



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 9-14 VE 102 NUMARALI PARSELLER DEĞERLEME RAPORU

16-05-01-107
MAYIS,2016



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı Taşınmazlara İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.05-01-107			
RAPOR TARİHİ	30.05.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Par sel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	405/9	3.485,90	7/656	05.05.1994/2076
	405/14	17.466,00	7/664	05.05.1994/2076
	405/102	3.517,00	16/1505	05.05.1994/2076
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	405	9	Üniversite Alanı	-
	405	14	Üniversite Alanı	-
	405	102	Üniversite Alanı	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (₺)		455.121.540,00		

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1	Rapor Tarihi.....	5
1.2	Rapor Numarası	5
1.3	Rapor Türü	5
1.4	Değerleme Tarihi	5
1.5	Raporu Hazırlayanlar	5
1.6	Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7	Sözleşme Tarihi Ve Numarası	6
1.8	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
1.9	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1	Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Uygunluk Beyanı	8
3	DEĞERLEME TANIM VE İLKELEİ.....	9
3.1	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2	Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar	9
3.3	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	16
3.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	17
3.3.2	Maliyet Yaklaşımı	18
3.3.3	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	19
3.3.4	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	20
3.3.5	Parsel Geliştirme Analizi	22
4	GENEL, ÖZEL VERİLER.....	24
4.1	Global Ekonomik Görünüm.....	24
4.2	Ulusal Ekonomik Görünüm	24
4.3	Demografik Veriler.....	25
5	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	26
5.1	Bölge Analizi.....	26
5.2	Konumu ve Çevresel Özellikleri	29
5.3	Tapu ve Takyidat Bilgileri	31
5.4	İmar Bilgileri.....	32
5.5	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	38
5.6	Tanımı, Yapısal Ve Teknik Özellikleri.....	38

5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	41
5.8 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.9 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	41
5.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	41
5.11 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	41
5.12 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	41
5.13 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
6 DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....	42
6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	42
6.2. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	42
6.3. Emsal Araştırması	42
6.3.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması	42
6.3.2 Çevrede Konut ve Dükkan Emsal Araştırması	43
6.4. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Takdiri	45
6.5. Parsel Geliştirme Analizi İle Değer Takdiri	46
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	47
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	47
8 SONUÇ.....	48
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
8.2 Nihai Değer Takdiri	48

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.05.2016

1.2 Rapor Numarası

16.05-01-107

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

27.05.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi

projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındandır.

1.7 Sözleşme Tarihi Ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 27.05.2016 tarihinde imzalanan 2016/070 no.lu sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nca “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri talebi doğrultusunda parsellerin üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış, öneri plan fonksiyon ve koşulları üzerinden çalışılmıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3 DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	27.05.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,9496 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	27.05.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,2966 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri

Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

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

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - o “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen

fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

O *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

O *"...değerleme tarihinde..."* tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

O *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya karardır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

O *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyatta satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne

de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

O “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

O “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

O “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer

satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

O “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerleme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.

- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

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

- o *Gelir İndirgeme Yaklaşımı.* Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

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

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

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

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dır.

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

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

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

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

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

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

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

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

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

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

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

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

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

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

3.3.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun

Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

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

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

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

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

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir,

ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

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

4 GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Temmuz 2015'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2014 ve 2015 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,3 ile %7,1 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,4 ile %2,1 aralığındadır.

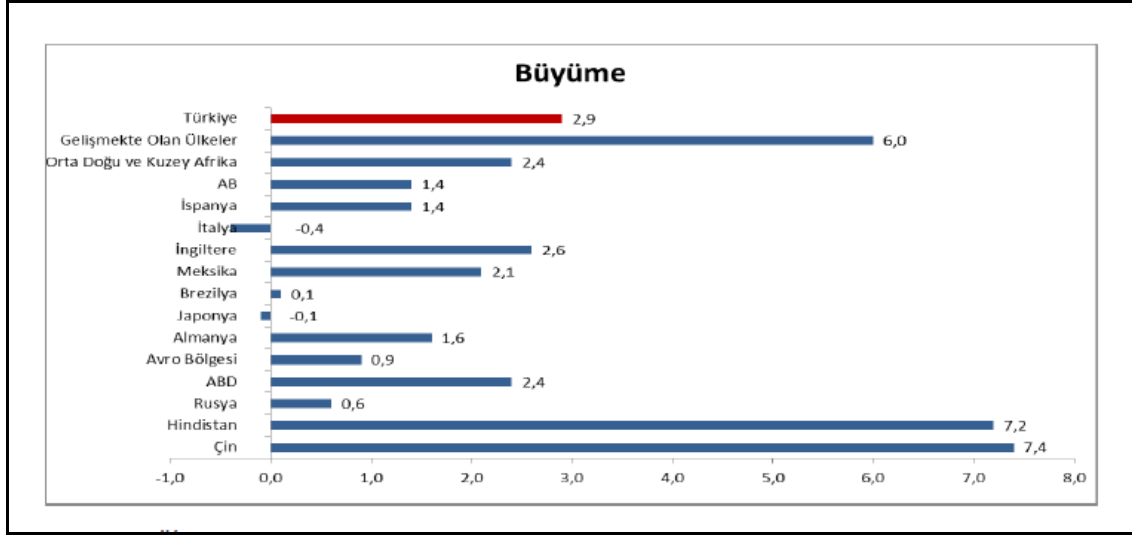
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2015 – 2017 orta vadeli programının temel amacı; büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir. Orta vadeli hedefler aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, 2013 ve 2014 verileri gerçekleşen değerlerdir.

