



---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

**HAZIRLAYAN**

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18  
Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

**TARİH:**

26.12.2018

**RAPOR NO:**

MD-SP220 R

**İstanbul İli, Şişli İlçesi, Tapu Kayıtlarında Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 132  
Parsel Üzerinde, A Blok 17. Kat 187 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis Nitelikli  
Taşınmaza Ait Değerleme Raporu**

# İÇİNDEKİLER

## BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

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

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

## BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

#### **BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
  - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
  - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

#### **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer

- takdirinin yapılması,
- 6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## **BÖLÜM 7 : EKLER**

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 26.12.2018
- 1.2. **Rapor Numarası** : MD-SP220
- 1.3. **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4. **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Ahmet Sabri Tandoğdu
- 1.5. **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6. **Değerleme alışmaları Bitiş Tarihi** : 21.12.2018
- 1.7. **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2018/008SPK  
26/01/2018
- 1.8. **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.** nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ nin ‘Değerleme Gerektiren İşlemler’ başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerleme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9. **Değerlemede Kullanılan Para Birimi** : Türk Lirası

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.000.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

**Şirketimiz;** Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.

[www.makrogd.com](http://www.makrogd.com)

#### **2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli / İSTANBUL

[www.avrasyagy.com.tr](http://www.avrasyagy.com.tr)

#### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. maliki olduğu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi Metrocity A Blok No:171A/187 kapı numaralı posta adresinde yer alan alan ve tapu kayıtlarında İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parselde, 17. Kat 187 nolu, ‘Ofis’ niteliğindeki taşınmazın adil piyasa değeri çalışmasıdır.

#### **2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar**

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır.Raporda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi ‘rapor bilgileri’ kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride

bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

## 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Değerlemeye konu varlık “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” nin maliki olduğu İstanbul İli, Esentepe İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi Metrocity A Blok No:171A/187 kapı numaralı posta adresinde yer alan ve tapu kayıtlarında İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parselde, 17. Kat 187 no.lu, ‘Ofis niteliğindeki taşınmazdır.

## 2.6. Kullanılan Değer Esasları

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

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

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

**Pazar kirası,** taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

## **2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması**

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (21.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler gözönünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

## **BÖLÜM 3**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri**

##### **3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:**

Değerlemeye konu gayrimenkul Şişli İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içinde Büyükdere Caddesi aksı üzerinde, Zincirlikuyu Mezarlığı ile Özdilek Park AVM arasında konumlu Metro City kapsamında bulunmaktadır. Ofis, konut ve alışveriş merkezi şeklinde karma yapıya sahip Metro City projesi M2 kodlu Yenikapı-Hacıosman Metro hattının Levent istasyonu çıkışında yer almaktadır. Konu mülkün açık adresi Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City, A Blok, No:171A/187 Şişli/İstanbul şeklindedir.



Büyükdere Caddesi aksı İstanbul ilinin ofis nitelikleri taşınmazların yer aldığı plazalar bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Merkezi iş alanı olan bölge kapsamında birçok nitelikli plaza, alışveriş merkezi şeklinde ticari yapılar yer alırken, kompleks yapı özelliklerinde birçok proje bünyesinde rezidans tipi taşınmazlardan oluşan konut kuleleri de mevcuttur. Bölgede yer alan belli başlı plaza ve alışveriş merkezleri Metro City, Ferko Signature, Özdilek AVM, Kanyon AVM, Apa Giz Plaza, Harmancı Giz Plaza, Yapı Kredi Plaza, Levent Loft, İş Kuleleri, Tekfen Tower, Sabancı Center ve Sapphire AVM şeklindedir. Ofis odaklı gelişim gösteren bölgede bu duruma paralel iş otelleri Zincirlikuyu çevresinde yoğunluk gösterecek şekilde konumlanmıştır. Yakın çevrede global zincir marka oteller arasında Grand Wyndham ve Mövenpick Hotel bulunmaktadır.

### **3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:**

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı Metro City; Şişli İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içinde Büyükdere Caddesi aksı üzerinde, Zincirlikuyu Mezarlığı ile Özdilek Park AVM arasında konumlanmıştır. Büyükdere Caddesi İstanbul ilinin iki önemli ana ulaşım aksı olan O-1 (E-5) ve O-2(TEM) yollarını birbirine bağlamaktadır. TEM güzergahı kullanılarak Zincirlikuyu istikametinde ilerleyip Özdilek Park AVM geçtikten sonra, Zincirlikuyu Mezarlığı yanında, Levent Metro İstasyonunun bulunduğu konumda Metro City projesine ulaşılmaktadır. Metro City AVM nin M2 kodlu Yenikapı-Hacıosman Metro hattının Levent istasyonu ile bağlantılı olması bölgeye toplu taşıma kullanılarak trafik sorununa yaşamadan ulaşım açısından büyük öneme sahiptir. Ayrıca Levent istasyonu Levent - Boğaziçi Üniversitesi/Hisarüstü M6 kodlu metro hattının da ana durağıdır. M2 metro hattı kullanılarak Zincirlikuyu kavşağında metrobus hattına aktarma yapılarak Beylikdüzü Tüyap Fuar Merkezi ile Kadıköy Söğütlüçeşme arası D100 hattı boyunca ulaşım sağlanabilmektedir. Bölge her türlü toplu taşıma araçları duraklarına, ana akslara ve güzergahlara yakın mesafededir.

Taşınmazın belli başlı bazı ulaşım noktalarına olan uzaklıkları aşağıda belirtildiği gibidir.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü: 4 km

FSM Köprüsü: 6,5 km

Atatürk Havalimanı: 22,5 km.

