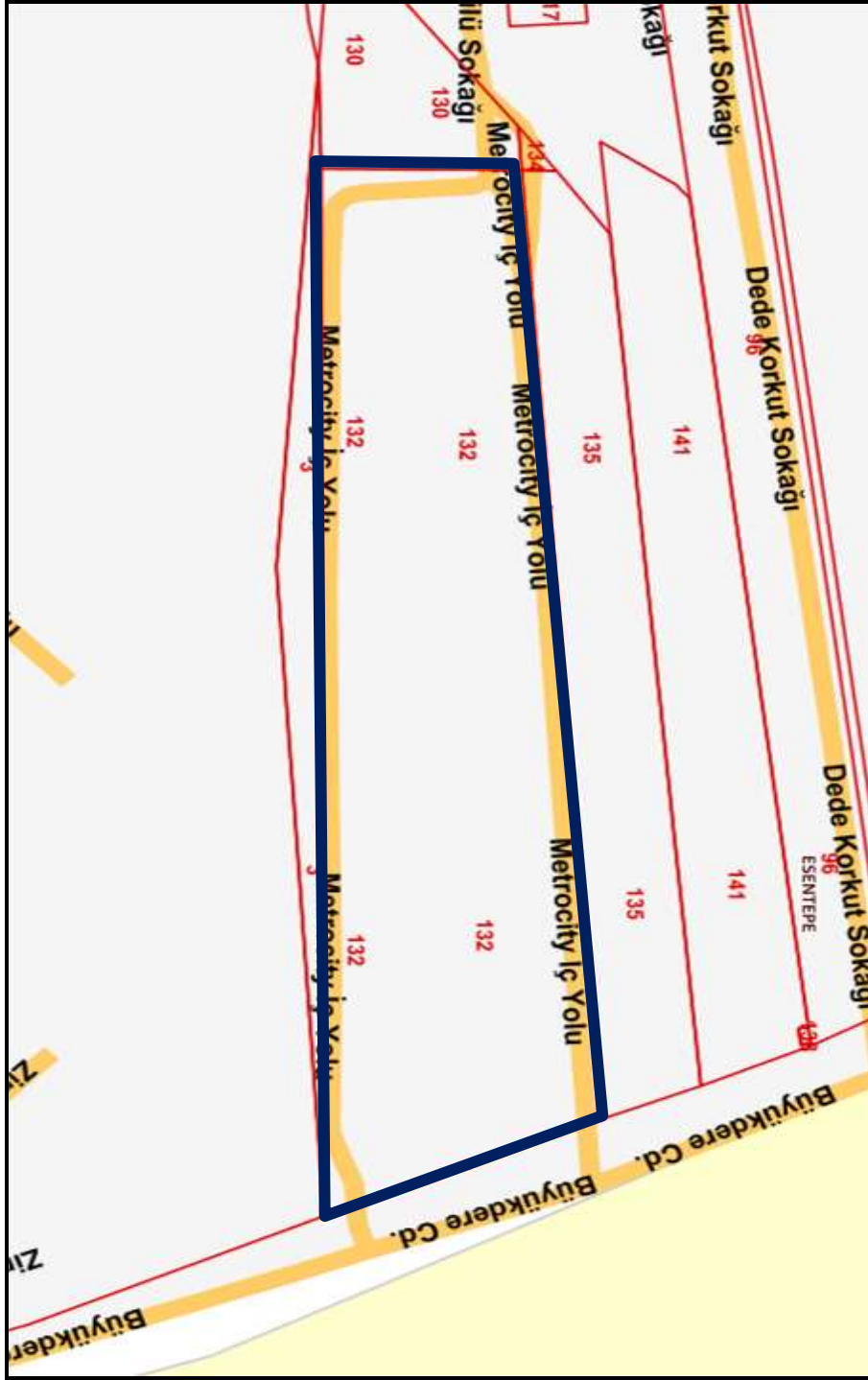








Kadastral Plan Örneği





T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Proje ve Ruhsat Birimi

Sayı: 2016/ 23859-R-2091612 / 23293-5702
Konu: 1946 ada, 132 parsel bk.

10 Aralık 2016

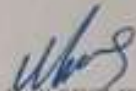
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Metro City A Blok No: 171 Kat:17
1. Levent/İstanbul

İlgi: 13.12.2016 tarih ve 2016/ 23859-R-2091612 sayılı dilekçeniz.