	2013	2014	2015	2016	2017
GSYH (Milyar \$)	823	800	850	907	971
Kişi Başına Milli Gelir, \$	10.822	10.404	10.936	11.541	12.229
GSYH Büyümesi	4,2	2,9	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı, %	9,0	9,9	9,5	9,2	9,1

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahminin üstünde %4,2 oranında büyümüştür. Türkiye 2014 yılında ise %2,9 büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.3 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus 71.286.182 kişi, belde ve belediyelerde ikamet eden nüfus ise 6.409.722 kişidir.

İl/İlçe			Belde/Belediye			Toplam		
Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
71.286.182	35.755.990	35.530.192	6.409.722	3.228.312	3.181.410	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Kaynak: TÜİK

Ülke genelinde 2007-2013 yılları arasında tespit edilen nüfus artışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yıllara Göre İl Nüfusları				
Yıl	2007	2009	2011	2013
Türkiye	70.586.256	72.561.312	74.724.269	76.667.864
İstanbul	12.573.836	12.915.158	13.624.240	14.160.467
İzmir	3.739.353	3.868.308	3.965.232	4.061.074
Ankara	4.466.756	4.650.802	4.890.893	5.045.083
Bursa	2.439.876	2.550.645	2.652.126	2.740.970
Adana	2.006.650	2.062.226	2.108.805	2.149.260

Kaynak: TÜİK

5 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'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'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi 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.

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

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

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

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

Yenikapı-Hacıosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkışla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

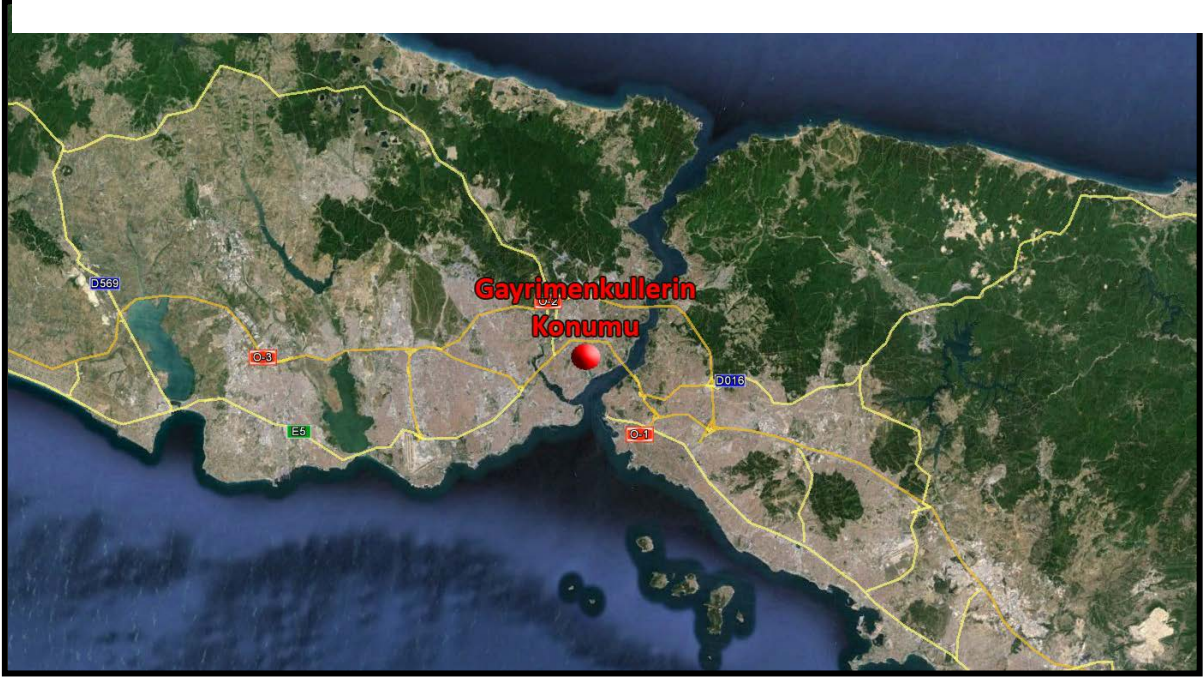
İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Hacıosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

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



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 405 ada 9,14 ve 102 parsel numaralı taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde Marmara Üniversitesi Nişantaşı Kampüsü bulunmaktadır. 405 Ada 14 numaralı parsel Hakkı Yeten Caddesine cephelidir. Parseller yaklaşık 41,052083, 28,998595 koordinatlarındadır.



Rapora konu alana ulaşım için İstanbul Çevreyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlerken, Fulya Mahallesi'ne girmek için Garaj Sokağına girilir. Buradan sırasıyla Prof. Dr. Bülent Tarcan Sokağı, Yeşilçimen Sokağı ve Hakkı Yeten Caddesi üzerinde yaklaşık 2 km ilerlenir ve sağa dönülerek taşınmazların bulunduğu konuma ulaşılır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Zincirlikuyu Kavşağında 3,6 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 26 km, Boğaziçi Köprüsüne takribi 5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 9,5 km uzaklıktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 30.05.2016 tarih saat 10.11'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	405
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	9
Mahalle	TEŞVİKİYE	Yüzölçümü	3.485,90 m²
Cilt/Sayfa	7/656	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇE
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MARMARA ÜNİVERSİTESİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.05.1994/2076		
Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	405
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	14
Mahalle	TEŞVİKİYE	Yüzölçümü	17.466,00 m²
Cilt/Sayfa	7/661	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR EV VE BAHÇE
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MARMARA ÜNİVERSİTESİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.05.1994/2076		
Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