Yenikapı Feribot İskelesi: 16,5km.

Sabiha Gökçen Havalimanı: 40km.

### **3.1.C. Tanımı:**

Değerlemeye konu gayrimenkul, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parsel içerisinde A blok 187 bağımsız bölüm numaralı ofistir.

### **3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri**

**İli** : İstanbul

**İlçesi** : Şişli

**Bucağı** : -

**Mahallesi** : Mecidiyeköy

**Köyü** : -

**Sokağı** : -

**Mevkii** : -

**Pafta No** : -

**Ada No** : 1946

**Parsel No** : 132

**Yüzölçümü** : 24.277,71 m<sup>2</sup>

**Maliki** : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM

	ŞİRKETİ
<b>Tapu Türü</b>	: Kat Mülkiyeti
<b>Ana Gayrimenkul Vasfı</b>	: Dört Blokluk Kargir Bina
<b>B.Bölümün Niteliği</b>	: Ofis
<b>Blok No</b>	: A
<b>Kat No</b>	: 17
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: 187
<b>Arsa Payı</b>	: 413/100000
<b>Eklentisi</b>	: -

### **3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar**

İlgili dokümanlar ektedir.

### **3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği tapu kütüğünde “Ofis” olup mevcut durum ile uyusmaktadır.

### **3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)**

Değerleme konusu taşınmaz 04.11.2010 tarihinde 13477 yevmiye no ile satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın mülkiyet durumunda son üç yıl içinde değişiklik olmamıştır.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

16.11.2018 tarih, saat 12:06 itibari ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan taşınmaza ait tapu kaydına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Yönetim planı 11.05.2004 (Tarih -Yev: -)

İrtifak Hakkı: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı (Tarih-Yev: 30.06.1995 – 7675)

İrtifak Hakkı: 2.669,78 m<sup>2</sup>'lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. (Tarih-Yev: 30.06.1995 – 7675)

Şerh: Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. (Tarih- Yev: 12.11.1998 – 6877)

Beyan: İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih- Yev: 25.10.2007 - 15231)

Rehin: Şekerbank T.A.Ş. lehine 20.250.000-TL bedelli %40 değişken faiz oranlı 1.derece ipotek kaydı. (Tarih-Yev:25.02.2014 – 3732)

### **3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2018 tarih ve D2018-22628-18830/17765-31070 sayılı yazıya imar durum bigisi yazısına istinaden 1946 ada 132 parsel sayılı yer 24.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli, Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:3,00, Hmax: Serbest, Ayrık Nizam, “Ticaret” alanında kalmaktadır.

Yazı eki imar plan çiziminde parsel üzerinde Emsal:2,50 olarak belirtilmiştir. İmar durum servisinden alınan şifahi bilgiye göre de Emsal:2,50 olarak belirtilmiştir. İlave olarak uygulama aşamasında parselin doğu cephesinden geçen Yenikapı-Hacı Osman Metro hattı geçtiğinden İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası

Raylı Sistem Müdürlüğünde görüş alındıktan sonra uygulama yapılabileceği bilgisi paylaşılmıştır.

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde değerlemesi istenen taşınmazın yer aldığı A, B ve C bloklardan oluşan ana gayrimenkule ait 31.12.2002 tarihli 2002/6986-R-161664 no.lu kat irtifakına esas tadilat projesi incelenmiştir.

**Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkul geneline ait;**

-07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı

-14.08.1998 tarih, bila sayılı tadilat tuhsatı (Konu ruhsat arşiv dosyasında görülememiş olup, iskan belgelerinden ve diğer resimi belgelerden mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat bilgisi sadece tarih olarak belirtilirken sayı/no belirtilmemiştir.)

-31.12.2002 tarih, bila sayılı tadilat tuhsatı (Konu ruhsat arşiv dosyasında görülememiş olup, iskan belgelerinden ve diğer resimi belgelerden mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat bilgisi sadece tarih olarak belirtilirken sayı/no belirtilmemiştir.)

**Ana gayrimenkulün geneli;**

9. bodrum kat (su deposu)

8. bodrum kat (sığınak, binaya ait otopark ve eklentiler)

7. bodrum kat (sığınak binaya ait otopark, konutlara ait depolar)

6.bodrum kat (binaya ait otopark)

5.bodrum kat (binaya ait otopark)

4.bodrum kat (ticari otopark)

3.bodrum kat (20 adet dükkan)

2.bodrum kat (58 adet dükkan)

1.bodrum kat (40 adet dükkan)

Zemin kat (42 adet dükkan)

Asma Kat (1 adet dükkan)

1.Normal kat(8 adet dükkan) olmak üzere toplam 170 adet bağımsız bölümü kapsayacak şekilde düzenlenen 09.04.2008 tarih, 04/2088-226134 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Konu iskan belgesi A, B ve C bloklar için düzenlenen kısmi yapı kullanma izin belgeleri açıklamalar bölümünde 9 bodrum, zemin, asma, 2 tesisat katı ve sosyal kat (1. Normal kat) için düzenlendiği belirtilmektedir.