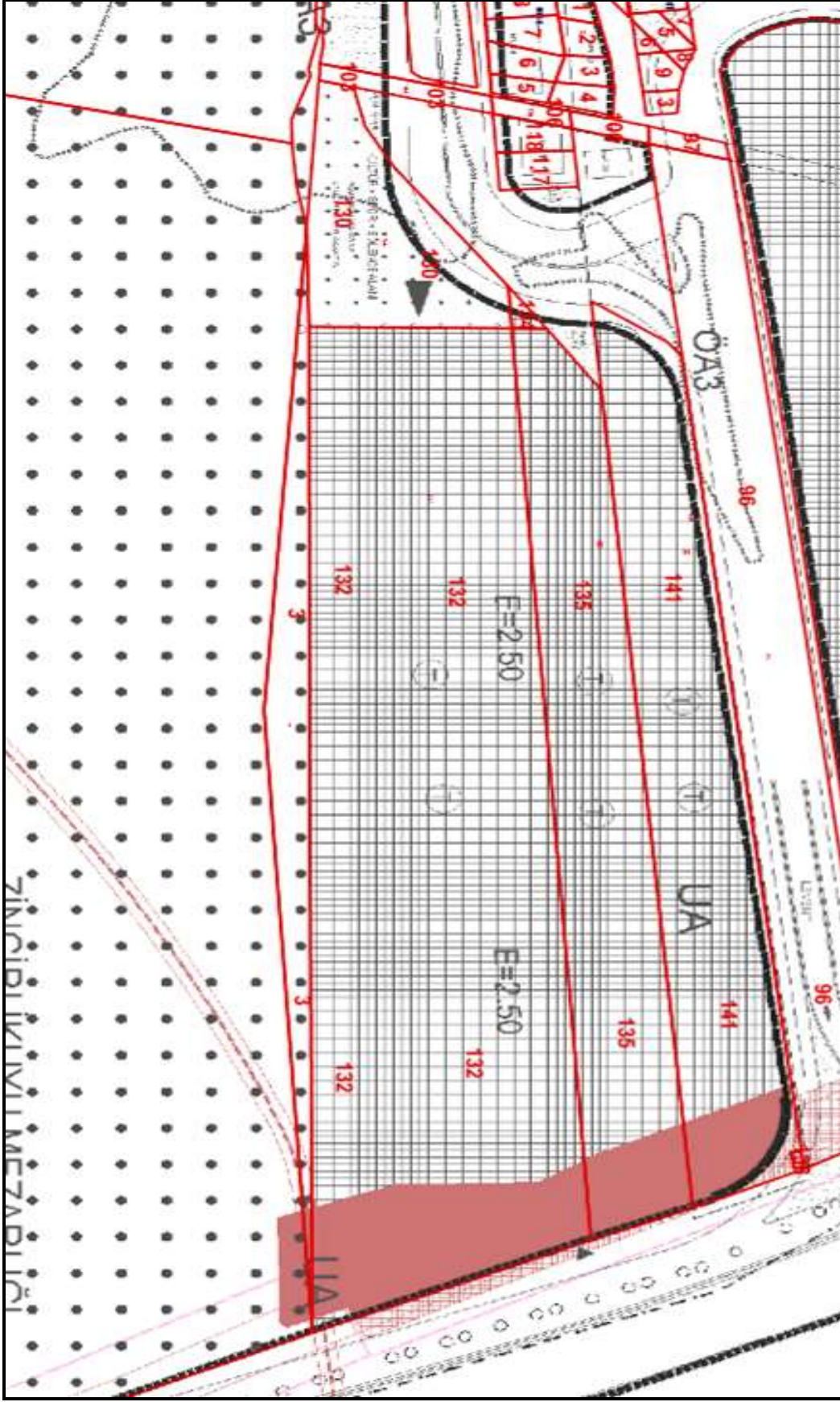
Şişli İlçesi; Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihi, 1/1000 ölçekli Şişli, Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında inşaat emsali E=2.50 olacak şekilde ticaret alanında kalmaktadır.

Söz konusu parseldeki mevcut binanın yıkılıp, yeni inşaat yapılması halinde parselin bir kısmı Metro İstisnak alanı ve Metro İstasyon Binası alanında kaldığından, ayrıca Taksim-Hacıosman Metro hattı geçtiğinden İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü görüşü alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Mehralı SEÇME
Başkan Yardımcısı

Mevcut İmar Durumu Örneği



YAPI RUHSATI
(İLİMLİK LİSANSI)