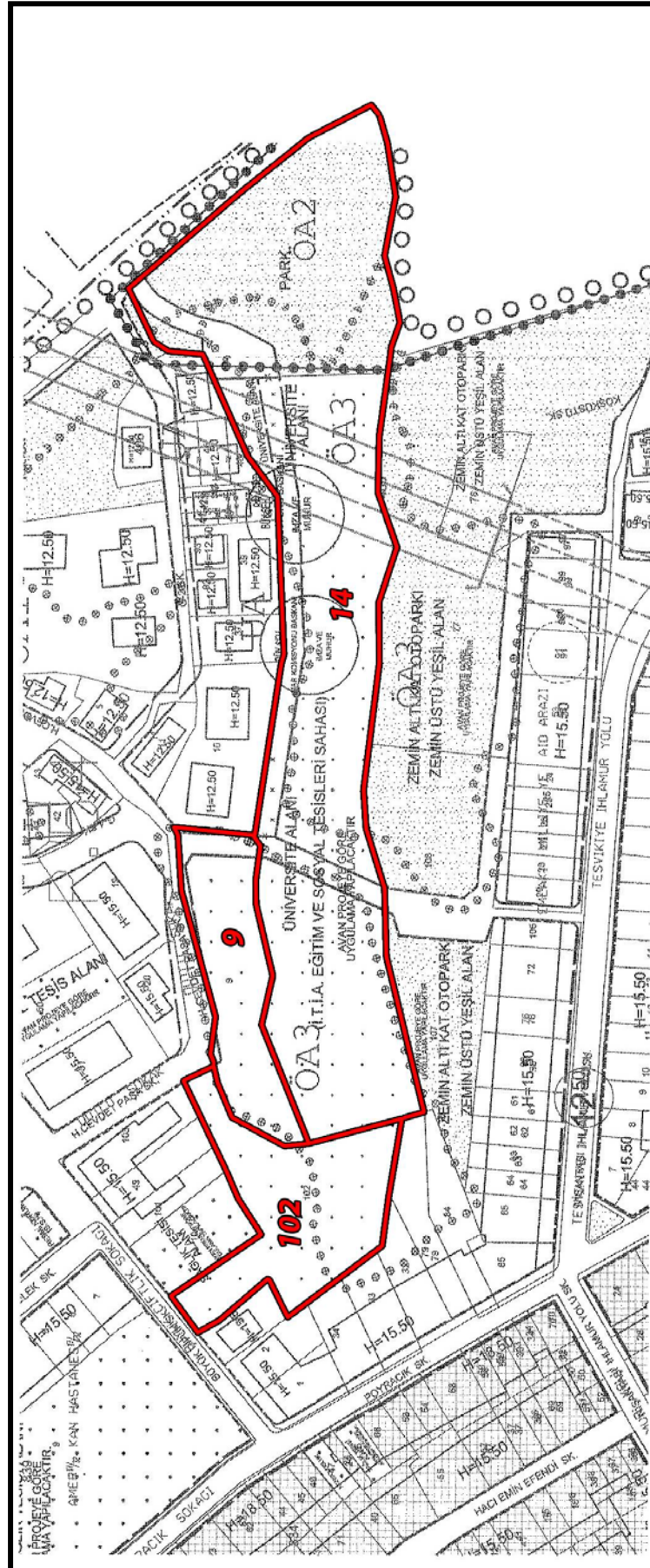
TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	405
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	102
Mahalle	TEŞVİKİYE	Yüzölçümü	3.517,00 m²
Cilt/Sayfa	16/1505	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KARGİR İKİ ÖZEL OKUL
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MARMARA ÜNİVERSİTESİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.05.1994/2076		
Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 İmar Bilgileri

24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında,

- ◆ 405 Ada 9 parsel “Üniversite ve Yol Alanı”,
- ◆ 405 Ada 14 Parsel “Üniversite, Yol Alanı ve Park Alanı”,
- ◆ 405 Ada 102 Parsel “Üniversite Alanı” olarak planlanmıştır.



ŞİŞLİ - MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER :

- 1- DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2- EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESİS, RESMİ TESİS (EMNİYET, İTFAİYE, TELEFON SANTRAL, MERKEZİ, TEAŞ ALANI, TEDAŞ ... VB.), KATLI OTOPARK VB. KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK, VERİLEN İNŞAAT İSTİKAMETİNE UYMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİ GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 1-ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER GÜVENLİK BÖLGELERİ YASASI VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- 3- 2-RADAR GÖRÜŞÜNÜN ENGELLENMEMESİ İÇİN YÜKSEK KATLI GÖKDELEN TİPİ YAPILARA İNŞAAT RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ MAKAMLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKLİDİR.
- 4- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, DEPREM SONRASI KULLANIMI ZORUNLU OLAN TEHLİKELİ MADDE İÇEREN, İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, DİĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI, HERTÜRLÜ EĞİTİM KÜLTÜR, SAĞLIK, DİNİ, ASKERİ, RESMİ, İDARİ, HABERLEŞME, İLETİŞİM, ENERJİ, ULAŞIM, TURİZM VB. TESİS ALANLARINDA KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILARDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 5- İMAR DURUMU ELVERİŞLİ OLAN YAPI ADALARINDAKİ BİNALARIN ARKA BAHCELERİNDE VE ADA İÇERİLERİNDE PARSELLERİN 935'İNİ DÜZENLENDİĞİNDE, ZEMİNALTI KATLI OTOPARK OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR. BU PARSELLERDE 935'LİK ARSA PAYLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6- TİCARİET-KONUT VE TİCARİET ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINDAN SONRA; 2 EYLÜL 1999 GÜN, 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN, PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERE AİT OLARAK BELİRLENEN DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK, BULUNDUĞU ADANIN VE ÇEVRENİN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK, ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN İSTİKAMET ALINMAK KAYDIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİ GÖRE "ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ", "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" VE "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.
- 7- İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KORUNMASI GEREKLİ OLAN YAPILARDA K.T.V.K. KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- YERİNDE AHŞAP VEYA 19.YÖZYIL MİMARİ ÖZELLİĞİ TAŞIYAN ANCAK HENÜZ İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMEMİŞ OLAN PARSELLERDE KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 9- BU PLANLANAN ÖNCEKİ MERT MEVZİLİ İMAR PLANINA TABİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İMAR KANUNUN 23. MADDESİ GEÇERLİDİR.
- 10- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMAK ŞARTIYLA AKARYAKIT İSTASYONU TESİS EDİLEBİLİR. AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞLERİ OLUMSUZ OLURSA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ ŞARTLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 11- AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI GİBİ ALANLARIN ALTINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA Sığınak Alanı Olarak, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 12- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT; ORTAK ALAN (Sığınak, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK ... VS.) OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 13- EMSAL VERİLEN ALANLARDA İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.
- 14- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEAŞ-TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 15- İSKİ'YE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ'DE KAYDI BULUNMAYAN, BELEDİYESİNCE VEYA HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYRIN KURULACAKTIR. ANCAK GEREKLİ DİNİ DURUMLARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINARAK BU TESİSLERDE DEĞİŞTİRME VEYA DEPLASE YAPILABİLİR.
- 16- İSKİ'YE AİT ANA İSALİE HATLARI DIŞINDA YERİ DEĞİŞİCEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE BEDELLERİ KARŞILANACAK VE İNŞAAT SAFHASINDA BAŞLAMADAN ÖNCE İSKİ'YE MURACAAT EDİLECEKTİR.
- 17- İSKİ'YE AİT VEYA DSİ TARAFINDAN, İSKİ'YE DEVREDİLMİŞ İSALİE HATLARININ KORUMA BANTLARINDAKİ SERVİS YOLLARI, İMAR YOLU OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. ANCAK İSALİE HATLARI ÜZERİNDEKİ ENİNE GEÇİŞLER İÇİN, İSKİ GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 18- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA, AKARYAKIT TANKI DEFO VE POMPASININ YÜZ ALDIĞI CEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN İSKİ'YE AİT MEVCUT VE PLANLANAN ATIK SU, İÇME SUYU İSALİE VE ŞEBEKE BORULARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN AKARYAKIT TANKI İLE İSKİ'YE AİT BORULARIN EKSENİ ARASINDA EN AZ 3,00 M. YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR.
- 19- DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
- 20- 22.10.2001 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN BULUNARAK ONANAN JEOLojİK-JEOPİZİK-JEOTEKNİK ETÜTLER SONUCU YERLEŞİME UYUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDAKİ RAPORA GÖRE;
 - U4 İLE GÖSTERİLEN ALANLAR YERLEŞİME UYUN OLAN ALANLARDIR. PARSEL BAZINDA; PARSELİN BULUNDUĞU ALANI KAPSAYAN ZEMİN ETÜTLERİ İLGİLİ MÜHENDİSLERCE YAPILACAKTIR.
 - 0A1, 0A2, 0A3, 0A4 İLE GÖSTERİLEN ÖNEMLİ ALANLARDA; YERİNDE VE/VEYA LABORATUARLARDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLojİK-JEOPİZİK-JEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUCU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ MÜHENDİSLER TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKLİDİR.
 - U4A İLE GÖSTERİLEN YERLEŞİME UYUN OLMAYAN ALANLARDA ZORUNLULUK HALİNDE ADA VE ADAJAR BAZINDA HAZIRLANACAK JEOLojİK-JEOTEKNİK RAPORLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 21- YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE GAYRİ SİHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AGUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ TÜM KANUN, KARARNAME, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 22-ÇATI-ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 23- İNŞAAT EMSAL UYGULAMASI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 24- AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
- 25- TASFİK HUDUDU DAHİLİNDEKİ YOLLARIN GERÇEKLEŞMESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE KAMU ELİNE GEÇEN YOL ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.
- 26- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETİMİ HÜKÜMLERİ VE 29.12.2003 T.T. 15000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 27- BİNALAR KOT VERİLMESİ:
 - 1- BLOK VEYA BLOKLAR BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALMIYORSA;
 - 1.1- ON BAHCİ MESAFESİ 6 METREDEN (6 METRE DAHİL) AZ İSE YOLDAN KOT VERİLİR.
 - 1.2- ON BAHCİ MESAFESİ 6 METREDEN FAZLA İSE BLOĞUN ON CEPHE ORTALAMASINDAN KOT VERİLİR.
 - 1.3- AYNI PARSEL DAHİLİNDE BİRDEN FAZLA BLOK BULUNMASI HALİNDE 1.1 VE 1.2 ŞARTLARI BÜTÜN BLOKLAR İÇİN AYRI AYRI GEÇERLİDİR.

- 2- BİRDEN FAZLA YOLDAN YÖZ ALAN BLOKLARA 1.DERECEDEKİ YOLDAN KOT VERİLİR.
- 2.1- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU YAYA YOLUNA GÖRE 1.DERECEDEDİR.
- 2.2- İKİ YOLDAN GENİŞ OLANI 1.DERECEDEDİR.
- 2.3- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE 1.DERECEDEDİR.
- 2.4- AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
- 28- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4.LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA;
- 1- YERELAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTIFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMEK SURETİYLE BU PARSELLERDE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALİ UYGULANACAKTIR.
- 3- METROYA İRTIFAK TESIS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BACALARI DIŞINDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRONUN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.
- 4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERELAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJYE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.
- 29- 1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AİT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİN MÜRACAATI VE RUHSAT, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, ASANSÖRLÜ) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.
- 2- "ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BEYOĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİBİLİTE ETÜD VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNDEN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİNLİK KAZANACAK OLUŞ UYGULAMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."
- 3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI ŞEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK; AVAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MUTEAKİBEN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENECEKTİR."
- 30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

A- TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA:

- 1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VE KONAKLAMA TESİSLERİ SINEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
- 2- TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 3- PLANDA TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPI EMSALİ VERİLEN PARSELLERDE:

- 3.1- İRTİFAH SERBESTTİR.
- 3.2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS: 0.35 MİN. TAKS= 0.25, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS: 0.50 MİN. TAKS: 0.35DİR.
- 3.3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞMAZ, ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.
- 3.4- H= 15.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.
- 3.5- ÖN-YAN VE ARKA BAHCİ MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
- 3.6- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHCİ MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.
- 3.7- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 40.00 KOTU BÜYÜKDERE CADDESİNDEN ALINACAKTIR.
- 3.8- BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

- 4- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHCİ MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

B- KONUT ALANLARINDA;

PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHCİ MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

C- TURİZM TESIS ALANLARI (OTEL+MOTEL);

BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1- ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 40.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 40.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.
- 2- ŞİŞLİ- 157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (YAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MER' 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DİR.
- 3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAĞI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUŞ, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.3- 14- SERBEST, B=3 OLUŞ, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
- 3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYİ TAHSİSLİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİCİ), 35 ARAÇLI LASTİKLI TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBÜS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAĞI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKTI İHTİYACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİNE HİZMET EDECEK, DIŞA KAPALI IN HOUSE ÖNİYE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONUM VE YERİ AVAN PROJYE İLE BELİRLENECEK OLUŞ, BU HUSUSTA EMSAL DİŞİ KALAN PARK&RİDE ALANI DIŞINDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEKİ FONKSİYONLARIN KULLANIMI HUSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL HUSUSLARINA GÖRE İŞLETME PLANI BELİRLENECEK OLUŞ, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELLİKLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜD EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TUM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL EDİLDİR.
- 3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TUM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJYE İLE TAYİN EDİLECEK OLUŞ, ZEMİN ALTI EMSAL DİŞİ BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.
- 3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TUMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABIİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJYE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.
- 3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJYE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUŞ, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.
- 4- ŞİŞLİ-58 PAFTA (EŞKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2003 TARİH VE 2003/38 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.
- 4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL, BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