**A Bloğa ait:**

A blokta 8,9,10 ve 11. Normal katlarda 3 er adet, diğer normal katlarda birer adet olmak üzere toplam 31 adet büro nitelikli bağımsız bölüm için düzenlenen 29.11.2004 tarih, 04/7644-249075 no.lu kısmi yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

**B Bloğa ait:**

B blokta 21. normal katta 3 adet, 27. normal katta 2 adet, 28.normal katta 1 adet, diğer normal katlarda 4 er adet daire olmak üzere toplam 102 adet bağımsız bölüm için düzenlenen 22.11.2004 tarih, 04/8302-252226 no.lu kısmi yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

**C Bloğa ait:**

C blokta 2. kattan 27. kata kadar her katta 4 er adet daire, 27.katta 2 adet daire, 28. Katta 1 adet daire olmak üzere toplam 103 adet bağımsız bölüm için düzenlenen 11.01.2008 tarih, 08/345 no.lu kısmi yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

**3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. Portföye alınma ilgili görüşlere detaylı bir şekilde '5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş' konu başlığı altında yer verilmiştir.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Konu gayrimenkul yapı denetimi hakkındaki kanundan önce inşa edilmiştir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Konu değerlendirme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

##### **İstanbul İli:**

Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan, ülkenin en kalabalık ilidir.

Toprakları Asya ve Avrupa anakaralarına yayılan kıtalararası bir il olan İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur. İl toprakları 39 ilçe belediyesine bölünmüş olup; bu belediyelerin tümü İstanbul Büyükşehir Belediyesi çatısı altında toplanmıştır.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul ilinin jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Dağı'dır. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

İstanbul ili toplamda 5.343 kilometrekarelik bir alanda, iki büyük yarımada (Çatalca ve Kocaeli) ve irili ufaklı adalar üstünde kuruludur. İlin komşuları kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ ve doğuda Kocaeli'dir. 12.5 milyonu aşan nüfusuyla ülkenin en kalabalık ilidir. Ülke nüfusunun %17.8'i İstanbul ilinde yaşamaktadır. İstanbul Boğazı ile kabaca ikiye bölünen ilin toplam kıyı uzunluğu 647 kilometredir. Bulunduğu konum itibarıyla Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş bölgesidir. Bu nedenle yağış, hava sıcaklığı, bitki örtüsü gibi coğrafi öğelerin dağılımı il çapında düzensizdir

Konumu ve fizikî coğrafyası nedeniyle İstanbul ili belirli bir iklim türü içinde değerlendirilememektedir. İlin kuzey kesimleri Karadeniz, güney kesimleri Akdeniz, iç kesimleri ise karasal iklimin etki alanı içindedir. İlin iklimsel yapılanmasında, yükseltinin ve engebeli toprakların az olmasının ve tam ortasından geçen İstanbul Boğazı ile ilin içlerine kadar sokulan Haliç gibi su kütlelerin büyük etkisi vardır. Bu nedenle İstanbul ilinin iklimi kendisiyle aynı enlemde bulunan diğer merkezlerden de oldukça farklıdır. İldeki iklimsel olaylar kendi içinde bile değişiklik gösterebilir. Anadolu Yakası'nda güneşli bir hava hâkimken, Avrupa Yakası'nda yağmurlu, hatta karlı bir gün yaşanıyor olabilir.

İstanbul ili en çok kuzeyden ve güneyden gelen hava akımlarının etkisi altına girer. Kuzeyli hava akımları İstanbul'da havayı soğutur ve Karadeniz üzerinden nemlenerek geldiye kar yağışı bırakır. Güneyden gelen sıcak hava akımlarıysa Marmara üzerinden geçerken nemlendiği için pek etkili olmaz. Bu akım lodos rüzgârlarının oluşmasına neden olur. Güneyli hava akımları İstanbul Boğazı'nın akıntı rejimini de ters yönde değiştirir. Orkoz adı verilen bu olayda gemiciler ve balıkçılar Boğaz'da zor anlar yaşarlar.

İstanbul ilinin kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaaları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur

İstanbul ili genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. İldeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Dağı, 438 metrelik Kayışdağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. İl topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. İlin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise ilde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükseltileriyle almıştır. İlde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'de Bahariye Adaları yer alır

İstanbul ilinin coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak il içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul ilindeki orman arazilerinin yüzölçümü 240, 960 hektar ağaçlıkları; 294,299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535,259 hektardır. Genel olarak İstanbul ilinin her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi findık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda ildeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. İle yapılması planlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından ildeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir.

Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafi çevirilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup, halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarıdır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Abraham Paşa, Beykoz Kasrı, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır

İstanbul ili deprem kuşağında yer alır. İl topraklarının Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçeleri birinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmekte olup, risk kuzeye gidildikçe dördüncü dereceye kadar düşmektedir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın etkisi altında olan İstanbul ilinde tarihin belirli dönemlerinde büyük ve yıkıcı depremler kaydedilmiştir. Günümüzde İstanbul ili sınırları içinde kalan bölgede yazılı olarak kayıtlara geçirilen ilk deprem, İ.S. 358 yılında gerçekleşmiştir. Daha sonraki yüzyıllarda gerçekleşen depremler ise yazılı kaynakların daha zengin olması nedeniyle daha iyi bilinmektedir. Özellikle Osmanlı döneminde yaşanan 1506, 1556 ve 1766 depremleri ilin tarihindeki en büyük doğal afetlerdendir. İlde son dönemlerde hissedilen en şiddetli yer sarsıntısı; 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Gölcük depremidir. Bu depremde kıyı ilçelerde, özellikle Avcılar ilçesinde pek çok yapı yıkılmış, il genelinde toplam 981 kişi yaşamını yitirmiştir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın Adalar-Tekirdağ arasında kalan bölümünün kırılmasıyla meydana gelecek yeni bir sarsıntı, deprem uzmanlarınca her an beklenmektedir. Bu nedenle İstanbul ilinde belediyeler, valilik ve 3. Kolordu Komutanlığı afet öncesi önlemler ve afet sonrası koordinasyon konusunda işbirliği içinde çalışmalar düzenlemektedir