10.000 TL
40.22671

1. Belediye Yürütme Kurulu ŞİŞLİ BELEDİYESİ		2. Tarihli Tarih 07.05.1996		3. Mülkiyet No 2 403	
4. Yürütme Kurulu Başkanı Yeni Yapı		5. Mahalle ESENTEPE		6. Yürütme Kurulu Başkanı 309	
7. Adres BÜYÜKDERE		8. Yürütme Kurulu Başkanı 1946		9. Yürütme Kurulu Başkanı 132	
10. Yürütme Kurulu Başkanı		11. Yürütme Kurulu Başkanı 126000000		12. Yürütme Kurulu Başkanı 10.922	
13. Yürütme Kurulu Başkanı Sigili Tapu Sicil Mühürü		14. Yürütme Kurulu Başkanı		15. Yürütme Kurulu Başkanı	
YAPI KATILIMLI			YAPI MÜLKİYESİNİN		
16. Adres GÜNEŞLİ YOLU HAN SN. VE 412		17. Adres		18. Adres	
19. Bağlı Olanlar Halkalı		20. Bağlı Olanlar 425933005		21. Bağlı Olanlar	
22. Adres Büyükdere cad. No:171		23. Adres		24. Adres	
25. Yürütme Kurulu Başkanı İşyeri		26. Yürütme Kurulu Başkanı 46112864		27. Yürütme Kurulu Başkanı 8 29	
28. Yürütme Kurulu Başkanı 178		29. Yürütme Kurulu Başkanı 882211		30. Yürütme Kurulu Başkanı 37	
31. Yürütme Kurulu Başkanı 1178		32. Yürütme Kurulu Başkanı 16546060		33. Yürütme Kurulu Başkanı IV B	
34. Yürütme Kurulu Başkanı 623206193.00		35. Yürütme Kurulu Başkanı		36. Yürütme Kurulu Başkanı	
37. Yürütme Kurulu Başkanı 3.411.857.741.468		38. Yürütme Kurulu Başkanı 1996		39. Yürütme Kurulu Başkanı 31.510.100	
40. Yürütme Kurulu Başkanı B.N.E.		41. Yürütme Kurulu Başkanı		42. Yürütme Kurulu Başkanı	
NUMARALI PAZ PROJELERİ			FENALİ HESAPLAMA PROJESİ		
43. Numara 07 AĞU 1996 - 3867		44. Numara 02.06.1996 - "		45. Numara 05 AĞU 1996 - 4715	
46. Numara 384.301000		47. Numara 3067.14194		48. Numara	
NUMARALI İZMİN MÜHTERİFİ ÜSLEMLERİ			İSTİFA EŞİTİ		
49. Numara	50. Numara	51. Numara	52. Numara	53. Numara	54. Numara
55. Numara	56. Numara	57. Numara	58. Numara	59. Numara	60. Numara
61. Numara	62. Numara	63. Numara	64. Numara	65. Numara	66. Numara
67. Numara	68. Numara	69. Numara	70. Numara	71. Numara	72. Numara
73. Numara	74. Numara	75. Numara	76. Numara	77. Numara	78. Numara
79. Numara	80. Numara	81. Numara	82. Numara	83. Numara	84. Numara
85. Numara	86. Numara	87. Numara	88. Numara	89. Numara	90. Numara
91. Numara	92. Numara	93. Numara	94. Numara	95. Numara	96. Numara
97. Numara	98. Numara	99. Numara	100. Numara	101. Numara	102. Numara
103. Numara	104. Numara	105. Numara	106. Numara	107. Numara	108. Numara
109. Numara	110. Numara	111. Numara	112. Numara	113. Numara	114. Numara
115. Numara	116. Numara	117. Numara	118. Numara	119. Numara	120. Numara
121. Numara	122. Numara	123. Numara	124. Numara	125. Numara	126. Numara
127. Numara	128. Numara	129. Numara	130. Numara	131. Numara	132. Numara
133. Numara	134. Numara	135. Numara	136. Numara	137. Numara	138. Numara
139. Numara	140. Numara	141. Numara	142. Numara	143. Numara	144. Numara
145. Numara	146. Numara	147. Numara	148. Numara	149. Numara	150. Numara
151. Numara	152. Numara	153. Numara	154. Numara	155. Numara	156. Numara
157. Numara	158. Numara	159. Numara	160. Numara	161. Numara	162. Numara
163. Numara	164. Numara	165. Numara	166. Numara	167. Numara	168. Numara
169. Numara	170. Numara	171. Numara	172. Numara	173. Numara	174. Numara
175. Numara	176. Numara	177. Numara	178. Numara	179. Numara	180. Numara
181. Numara	182. Numara	183. Numara	184. Numara	185. Numara	186. Numara
187. Numara	188. Numara	189. Numara	190. Numara	191. Numara	192. Numara
193. Numara	194. Numara	195. Numara	196. Numara	197. Numara	198. Numara
199. Numara	200. Numara	201. Numara	202. Numara	203. Numara	204. Numara
205. Numara	206. Numara	207. Numara	208. Numara	209. Numara	210. Numara
211. Numara	212. Numara	213. Numara	214. Numara	215. Numara	216. Numara
217. Numara	218. Numara	219. Numara	220. Numara	221. Numara	222. Numara
223. Numara	224. Numara	225. Numara	226. Numara	227. Numara	228. Numara
229. Numara	230. Numara	231. Numara	232. Numara	233. Numara	234. Numara
235. Numara	236. Numara	237. Numara	238. Numara	239. Numara	240. Numara
241. Numara	242. Numara	243. Numara	244. Numara	245. Numara	246. Numara
247. Numara	248. Numara	249. Numara	250. Numara	251. Numara	252. Numara
253. Numara	254. Numara	255. Numara	256. Numara	257. Numara	258. Numara
259. Numara	260. Numara	261. Numara	262. Numara	263. Numara	264. Numara
265. Numara	266. Numara	267. Numara	268. Numara	269. Numara	270. Numara
271. Numara	272. Numara	273. Numara	274. Numara	275. Numara	276. Numara
277. Numara	278. Numara	279. Numara	280. Numara	281. Numara	282. Numara
283. Numara	284. Numara	285. Numara	286. Numara	287. Numara	288. Numara
289. Numara	290. Numara	291. Numara	292. Numara	293. Numara	294. Numara
295. Numara	296. Numara	297. Numara	298. Numara	299. Numara	300. Numara