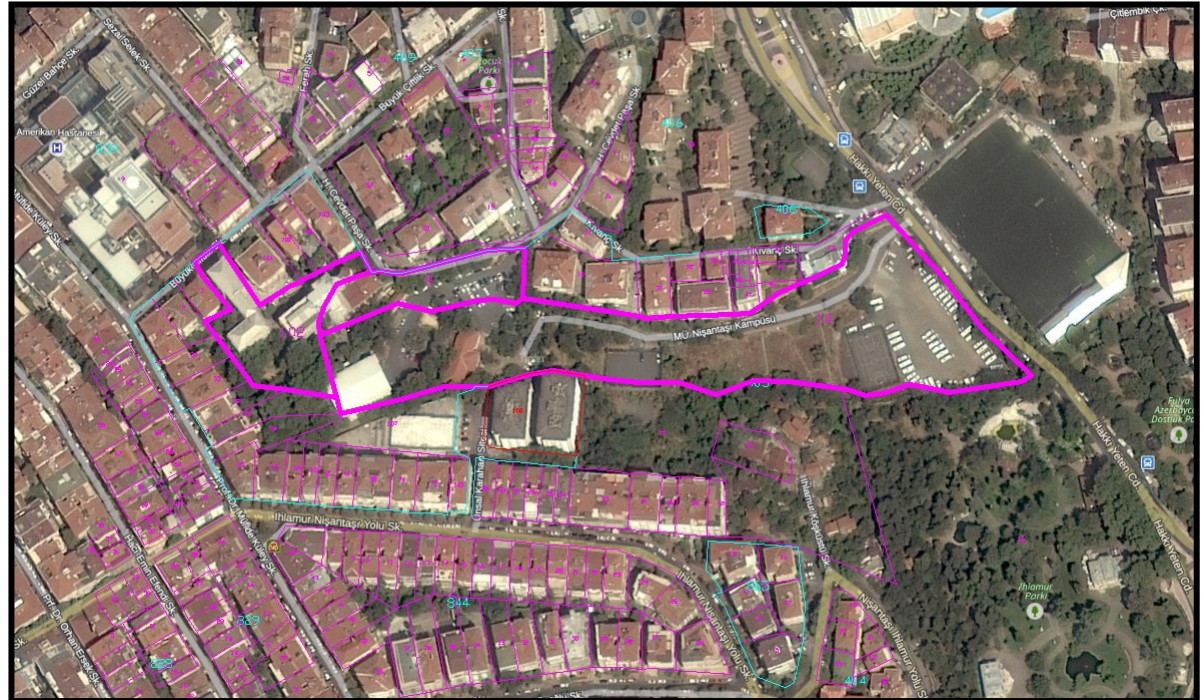
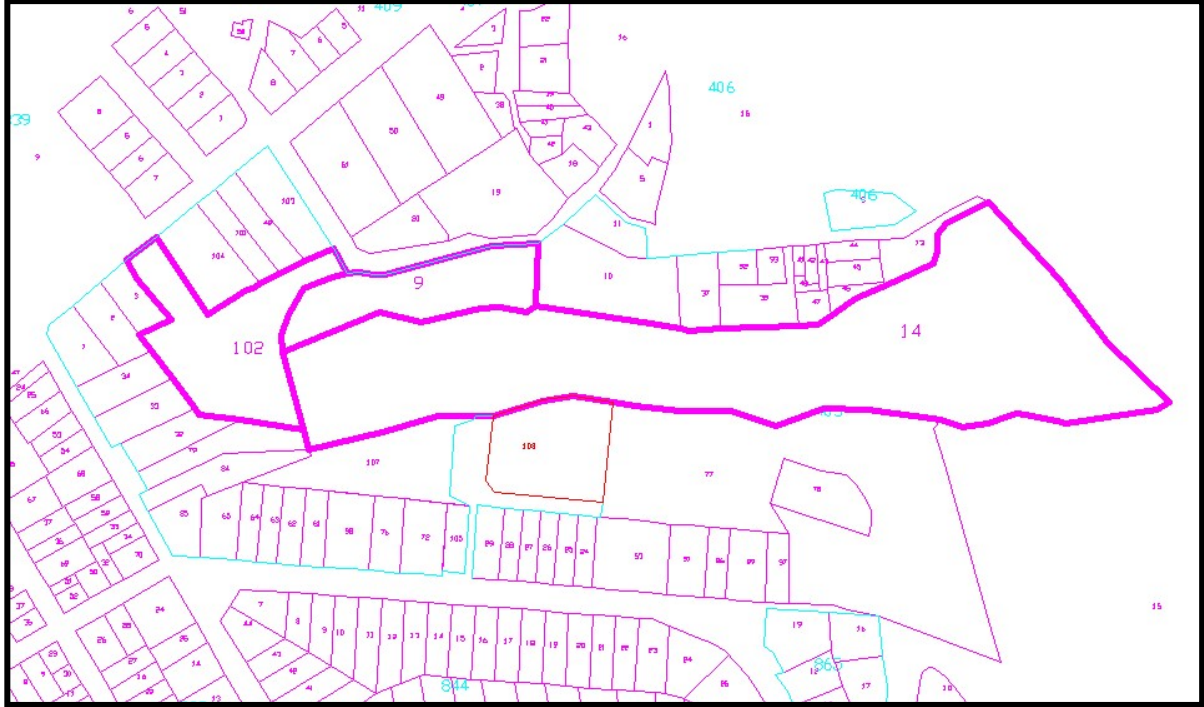
- 4.2- E= 3.00 Hissat: 36.50 METREDİR.
- 4.3- ÖNBAHÇE MESAFESİ 15.00 METRE YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİ 10.00 METREDİR.
- 5- ŞİŞLİ- 131 PAFTA, 1905 ADA, 218 PARSEL (FRANSIZ LAPE HASTANESİ) SAYILI YER ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR. SÖZ KONUSU PARSELDEN İPRAZ HATTI GEÇİRİLMİŞ OLUP, İ.T.V.K. KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6- ŞİŞLİ- 93 PAFTA, 1759 ADA, 8-9-10 PARSELLERDE (LÜTFİ KIRDAR KONGRE SARAYI-CEMAL REŞİT REY KONSER SALONU) 02.02.2001 ONANLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- 7- TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL)'NDA 95 PAFTA 808 ADA, 2 PARSEL 14.06.2002 ONANLI PLANA GÖRE, 95 PAFTA 808 ADA, 4 PARSEL 22.10.1996 ONANLI PLANA GÖRE 93 PAFTA, 1759 ADA, ESKİ 56, YENİ 64 PARSEL 01.08.1983- 23.12.1985 ONANLI PLANLARA GÖRE, 181 PAFTA, 932 ADA, 30 PARSELDE İSE 11.03.2004 ONANLI PLANA GÖRE 95 PAFTA, 769 ADA, 1 PARSELDE MER'İ PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- 8.1- ŞİŞLİ 99 PAFTA, 839 ADA, 3 PARSEL TİCARET+TURİZM ALANIDIR.
8.2- TİCARET+TURİZM ALANINDA TAKS SINIRLAMASI YOKTUR. MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
8.3- TİCARET+TURİZM ALANINDA Hissat= 24.50 METREDİR.
8.4- TİCARET+TURİZM ALANINDA BÜRO, OFİS, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO SALONU, APART KONUT, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
8.5- UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
8.6- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 9- 9.1- ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 315 PAFTA, 2087 ADA, 1 VE 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR İLE 2086 VE 2087 ADALAR ARASINDAKİ KADASTRAL YOLUN BULUNDUĞU ALAN RESMİ HİZMET ALANIDIR.
9.2- RESMİ HİZMET ALANINDA ADLİYE SARAYI YAPILACAKTIR.
9.3- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
9.4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ONAYLATILACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
9.5- EMSAL E= 3 OLACAKTIR.
9.6- BODRUM KATLARI EMSAL E DAHİL DEĞİLDİR.
9.7- 40.00 KOTU AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 10- 63 PAFTA, 679 ADA, 13,16,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,81 PARSELLERDE VE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE SÜLEYMAN NAZİF SOKAĞI'NIN YOL KOTUNUN ALTI KAT OTOPARKI, YOL KOTU VE ÜZERİ ÇOCUK BAHÇESİ VE SOSYAL TESİSLER SAHA'SIDIR. 63 PAFTA, 679 ADA, 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ MEVCUT LİSE, YİNE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ 13,14,15,16,17,79 PARSELLER DİNİ TESİS ALANIDIR.
- BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
- 11- 1- ŞİŞLİ, 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER TURİZM+TİCARET VE KİSMEN YOL ALANIDIR.
2- TURİZM+TİCARET ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SINEMA, TİYATRO, EĞLENCE MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
3- YAPILANMA KOŞULLARI E= 3.00, H= SERBEST ŞEKLİNDEDİR.
4- ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER, KAĞITHANE 8744 ADA, 14 PARSELİN TURİZM +TİCARET ALANINDA KALAN KISMI İLE TEVHİD EDİLECEKTİR.
5- EMSAL HESABI BRÜT PARSELLER ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
6- BODRUM KATLARI EMSAL E DAHİL DEĞİLDİR.
7- EN FAZLA 3 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.
8- YAPI ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAPI ÇEKME MESAFELERİ BÜYÜKDEĞER CADDESİNDEN 10 M. DİĞER CEPHELERDEN 5 M. DİR.
9- ALANIN TAMAMI, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA ZEMİN ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 10- METRO İSTASYONUNA ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTI YAPILABİLİR.
- 11- UYGULAMA AŞAMASINDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE 1. HAVA KUVVET KOMUTANLIĞI (BŞİŞİELİR), 15. FÜZE ÜS KOMUTANLIĞINDAN (ALEMDAĞ/İST.) GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE BU GÖRÜŞLERE UYGULANACAKTIR.
- 12- AÇIKLANMAYAN HÜSUSLARDA MER'İ 1/5000 NAZİM İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- BLOK ÖNERİLMİŞ İMAR ADALARINDA YER ALAN, PARSELLERDE İRTİFALARI VE TOPLAM İNŞAAT HAKLARI ÖRNEKLEMİ ÜZERİ, MÜNFERİDEN VEYA TEVHİDEN İLÇESİNDE HAZIRLANACAK BLOK ETÜDÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- ŞİŞLİ-SİNİRLARI İÇİNDE YER ALAN MER'İ NAZİM İMAR PLAN NOTLARI İLE YÖNETMELİK ARASINDAKİ ÇELİŞKİNİN GİDERİLMESİ İÇİN 29.12.2003 ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ NAZİM İMAR PLANININ 2 NOLU PLAN PAFTASINDA "1. VE 2. BODRUM KATLARI İSKAN ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-DOLAPDERE PİYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ NAZİM İMAR PLANININ 2 NOLU PAFTASINDA 22 NOLU PLAN NOTUNUN "1. VE 2. BODRUM KATLARI İSKAN EDİLEBİLİR." ŞEKLİNDE HAZIRLANAN TEKLİF PLANIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 16.07.2009 GÜN VE 910 SAYILI KARARI İLE PLAN NOTLARINI "PLANLAMA ALANINDA BODRUM KATLARINDA YÖRÜKLÜKTE BULUNAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR." ŞEKLİNDE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.
- 11.04.2010 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN TADİLİ NOTU: 33-PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, ÇIVARINDA (SAĞLIK,İTFAİYE,İLETİŞİM,HABERLEŞME VB...) TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TURLERİNİN YAKIN ALANDAKİLAÇIK ALAN, MEYDAN YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN,UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ ALANI(HELİPORT) YAPILABİLİR.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