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yaynevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma,

konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir.2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır.Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır.Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. Avrupa Yakası'nda 9.726.373; Anadolu Yakası'nda 5.302.858 kişi yaşamaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İstanbul nüfusunun 7.529.491'ını erkekler, 7.499.740'ını kadınlar oluşturmaktadır.İlin nüfus profilye oldukça karmaşıktır.Sunduğu ekonomik olanaklar nedeniyle nüfus günümüzde bile hızlı artış göstermektedir. İstanbul'da yaşayıp, İstanbul dışı kütüklere kayıtlı olanlar arasında 763.021 kişiyle Sivas, 559.989 kişiyle Kastamonu, 520.839 kişiyle Ordu başı çekmektedir. İstanbul kütüğüne bağlı olanların sayısı 2.148.421. İstanbul 'da yaşayan Sivas, Sinop, Bayburt, Ardahan, Erzincan, Giresun ve Kastamonuluların sayısının, kendi illerinin toplam nüfusundan daha fazla olduğu ortaya çıkmıştır.

1950'lerden itibaren hızla tırmaman nüfus İstanbul'da büyük sorunlara neden oldu.Önceleri birer köyken çarpık kentleşerek büyüyen merkezler günümüzde şehir merkeziyle bitti.Çarpık kentleşme gecekondulaşma ve altyapısızlık gibi sorunları beraberinde getirdi.Sultanbeyli, Ümraniye, Esenler, Şişli gibi ilçeler, İstanbul'da düzensiz yapılaşmanın en yoğun görüldüğü örneklerdendir. Hâlen artmakta olan nüfusu barındırabilmek için il genelinde, genellikle şehir dışında toplukonut projeleri başlatılmaktadır. Bugün, Türkiye'nin ilk uydukentlerinden olan Ataköy, şehir merkezi içinde kalmış; Başakşehir, Bahçeşehir, Ataşehir gibi yerlerse ilçe büyüklüğüne eriştikleri için bağlı buldukları yerlerden kopartılarak bağımsız ilçe yapılmışlardır.

İstanbul'un nüfus yoğunluğu özellikle Beyoğlu, Beyazıt, Mahmutpaşa, Kadıköy, Üsküdar, Maslak, Beşiktaş, Mecidiyeköy, Bakırköy ve Levent gibi merkezlerde hissedilmektedir.Buralar İstanbul'da ticaret ve hizmet sektörleriyle, şehiriçi ulaşımın merkezi konumundadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.907	Beykoz	251.087	Gaziosmanpaşa	497.959	Silivri	180.524
Arnavutköy	261.655	Beylikdüzü	314.670	Güngören	296.967	Sultanbeyli	329.985
Ataşehir	423.372	Beyoğlu	236.606	Kadıköy	451.453	Sultangazi	528.514
Avcılar	435.682	Büyükkçekmece	243.474	Kağıthane	442.694	Şile	35.131
Bağcılar	748.483	Çatalca	69.057	Kartal	463.433	Şişli	274.196
Bahçelievler	598.454	Çekmeköy	248.859	Küçükçekmece	770.393	Tuzla	252.923
Bakırköy	222.370	Esenler	454.569	Maltepe	497.586	Ümraniye	699.901
Başakşehir	396.729	Esenyurt	846.492	Pendik	698.260	Üsküdar	533.570
Bayrampaşa	274.197	Eyüp	381.114	Sancaktepe	402.391	Zeytinburnu	287.378
Beşiktaş	185.447	Fatih	433.873	Sarıyer	344.876		

**Kaynak: TÜİK**

### **Şişli İlçesi:**

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan ilçede çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde kesimde kalan bölge 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri 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 çıkılır. 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/Maslak'ta 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.

2017 adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sayımı verilerine göre İlçe nüfusunun 274.196 olduğu tespit edilmiş olmasına rağmen, sanayi, işyeri, Ticaret Merkezleri yoğunluğu ile gündüz nüfusunun İstanbul genelinden çalışmak, gezmek, alışveriş amacıyla gelenlerin akımı sonucu verilen rakamın çok üzerine çıktığı, geceleri ise turistik hizmet otel ve eğlence yerlerinin bulunmasıyla verilen rakamın çok üzerinde olduğu gözlenmektedir.



#### **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

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

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraçın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendirilecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan

adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Konum Özelliği</b>	:	Merkez
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	:	%95
<b>Çevresel Gelişim Hızı</b>	:	Orta
<b>Yapılaşma Türü</b>	:	Konut-Ticari
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	35 (A Blok Tesisat Katları Hariç)
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	5-A
<b>Deprem Bölgesi</b>	:	2.Derece
<b>Deprem Hasar Durumu</b>	:	Yok
<b>Onarım/Güçlendirme</b>	:	Yok
<b>Kat irtifakı</b>	:	Var
<b>Toplam B.Bölüm Sayısı</b>	:	31 (A Blok)
<b>İskan Belgesi</b>	:	Var
<b>Yaşı</b>	:	22
<b>Malzeme Durumu</b>	:	İyi
<b>İşçilik Durumu</b>	:	İyi
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Merkezi
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Var
<b>Jeneratör</b>	:	Var
<b>Güvenlik</b>	:	Var
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Var
<b>Kullanım Durumu</b>	:	Mülk Sahibi-Kiracı
<b>Kullanım Şekli</b>	:	Ofis
<b>Cephesi</b>	:	Tüm cepheler

#### Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul 24.277,71m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 1946 ada 132 no.lu parsel üzerine betonarme karkas yapı özelliklerinde inşa edilen Metro City Alışveriş ve Yaşam Merkezidir. Metro City AVYM. 2 adet rezidans bloğu (B ve C bloklar) bir adet ofis bloğu

(A blok) ve belirtilen blokların altında baza şeklinde alışveriş merkezi bölümlerinden oluşmaktadır. Baza şeklinde AVM bölümü C blok hizasında su deposu niteliğinde 9. Bodrum kata sahip olup; 8. Bodrum kat tüm parsel tabanına yayılmaktadır. Alışveriş merkezi kapsamında 9. Bodrum kat 1. Normal kat aralığında su deposu, sığınak, otopark, teknik hacim ve konut depoları şeklinde ortak kullanım alanları ve toplamda 170 adet ticari bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu mülkün yer aldığı ofis bloğu olan A blok ana gayrimenkulün doğu yönü olan Büyükdere Caddesi cephesinde konumlandırılmıştır. Projede orta konumda B blok ve batı yönü arka cephede C blok yer almaktadır. A blok hizası alışveriş merkezi bölümünde kapsayarak 8 bodrum kat, zemin kat, 4 adet tesisat katı ve 26 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun 8, 9, 10 ve 11. Normal katlarında 3'er adet ofis, diğer 19 normal katında ise 1 adet ofis yer alır; blok geneli toplam bağımsız bölüm sayısı 31 adettir. A blok girişi kuzey yan cephede 1. Bodrum kat seviyesinde otomatik dönel kapıdan sağlanmaktadır. Giriş bölümünde resepsiyon, güvenlik kontrol noktası ve bekleme alanı yer almaktadır. Giriş hol kat sahanlıkları granit kaplama olup, duvarlar kısmen saten boyalı kısmen kağıt kaplama ve ahşap dekoratiflidir. Blok kapsamında 6 adet servis asansörü mevcuttur. Asansörlerin 3'ü tek numaralı katlara, 3'ü de çift numaralı katlara hizmet vermektedir. Ana gayrimenkul genelinde yangın tesisatı, jeneratör, su deposu, splinter, yangın merdiveni ve güvenlik kameraları mevcuttur. A blok dış cephesi kompozit malzeme ve cam giydirme şeklindedir. Yapı geneli merkezi ısıtma ve soğutma sistemi kullanılmaktadır.

#### **Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:**

Değerleme konusu taşınmaz A blokta 17. Normal katta Büyükdere Caddesi'ne göre ön cephede konumlu 187 bağımsız bölüm numaralı ofistir. 17. Normal kat brüt alanı merdiven ve asansör sahanlığı, kat holü ve teknik hacimler dahil şekilde yaklaşık 722,00m<sup>2</sup> olup; bağımsız bölüm brüt alanı yekpare şekilde yaklaşık 522,00m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Geri kalan yaklaşık 200,00m<sup>2</sup> lik alan orta çekirdek bölümü sınırları içinde asansör ve merdiven sahanlıkları, kat holü, tesisat ve elektrik odası, çay ofisi ve bay/bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır. 17. Normal katta belirtilen tesisat ve elektrik odası, kat holü, çay ofisi ve wc bölümlerinin farklı bir bağımsız bölüm tarafından kullanımı söz konusu değildir. 17 normal katta değerlemeye konu gayrimenkul olmak üzere tek bağımsız bölüm yer aldığından mahalde asansör ve merdiven sahanlıkları hariç konu mülk tasarrufunda olan brüt kullanım alanı yaklaşık 630,00m<sup>2</sup> dir. Taşınmaz mevcutta Metro Portföy Yönetimi A.Ş. Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş., Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Menkul Değerler, Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde konu taşınmaz alüminyum profil ayırıcılar ile ofis hacimlerine bölünmüştür. Konu mülk mevcut durumda personel ofis odaları, yönetime ait odalar, toplantı odaları, banyo-wc, mutfak ve kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın ofis bölümlerinde zeminler halı kaplama, sekreteryaya, kat holü ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır. Duvarlar kısmen kâğıt kaplı, kısmen saten boyalıdır. Tavanlar asma tavan olup; spot aydınlatmadır. Genel olarak ofis kapıları alüminyum profil olup; yönetim bölümünde ofis odaları ahşap doğramadır. Pencereler alüminyum profildir. Konu mülkün tüm yönlere cephesi mevcut olup, geniş şehir ve boğaz manzarası bulunmaktadır. Taşınmaz merkezi ısıtma ve soğutma sistemine sahiptir.

#### **4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın kullanım biçimi, alanı, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### **4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Gayrimenkullerin teknik özellikleri 4.4, değerlendirilmede baz alınan veriler ise 4.4 ve 4.14 başlıkları altında açıklanmıştır.

#### **4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler :**

- Merkezi konumu,
- Yeterli alt yapı, sosyal donatı alanları ve ulaşım imkanları,
- Sosyal olanaklara sahip AVM içerisinde yer alması,
- Kapalı otopark ve güvenlik hizmetlerin bulunması,
- Kat mülkiyetli binada yer alması.

##### **Olumsuz Etkenler :**

- Günümüz ekonomik koşullarının gayrimenkul sektörü üzerinde yaratmış olduğu etki,
- Bölgede benzer nitelikte ve tipte birçok gayrimenkulün eş zamanlı satışa sunulmuş olması
- Son 1 yıl içinde A+ ofis piyasasında boşluk oranlarının artmış olması, kira ve satış değerlerinin düşmesi.

#### **4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme işleminde varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi uygulanmıştır.