1 KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Teslim No							
1. Belgesinin adı: YAPILAR KULLANMA İZİN BELGESİ			2. Belgesinin No: 04/7644-249775						
3. Belgesinin amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kim Kullanılmıyor <input type="checkbox"/> Yapı Kullanılmıyor		4. Yapı yapım tarihi: 29.11.2004	5. Belgesinin Amacı: 303						
6. Yıkılmaya muhtemel bölümler: <input type="checkbox"/> Kirişler <input type="checkbox"/> Duvarlar <input type="checkbox"/> Sırtakımlar <input type="checkbox"/> Çatılar <input type="checkbox"/> Asfaltlar <input type="checkbox"/> Diğer		7. Adres: 1946	8. Parçaların Sayısı: 132						
9. İnceleme tarihi: 8.3.2007	10. İnşaatın yapıldığı yıl: 2004	11. Yapı tamamlandığı yıl: 2004	12. Proje sahibinin adı ve adresi: 24.277 m2						
13. ÖGK raporu tarihi: 2007	14. Zemin etabı yılı: 2004	15. İşletme belgesi tarihi: 2004	16. Yapıyı kullandıranın adı ve adresi:						
17. Toplam alan: 7.818,00 m2	18. Kat alanı: 84.98 m2	19. Katın yüksekliği: 3,11 m	20. Katın genişliği: 27,00 m						
YAPILAR SAHİBİNİN		YAPILAR MUTSAHHERİNİN		SANTİYE SAHİBİNİN					
21. Adı Soyadı: ERDOĞAN GİRİT İNŞAAT	27. Adı Soyadı: YÜKSEL YAPILAR	28. Mülkiyet durumu: Arbitraj	29. Adı Soyadı: ...	30. Adı Soyadı: ...	31. Adı Soyadı: ...				
22. İki katlı: Evet	32. Katman sayısı: 4	33. Kat alanı: 84,98 m2	34. Yapı alanı: 613 011 m2	35. Kat alanı: 289	36. Kat alanı: ...				
23. Yıkılmaya muhtemel bölümler: Herhangi bir bölüme yoktur	37. İnşaat yılı: 2004	38. İnşaatın bitme tarihi: 2004	39. İnşaatın bitme tarihi: 2004	40. İnşaatın bitme tarihi: ...	41. İnşaatın bitme tarihi: ...				
24. Yıkılmaya muhtemel bölümler: Herhangi bir bölüme yoktur	42. İşletme belgesi tarihi: 2004	43. İşletme belgesi tarihi: 2004	44. İşletme belgesi tarihi: 2004	45. İşletme belgesi tarihi: ...	46. İşletme belgesi tarihi: ...				
25. Adres: ...	26. İletişim bilgileri: ...	27. Adres: ...	28. İletişim bilgileri: ...	29. Adres: ...	30. İletişim bilgileri: ...				
31. Adres: ...	32. İletişim bilgileri: ...	33. Adres: ...	34. İletişim bilgileri: ...	35. Adres: ...	36. İletişim bilgileri: ...				
37. Toplam alan: 7,818,00 m2	38. Toplam kat alanı: 84,98 m2	39. Toplam kat alanı: 84,98 m2	40. Toplam kat alanı: 84,98 m2	41. Toplam kat alanı: 84,98 m2	42. Toplam kat alanı: 84,98 m2				
YAPILARIN ÖZELLİKLERİ									
43. Yıkılmaya muhtemel bölümler: Herhangi bir bölüme yoktur	44. Kat alanı: 84,98 m2	45. Kat alanı: 84,98 m2	46. Kat alanı: 84,98 m2	47. Kat alanı: 84,98 m2	48. Kat alanı: 84,98 m2				
49. Yıkılmaya muhtemel bölümler: Herhangi bir bölüme yoktur	50. Kat alanı: 84,98 m2	51. Kat alanı: 84,98 m2	52. Kat alanı: 84,98 m2	53. Kat alanı: 84,98 m2	54. Kat alanı: 84,98 m2				
55. Kat alanı: 84,98 m2	56. Kat alanı: 84,98 m2	57. Kat alanı: 84,98 m2	58. Kat alanı: 84,98 m2	59. Kat alanı: 84,98 m2	60. Kat alanı: 84,98 m2				
61. Kat alanı: 84,98 m2	62. Kat alanı: 84,98 m2	63. Kat alanı: 84,98 m2	64. Kat alanı: 84,98 m2	65. Kat alanı: 84,98 m2	66. Kat alanı: 84,98 m2				
67. Kat alanı: 84,98 m2	68. Kat alanı: 84,98 m2	69. Kat alanı: 84,98 m2	70. Kat alanı: 84,98 m2	71. Kat alanı: 84,98 m2	72. Kat alanı: 84,98 m2				
73. Kat alanı: 84,98 m2	74. Kat alanı: 84,98 m2	75. Kat alanı: 84,98 m2	76. Kat alanı: 84,98 m2	77. Kat alanı: 84,98 m2	78. Kat alanı: 84,98 m2				
79. Kat alanı: 84,98 m2	80. Kat alanı: 84,98 m2	81. Kat alanı: 84,98 m2	82. Kat alanı: 84,98 m2	83. Kat alanı: 84,98 m2	84. Kat alanı: 84,98 m2				
85. Kat alanı: 84,98 m2	86. Kat alanı: 84,98 m2	87. Kat alanı: 84,98 m2	88. Kat alanı: 84,98 m2	89. Kat alanı: 84,98 m2	90. Kat alanı: 84,98 m2				
91. Kat alanı: 84,98 m2	92. Kat alanı: 84,98 m2	93. Kat alanı: 84,98 m2	94. Kat alanı: 84,98 m2	95. Kat alanı: 84,98 m2	96. Kat alanı: 84,98 m2				
97. Kat alanı: 84,98 m2	98. Kat alanı: 84,98 m2	99. Kat alanı: 84,98 m2	100. Kat alanı: 84,98 m2	101. Kat alanı: 84,98 m2	102. Kat alanı: 84,98 m2				
Yıkılmaya muhtemel bölümler hakkında olan verilerin Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor için, bu bölümlere hiçbir veri girilmeden kullanılmamaları gerekmektedir ve kullanılmayan bölümler için, Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor verileri girilmelidir. Ayrıca, bu bölümler için, Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor verileri girilmelidir. Eğer bu bölümler için, Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor verileri girilmemişse, bu bölümler için, Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor verileri girilmelidir. Eğer bu bölümler için, Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor verileri girilmemişse, bu bölümler için, Kimi Kullanılmıyor Kimi Kullanılmıyor verileri girilmelidir.									
YAPILARIN YIKILMA RİSKİNE İZİN VERİLEN YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT ÖZELLİKLERİ							
103. Yıkılmaya muhtemel bölümler: Herhangi bir bölüme yoktur	104. Yıkılmaya muhtemel bölümler: Herhangi bir bölüme yoktur	105. Kat alanı: 84,98 m2	106. Kat alanı: 84,98 m2	107. Kat alanı: 84,98 m2	108. Kat alanı: 84,98 m2	109. Kat alanı: 84,98 m2	110. Kat alanı: 84,98 m2	111. Kat alanı: 84,98 m2	112. Kat alanı: 84,98 m2