➤ Kadastral Durum Bilgisi

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi sınırları içerisinde.

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Nitelik
405	102	3.517,00	Bahçeli Kargir İki Özel Okul
405	14	17.466,00	Kargir ev ve Bahçe
405	9	3.485,90	Arsa



5.5 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Şişli Tapu Müdürlüğü ve Şişli Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda mülkiyet, imar durumu ve hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.6 Tanımı, Yapısal Ve Teknik Özellikleri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan,

- ✓ 405 Ada 102 numaralı, 3.517,00 m² yüzölçümlü parsel
- ✓ 405 Ada 14 numaralı, 17.466,00 m² yüzölçümlü parsel
- ✓ 405 Ada 9 numaralı, 3.485,90 m² yüzölçümlü parseldir.

Parseller bitişik olup toplam alanları 24.468,90 m² dir.

Parsellerin üzerinde Marmara Üniversitesi Nişantaşı Kampüsü bulunmaktadır.







5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Raporu konu parsellerin merkezi konumu ve ulaşım elverişliliği,
- Raporu konu gayrimenkullerin altyapısı tamamlanmış bir bölgede bulunmaları

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.8 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.9 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün, Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

5.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.11 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4 ve 5.5’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.12 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.6.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.13 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

6 DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir İndirgeme Yöntemi ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3. Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Remax Primit (0505 541 63 72) ile yapılan görüşmede Maçka Residences karşısında konumlu 182,00 m² yüzölçümlü, H: 15.50 m yapılaşma şartlarında konut imarlı arsanın 1.250.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.868,13 \$/m² ≈ 20.258,23 ₺/m²)**

Emsal 2: Ünal Gayrimenkul (0542 233 35 20) ile yapılan görüşmede Abbasağa Parkı yakınında köşe konumda üzerinde konut imarlı, H: 12.50 m yapılaşma şartlarında, 100 m² arsa üzerinde II. derece eski eser yer alan tadilata ihtiyacı olan yapı ile toplam 800.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.000,00 \$/m² ≈ 23.596,80 ₺/m²)**

Emsal 3: Sahibinden (0533 086 31 41) ile yapılan görüşmede Şair Nedim Caddesinde konut imarlı, H: 18.50 m yapılaşma şartlarında konut imarlı, 1.200,00 m² arsanın 5.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.166,67 \$/m² ≈ 12.290,00 ₺/m²)**

Emsal 4: Reha Medin Emlak (0545 330 33 78) ile yapılan görüşmede Polat Renaissance yakınında konumlu konut imarlı H: 18.50 m yapılaşma şartlarında, 1.200,00 m² arsanın 5.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.166,67 \$/m² ≈ 12.290,00 ₺/m²)**

Emsal 5: Coldwell Banker (0533 224 03 22) ile yapılan görüşmede Polat Renaissance doğusunda Ata Plaza yakınında konumlu Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 410 ada 60 parsel numarası ile kayıtlı konut imarlı H: 12.50 m yapılaşma şartlarında, 294,00 m² arsanın 800.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.721,09 \$/m² ≈ 8.026,12 ₺/m²)**