##### **4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

##### **4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:**

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

#### **4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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 dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek mülkler bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmış ve Gelir yöntemi ile desteklenmiştir.

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Rapor kapsamında “4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler” başlığı altında konu mülk için kira değer analizi yapılmış ve konu mülkün aylık kira birim değeri: 116 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Bu netice doğrultusunda aylık kira değeri ise 722m<sup>2</sup> x 116 TL/m<sup>2</sup> =83.752 TL hesaplanmış olup; bu değer 83.750 TL/ay olarak yuvarlanmıştır. Bölgede genelde mülk

sahipleri ikamet etmekte olup kiralanma oranı oldukça düşük seviyededir. Kira çarpanının (yatırımın geri dönüş süresi) ise 20-22 aralığı yıl seviyesinde olduğu bölgede hizmet veren emlak ofislerinden edinilen bilgidir. Konu mülkün kira çarpanı ortalama 21 yıl olarak kabul edilmiştir ve ön görülen kira değeri üzerinden piyasa değeri;  
 $83.750 \text{ TL/ay} \times 21 \times 12 \text{ Ay} = 21.105.000 \text{ TL}$  olarak hesaplanmıştır.

#### **4.13. Maliyet Oluşumları Analizi**

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

#### **4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve aynı ana gayrimenkul içerisinde ofis/büro nitelikli emsaller bulunmaktadır. Metro City projesinde konu mük tipi ofisler kat toplam brüt alanı olan yaklaşık 722m<sup>2</sup> nin yuvarlanmış hali olan 720,00m<sup>2</sup> şeklinde beyan edilmektedir. Değer oluşumunda gayrimenkullerin iç yapıları, kat konum ve manzara durumları önem arz etmektedir. Ayrıca değer analiz yapılırken; emsallerde toplam kat brütü ya da toplam kat brütü üzerinden belirtilen bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığı için konu mülk değer hesaplamasında da taşınmazın kat brüt alanı (722m<sup>2</sup>) dikkate alınmış ve herhangi bir alan indirgemesi yapılmamıştır. Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve satışa sunulan değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirimler yapılmış ve pazarlanabilir değere ulaşılmıştır.

**Emsal 1:** Metro City ofis kule A blok kapsamında 15. Kat, aynı tipte ve benzer iç yapı kalitesinde 720,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofisin 25.000.000 TL satılık fiyatı bulunmaktadır. Pazarlık payı mevcuttur. (m<sup>2</sup> birim değeri: 34.626 TL/m<sup>2</sup> - Garage Real Estate: 0 532 610 49 59

**Emsal 2:** Metro City ofis kule A blok kapsamında 16. Kat, aynı tipte ve benzer iç yapı kalitesinde 720,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofisin 26.000.000 TL satılık fiyatı bulunmaktadır. Pazarlık payı mevcuttur. (m<sup>2</sup> birim değeri: 36.011 TL/m<sup>2</sup> - Realty Word Ege Gayrimenkul: 0 532 247 09 50

**Emsal 3:** Büyükdere aksı üzerinde Metro City projesi yanında, Ferko Signature projesi kapsamına 12. Normal katta yer alan 1722,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (kat holü, teknik alan, asansör ve merdiven sahanlıkları dahil toplam kat alanı) dekorasyonsuz manzaralı ofis katının 50.000.000 TL satılık fiyatı bulunmaktadır. Pazarlık payı mevcuttur. (m<sup>2</sup> birim değeri: 29.036 TL/m<sup>2</sup> - Versatie Gayrimenkul: 0 533 696 49 61

**Emsal 4:** Büyükdere aksı üzerinde Metro City projesi yanında, Ferko Signature projesi kapsamına 11. Normal katta yer alan 865,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (kat holü, teknik alan, asansör ve merdiven sahanlıkları dahil toplam kat alanı dahil kat alanı 1722m<sup>2</sup> olup; 865m<sup>2</sup> brüt alan kat brütü alanına göre belirtilen yaklaşık yarı kat alanıdır) manzaralı dekorasyonsuz yarı ofis katının 24.000.000 TL satılık fiyatı bulunmaktadır. Pazarlık payı mevcuttur. (m<sup>2</sup> birim değeri: 27.746 TL/m<sup>2</sup> - Lux Properties: 0 212 345 01 93

**Emsal 5:** Büyükdere aksı üzerinde Metro City sırasında, Apa Giz Plaza kapsamına 23. Normal katta yer alan 285,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dekorasyonlu manzaralı ofisin 8.250.000 TL satılık fiyatı bulunmaktadır. Pazarlık payı mevcuttur. (m<sup>2</sup> birim değeri: 28.947 TL/m<sup>2</sup> - 3D Gayrimenkul: 0 212 356 44 82

Emsal Karşılaştırma Analizi						
	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Bilgi Kaynağı		Garage Real Estate: 0 532 610 49 59	Realty Word Ege Gayrimenkul: 0 532 247 09 50	Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	Lux Properties: 0 212 345 01 93	3D Gayrimenkul: 0 212 356 44 82
<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>	722	722	722	1.722	865	285
Toplam Değeri TL		25.000.000	26.000.000	50.000.000	24.000.000	8.250.000
m <sup>2</sup> birim değeri		<b>34.626</b>	<b>36.011</b>	<b>29.036</b>	<b>27.746</b>	<b>28.947</b>
<b>Satılık/Satılmış</b>		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Düzeltilme		-15%	-15%	-10%	-10%	-5%
		29.432	30.609	26.132	24.971	27.500
<b>Konum</b>		Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Yakın
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	15%
		29.432	30.609	26.132	24.971	31.625
<b>Alan</b>		Benzer	Benzer	Büyük	Benzer	Küçük
Düzeltilme		0%	0%	5%	0%	-5%
		29.432	30.609	27.439	24.971	30.044
<b>Dekorasyon</b>	Var	Var	Var	Yok	Yok	Var
Düzeltilme		0%	0%	15%	15%	0%
		29.432	30.609	31.555	28.717	30.044
<b>Kat</b>	17	15	16	12	11	23
Düzeltilme		0%	0%	5%	5%	-5%
		29.432	30.609	33.133	30.153	28.542
<b>Proje Yılı</b>	1996	1996	1996	Yeni Proje	Yeni Proje	2006
Düzeltilme		0%	0%	-10%	-10%	-5%
		29.432	30.609	29.819	27.137	27.114
<b>Hesaplanan ortalama m<sup>2</sup> birim değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>28.823</b>				

Yapılan emsal karşılaştırma analizi sonucunda konu mülkün ortalama m<sup>2</sup> birim değeri: 28.823 TL/m<sup>2</sup>, medyan değeri 29.432 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Hesaplamalarda birim değer 29.000 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Bu netice doğrultusunda konu mülk değeri ise 722m<sup>2</sup> x 29.000 TL/m<sup>2</sup> =20.938.000 TL hesaplanmış olup; bu değer 20.940.000 TL olarak yuvarlanmıştır.

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

**Emsal 1:** Metro City ofis kule A blok kapsamında 3. Kat, benzer iç yapı kalitesinde 371,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için aylık 50.000TL/ay kira talep edilmektedir. (kira m<sup>2</sup> birim değeri: 135 TL/m<sup>2</sup> - Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60)

**Emsal 2:** Metro City ofis kule A blok kapsamında 3. Kat, benzer iç yapı kalitesinde 179,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için aylık 24.000TL/ay kira talep edilmektedir. (kira m<sup>2</sup> birim değeri: 134 TL/m<sup>2</sup> - Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60)

**Emsal 3:** Metro City ofis kule A blok kapsamında 23. Kat, benzer iç yapı kalitesinde, manzaralı 280,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için aylık 23.000TL/ay kira talep edilmektedir. (kira m<sup>2</sup> birim değeri: 84 TL/m<sup>2</sup> - MansionTR 0 532 642 92 31)

**Emsal 4:** Büyükdere aksı üzerinde Metro City sırasında, Apa Giz Plaza kapsamınsa 8. Normal katta yer alan 570,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen tam kat ofis için aylık 68.000 TL/ay kira talep edilmektedir. (kira m<sup>2</sup> birim değeri: 119 TL/m<sup>2</sup> - Bento Gayrimenkul 0 212 217 98 27)

**Emsal 5:** Büyükdere aksı üzerinde Metro City sırasında, Apa Giz Plaza kapsamınsa 13. Normal katta yer alan 285,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen yarı kat ofis için aylık 32.500 TL/ay kira talep edilmektedir. (kira m<sup>2</sup> birim değeri: 134 TL/m<sup>2</sup> - ABN Gayrimenkul 0 212 278 05 59)

**Emsal 6:** Büyükdere aksı üzerinde Metro City sırasında, Apa Giz Plaza kapsamınsa 7. Normal katta yer alan 570,00m<sup>2</sup> olarak beyan edilen tam kat ofis için aylık 68.000 TL/ay kira talep edilmektedir. (kira m<sup>2</sup> birim değeri: 119 TL/m<sup>2</sup> - Remax Invest 0 212 700 04 44)



**Kira Birim Değeri Analizi**

	<b>Konu Mülk</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>	<b>Emsal 6</b>
Bilgi Kaynağı		Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	MansionTR 0 532 642 92 31	Bento Gayrimenkul 0 212 217 98 27	ABN Gayrimenkul Danışmanlık 0 212 278 05 59	Remax Invest 0 212 700 04 44
<b>Toplam Alan (m²)</b>	722	371	179	280	570	285	570
Toplam Değeri TL		50.000	24.000	23.000	68.000	32.500	68.000
m² birim değeri		<b>135</b>	<b>134</b>	<b>82</b>	<b>119</b>	<b>114</b>	<b>119</b>
<b>Kiralık/Kiralanmış</b>	Konu Mülk	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Düzeltilme		-20%	-20%	-5%	-10%	-10%	-10%
		108	107	78	107	103	107
<b>Konum</b>		Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Yakın	Yakın
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	5%	5%
		108	107	78	107	108	113
<b>Alan</b>		Küçük	Küçük	Küçük	Benzer	Küçük	Küçük
Düzeltilme		5%	5%	5%	0%	5%	5%
		113	113	82	107	113	118
<b>Fiziksel Özellikler</b>	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
		113	113	82	107	113	118
<b>Proje</b>		Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
		113	113	82	107	113	118
<b>Dekorasyon</b>	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
		113	113	82	107	113	118
<b>Kat</b>	17	3	3	23	8	13	7
Düzeltilme		10%	10%	-5%	10%	5%	10%
		125	124	78	118	119	130
<b>Hesaplanan ortalama m² birim değeri (TL/m²)</b>		116 ₺					

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve aynı ana gayrimenkul içerisinde ofis nitelikli kiralık emsaller bulunmaktadır. Kira değeri oluşumunda gayrimenkullerin iç yapıları, kat konum ve manzara durumları önem arz etmektedir. Ayrıca kira değer analizi yapılırken; emsallerde toplam kat brütü ya da toplam kat brütü üzerinden belirtilen bağımsız bölüm brüt alanları dikkate alındığı için konu mülk kira değeri hesaplamasında da taşınmazın kat brüt alanı (722m<sup>2</sup>) dikkate alınmış ve herhangi bir alan indirilmesi yapılmamıştır. Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve talep edilen değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirimler yapılmış ve kira değerine ulaşılmıştır.

Yapılan emsal karşılaştırma analizi sonucunda konu mülkün aylık kira m<sup>2</sup> birim değeri: 116 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Bu netice doğrultusunda konu mülkün aylık kira değeri ise 722m<sup>2</sup> x 116 TL/m<sup>2</sup> =83.752 TL hesaplanmıştır. Bu değer 83.750 TL olarak yuvarlanmıştır.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın vasfına uygun olarak ofis olarak kullanımını en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Müşterek alanların değere olan etkisi mülkün değeri takdir edilirken, nihai değere şerefiye olarak dahil edilmiştir.

#### **4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

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

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırılma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Emsal yöntemi ile taşınmazın değeri 20.940.000 TL

Gelir kapitalizasyonu yönteminde 21.105.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekte olup taşınmazın taşınmaza 21.000.000 TL değer takdir edilmiştir.

## 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

## 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde değerlemesi istenen taşınmazın yer aldığı A, B ve C bloklardan oluşan ana gayrimenkule ait 31.12.2002 tarihli 2002/6986-R-161664 no.lu kat irtifakına esas tadilat projesi incelenmiştir.

### **Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkul geneline ait;**

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde değerlemesi istenen taşınmazın yer aldığı A, B ve C bloklardan oluşan ana gayrimenkule ait 31.12.2002 tarihli 2002/6986-R-161664 no.lu kat irtifakına esas tadilat projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz A blokta 17. Normal katta Büyükdere Caddesi'ne göre ön cephede konumlu 187 bağımsız bölüm numaralı ofistir. 17. Normal kat brüt alanı merdiven ve asansör sahanlığı, kat holü ve teknik hacimler dahil şekilde yaklaşık 722,00m<sup>2</sup> olup; bağımsız bölüm brüt alanı yekpare şekilde yaklaşık 522,00m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Geri kalan yaklaşık 200,00m<sup>2</sup> lik alan orta çekirdek bölümü sınırları içinde asansör ve merdiven sahanlıkları, kat holü, tesisat ve elektrik odası, çay ofisi ve bay/bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır. 17. Normal katta belirtilen tesisat ve elektrik odası, kat holü, çay ofisi ve wc bölümlerinin farklı bir bağımsız bölüm tarafından kullanımı söz konusu değildir. 17 normal katta değerlemeye konu gayrimenkul olmak üzere tek bağımsız bölüm yer aldığından mahalde asansör ve merdiven sahanlıkları hariç konu mülk tasarrufunda olan brüt kullanım alanı yaklaşık 630,00m<sup>2</sup> dir.

### **Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkul geneline ait;**

-07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı

-14.08.1998 tarih, bila sayılı tadilat tuhsatı (Konu ruhsat arşiv dosyasında görülememiş olup, iskan belgelerinden ve diğer resimi belgelerden mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat bilgisi sadece tarih olarak belirtilirken sayı/no belirtilmemiştir.)

-31.12.2002 tarih, bila sayılı tadilat tuhsatı (Konu ruhsat arşiv dosyasında görülememiş olup, iskan belgelerinden ve diğer resimi belgelerden mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat bilgisi sadece tarih olarak belirtilirken sayı/no belirtilmemiştir.) bulunmaktadır.

**Ana gayrimenkulün geneli** toplam 170 adet bağımsız bölümü kapsayacak şekilde düzenlenen 09.04.2008 tarih, 04/2088-226134 no.lu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Konu iskan belgesi 9 bodrum, zemin, asma, 2 tesisat katı ve sosyal kat (1. Normal kat) için düzenlendiği belirtilmektedir.

**A Bloğa ait** toplam 31 adet büro nitelikli bağımsız bölüm için düzenlenen 29.11.2004 tarih, 04/7644-249075 no.lu kısmi yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

**B Bloğa ait** toplam 102 adet bağımsız bölüm için düzenlenen 22.11.2004 tarih, 04/8302-252226 no.lu kısmi yapı kullanım izin belgesi incelenmiştir.

**C Bloğa ait** toplam 103 adet bağımsız bölüm için düzenlenen 11.01.2008 tarih, 08/345 no.lu kısmi yapı kullanım izin belgesi incelenmiştir.

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

#### **5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş**

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

"c" fıkrasında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmekte olup tebliğin, "İpotek, rehin ve sınırlı aynı 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 29.11.2018 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipotegün değerlendirme konusu İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deliyunus köyü, 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Bu hususlar çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmaz malın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne ofis olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi**

Gayrimenkule; bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanılabilirlik durumları, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak kıymet takdir edilmiştir.

#### **6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**

Konu mülklere nihai değer olarak KDV hariç **21.000.000 TL** (Yirmibirmilyon Türk Lirası) kıymet takdiri yapılmıştır.

#### **6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

KDV Dahil (%18) Değeri: **24.780.000 TL**

#### **6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısmının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.**

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımını halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Ahmet Sabri TANDOĞDU**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:403322)

**Ayşe EVCİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:400176)

## **BÖLÜM 7**

### **EKLER**

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

**7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

<b>Değerleme Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Hazırlayan Uzmanlar</b>	<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>
30.12.2016	MD-SP141	Serkan Kaya Ayşe Evcin	80.000 TL	19.500.000 TL