0000 Hesken METROİTE İNŞ. MÜHÜRLEME A.Ş. / Bedenli
 0000 Hesken HİZMET VE TİCARİET A.Ş.
 0000 Hesken TUKEL YAPİ YAT. MENKUL A.Ş.
 0000 Hesken HÜLYA AKGÜN
 0000 Hesken TUKEL YAPİ YAT. MENKUL A.Ş.

H = Serbest İrtifak yende
 14.8.1998 / 492n sayılı
 fasolikli projeye göre dabitli
 tadilatın projesidir.

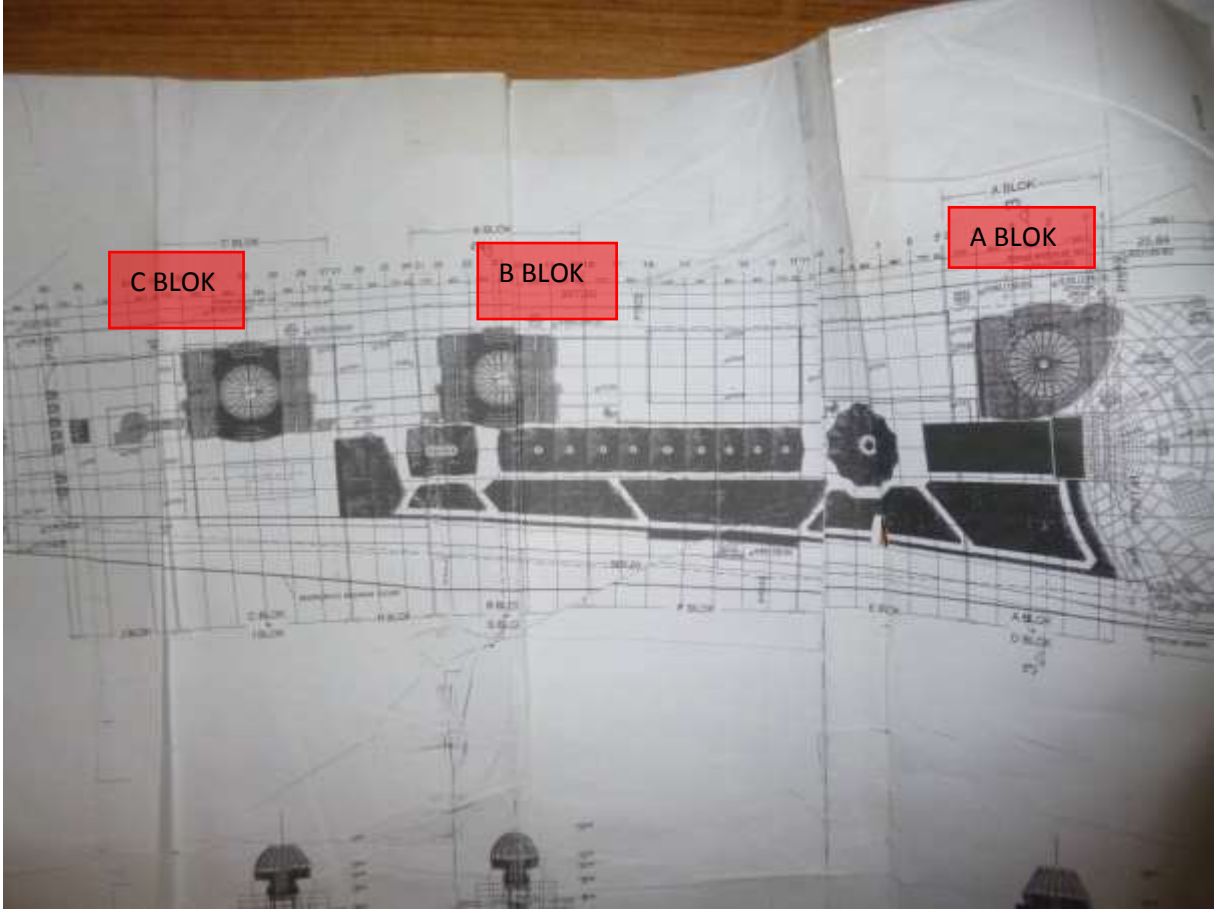
4 NİSANA

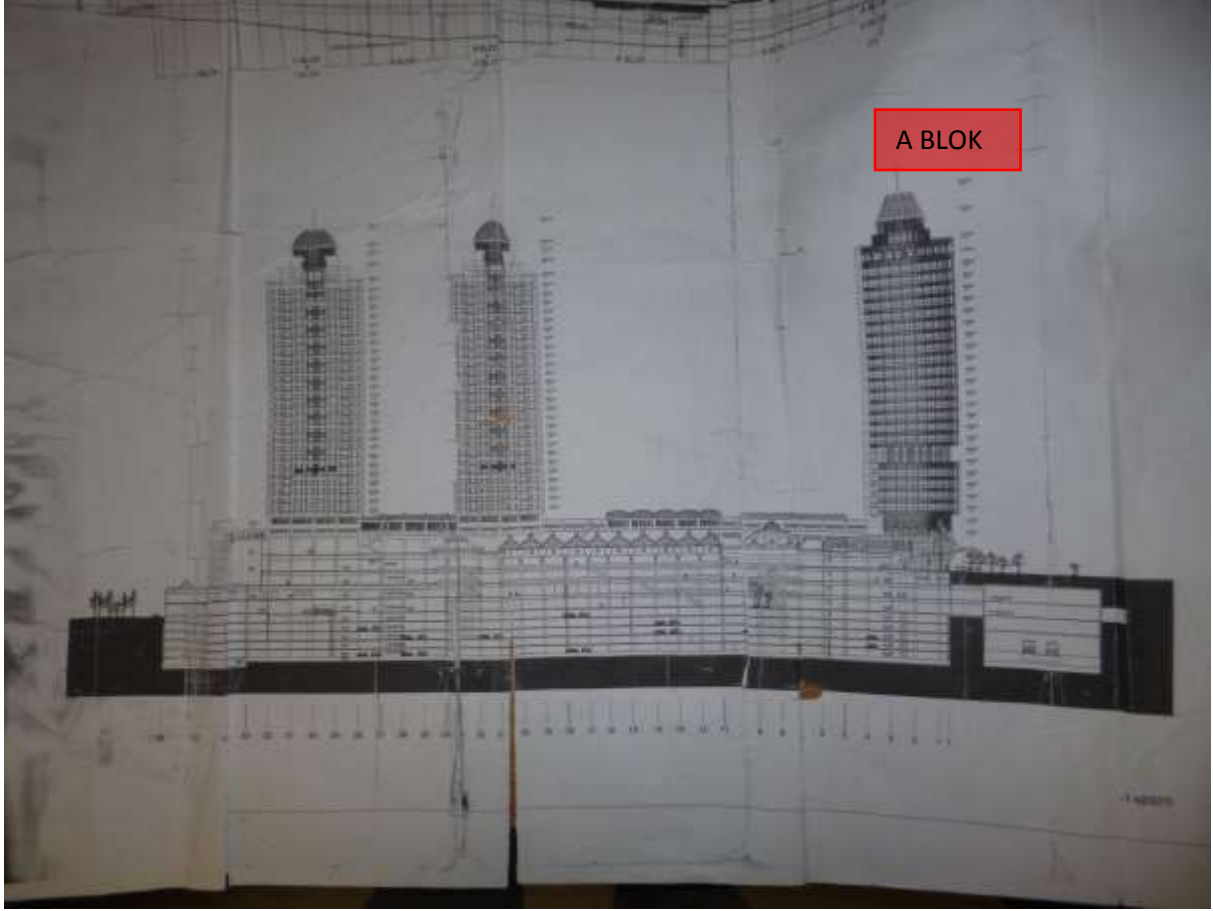
Yapı				
İne	5.51	H = Serbest	Bilgi formu	96-3869
Atık	MİCİDİYE	Kısmi +	Sayı: B.11.1	14.8.1998
Bölge	BURSA	8 (SEKİ)	3869	38/49
Pafta	03	1 (BİE)	11 Y	NOT
Ada	1346	ADIK 24	11 Y	MEVAT
Pafta	12	5.51	11 Y	
Mal Sahibi	METROİTE İNŞ. MÜHÜRLEME A.Ş.	B. A. K	11 Y	
Proje No	2017/6936	KONUT +	IS. K. I	(B.11, 2002)
	12.11.2017	TİCARİET		530/531-51

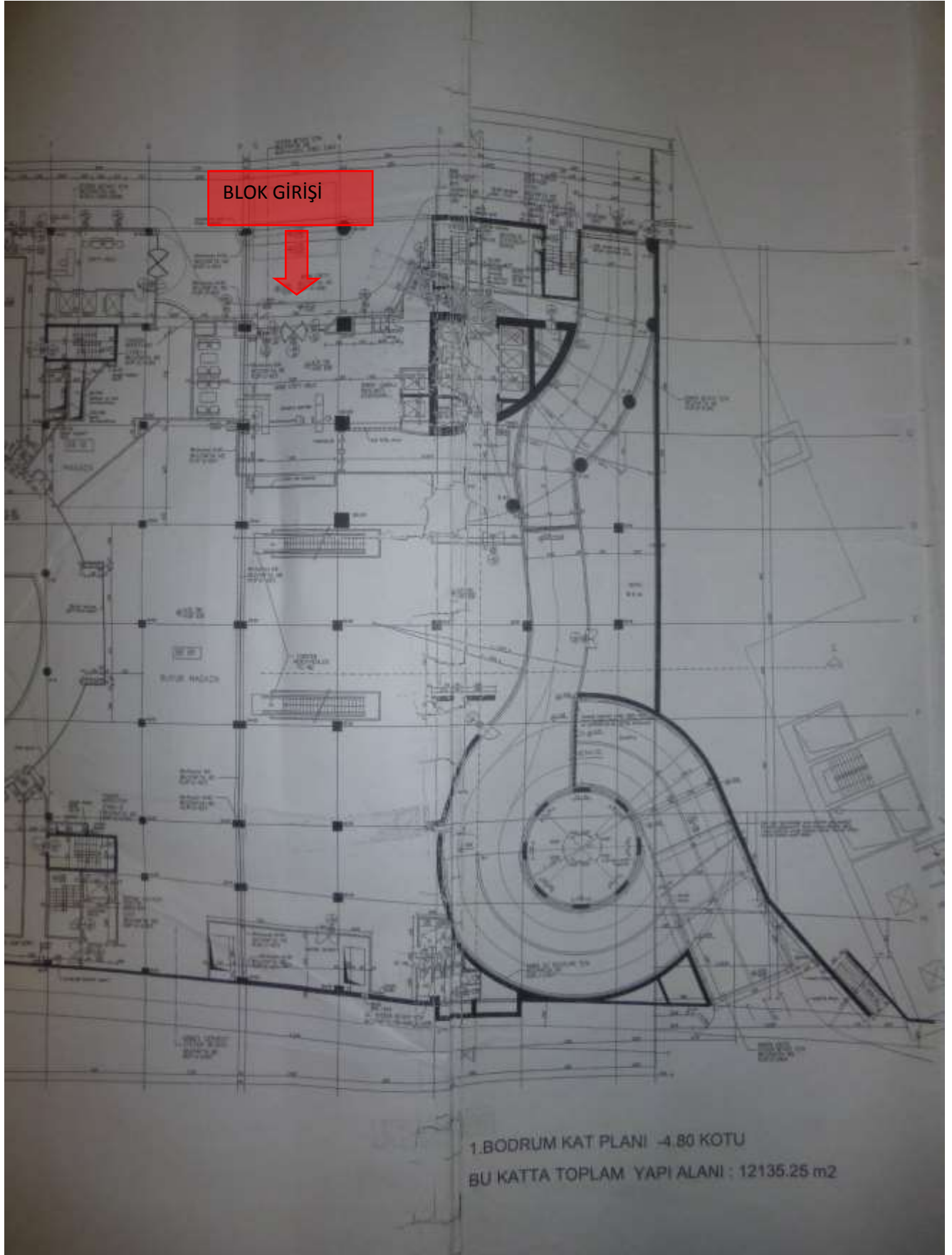
Yatırım alanı parsel yerinde yapılacak istisna inşaat alt projeler
 için Kurumlar Kanunu'nun 27. maddesi ile ilgili diğer mevzuat hükümlerini
 kapsar.

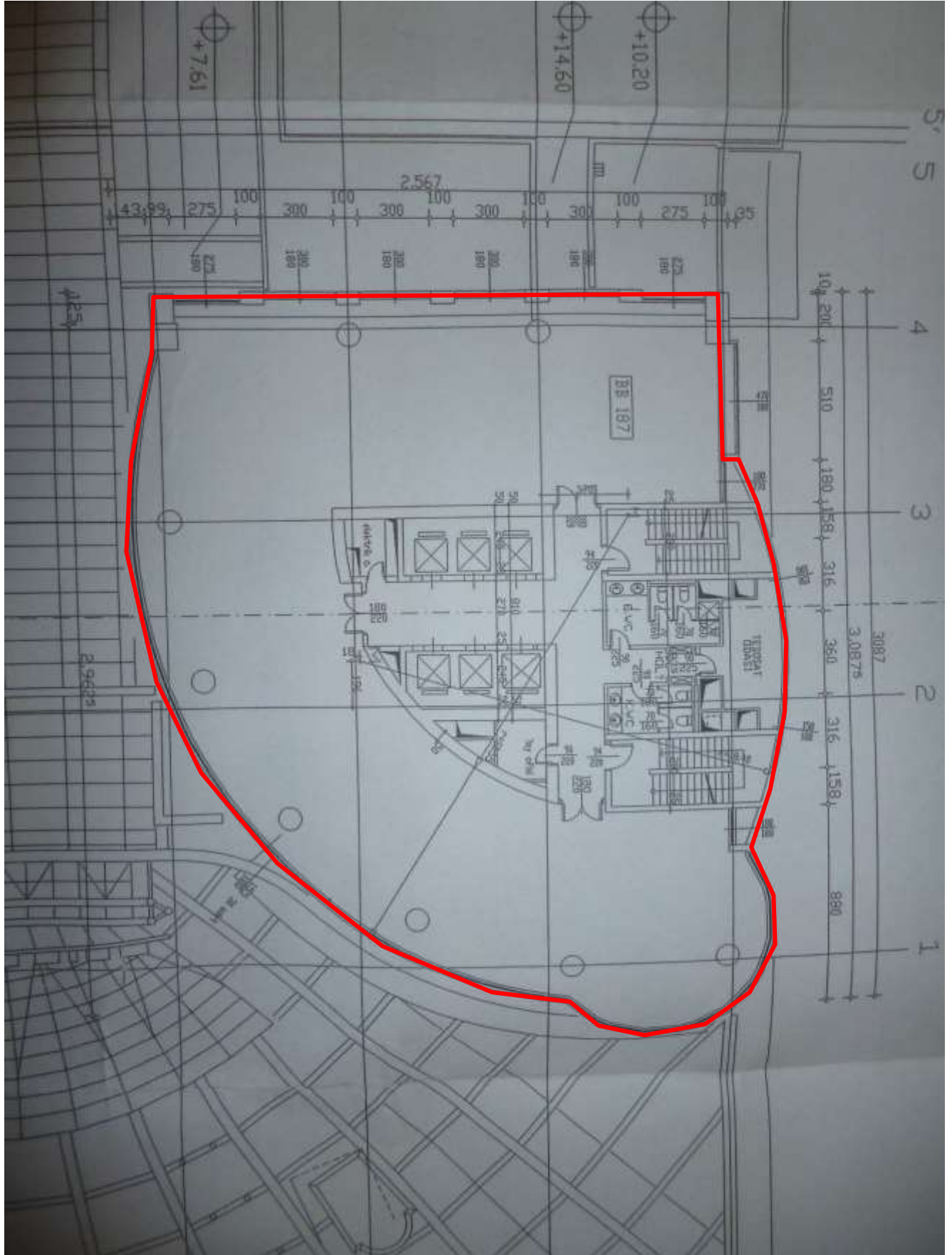
31.12.2002

Şişli Belediye Başkanlığı, İmar Müdürlüğü
 2002 gün, 12734-24-450-000 (36/0160)02-170
 Sayılı.









TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:HAYDAR KARACA

Tarih:12/20/2017 12:42:13 PM

MakbuzNo:182317360938	DekontNo:20171220002257	BaşvuruNo:36093
-----------------------	-------------------------	-----------------

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz ID:	25632170	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/ilçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/17//187
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	413/100000
Cilt/Sayfa No:	98/9618	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	119/11686

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004	-	-	-
(AT Üzeri) İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM 30/06/1995 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 120338351	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Şişli TM Satış 04/11/2010 - 13477	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	-----------------------------------

İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824,	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM 30/06/1995 - 7675	-
Serh	TRAFİK MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI İTL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866,	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM 12/11/1998 - 6877	-
Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653	-	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM 15/03/2005 - 2653	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	20250000.00TL	%40 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli TM 25/02/2014 - 3732	Yok