6.3.2 Çevrede Konut ve Dükkan Emsal Araştırması

Proje Adı	Tipi	Alan (m²)	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (\$/m²)	Birim Satış Fiyatı (₺/m²)	Bulun duğu Kat	İlgilisi
VK108	3+1	138,00	1.003.525,90	2.960.000,00 ₺	7.271,93	21.449,28		Bilgili HOLDing (0530 970 14 08)
VK108	6+1	1.121,00	17.059.940,33	50.320.000,00	15.218,50	44.888,49		
VK108	Projede ortalama konut satış m² birim değerinin 10.000,00 \$/m² ~ 29.600,00 ₺ olduğu öğrenilmiştir.							
Maçka Residences	2+1	190,00	2.358.285,87	6.956.000,00 ₺	12.412,03	36.610,53	36	Satış Ofisi
Maçka Residences	2+1	232,00	2.910.225,12	8.584.000,00 ₺	12.544,07	37.000,00	33	Satış Ofisi
Topoğlu Palace	3+1	170,00	800.000,00	2.368.000,00 ₺	4.705,88	13.929,41	1	0532 321 95 50
Selenium Twins	4+1	235,00	1.350.000,00	3.981.960,00 ₺	5.744,68	16.944,51	13	Primary Locations (0532 313 59 01)
Selenium Twins	4+1	250,00	1.600.000,00	4.719.360,00 ₺	6.400,00	18.877,44	13	Smart Proje (0533 554 17 56)
Selenium Twins	4+1	235,00	1.400.000,00	4.129.440,00 ₺	5.957,45	17.572,09	15	Asist Gayrimenkul (0543 220 37 51)
Büyükhanlı Barbaros	5+1	400,00	2.550.000,00	7.521.480,00 ₺	6.375,00	18.803,70	16	Hatice Erçin Emlak (0532 321 95 50)
Büyükhanlı Barbaros	2+1	150,00	690.000,00	2.035.224,00 ₺	4.600,00	13.568,16	9	Lotus Proje (0532 251 24 66)
Büyükhanlı Barbaros	2+1	150,00	1.000.000,00	2.949.600,00 ₺	6.666,67	19.664,00	13	Smart Proje (0542 816 31 21)
Polat Tower Residence	1+1	81,00	288.174,67	850.000,00	3.557,71	10.493,83	19	MP Sanayi Tic A.Ş. (0542 816 31 21)
Polat Tower Residence	3+1	152,00	652.291,84	1.924.000,00	4.291,39	12.657,89	30	MP Sanayi Tic A.Ş. (0542 816 31 21)
Polat Tower Residence	3+1	152,00	702.468,13	2.072.000,00	4.621,50	13.631,58	30	Hilal Emlak (0533 773 07 21)

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (\$/m ²)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi
Beşiktaş Evlendirme Dairesi yanında	150,00	1.017.087,06	3.000.000,00 ₺	6.780,58	20.000,00	Suissehome (0545 293 49 69)
Valikonağı Caddesine 30 m, Amerikan Hastanesine 50 m mesafede	120,00	1.103.878,49	3.256.000,00 ₺	9.198,99	27.133,33	Alterra Gayrimenkul(0532 401 21 59)
Amerikan Hastanesi Yanında	191,00	1.254.407,38	3.700.000,00 ₺	6.567,58	19.371,73	Ketengrup (0533 920 74 50)
Amerikan Hastanesi Yanında	300,00	2.007.051,80	5.920.000,00 ₺	6.690,17	19.733,33	Eliz Gayrimenkul (0532 540 06 00)
Amerikan Hastanesi Yakınında	116,00	1.304.583,67	3.848.000,00 ₺	11.246,41	33.172,41	BLG Gayrimenkul (0505 139 61 60)
Valikonağı, Rumeli, Halaskargazi, Caddesine paralel Konumda	125,00	1.605.641,44	4.736.000,00 ₺	12.845,13	37.888,00	Nişantaşı Emlak (0535 832 14 28)
Abdiipekçi Caddesine	200,00	4.515.866,56	13.320.000,00 ₺	22.579,33	66.600,00	Eliz Gayrimenkul (0532 540 06 00)

6.4. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	m ² Birim Değeri ,(₺/m ²)	Toplam Değer, (₺)
405	102	3.517,00	18.600,00	65.416.200,00
405	14	17.466,00	18.600,00	324.867.600,00
405	9	3.485,90	18.600,00	64.837.740,00
			TOPLAM	455.121.540,00

6.5. Parsel Geliştirme Analizi İle Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri tarafından bilgileri verilen öneri plan fonksiyon, yapılaşma koşulları ve terk oranları doğrultusunda proje geliştirme yapılmıştır.

Öneri Plan göre,

İmar fonksiyonu “Konut+Ticaret Alanı”,

Terk Oranı % 40,

Emsal: 1,80 dir.

- Toplam Arsa Alanı: 24.468,90 m²,
- Emsal inşaat alanı: 26.426,41 m²,
- Toplam Satılabilir alan: 31.711,69 m² dir.
- Satılabilir Konut Alanı: 25.711,69 m²
- Satılabilir Ticaret Alanı: 6.000,00 m²

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu ortalama satış birim değerleri konut için 25.000,00 ₺/m², ticaret için 40.000,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

İnşaat Maliyet birim değeri 2.500,00 ₺/m² olarak alınmış, % 5 oranında çevre düzeni ve altyapı maliyeti ile % 5 oranında planlama ve proje süreci maliyeti eklenmiştir.

Öngörülen mal sahibi/inşaat yüzdesi %60, Yüklenici hasılat payı % 40 olarak kabul edilmiştir.

Buna göre parseller için hazırlanan proje analizi ekte yer almaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Parsel Geliştirme Analizi kullanılmıştır. Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değerin gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8 SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi 405 Ada 9, 14 ve 102 parsel numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Gayrimenkulün Arsa Değeri, ₺(KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri, ₺(KDV Dahil %18)	Gayrimenkulün Arsa Değeri, USD (KDV Hariç)
405/102	65.416.200,00	77.191.116,00	22.177.990,24
405/14	324.867.600,00	383.343.768,00	110.139.544,34
405/9	64.837.740,00	76.508.533,20	21.981.875,51
Toplam	455.121.540,00	537.043.417,20	154.299.410,09

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No: 402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ
(Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400902

Rapor Eki:

- 1- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Tarih : 12.03.2014

No : 402613

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 Tebliği" uyarınca

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN