Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ / ŞİŞLİ İLÇESİ / MECİDİYEKÖY MAHALLESİ/

1946 ADA 132 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/51

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

Sevki TOLAN
Bu belge ********** kimlik numarali Sevki TOLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 10:37

Kevser Demirci
Bu belge ********** kimlik numarali Kevser Demirci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 10:12

Özgür AKDOGAN BULUT
Bu belge ********** kimlik numarali Özgür AKDOGAN BULUT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 12:08

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity, A blok No:171A, D:187 ve C blok No:171C, D:16 ŞİŞLİ/İSTANBUL (1072701327-1936629870)
DEĞERLEME TARİHİ	17.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/51
RAPORUN KONUSU	İSTANBUL İli, ŞİŞLİ İlçesi, MECİDİYEKÖY Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazın içerisinde ofis nitelikli A Blok 187 ve ofis nitelikli C Blok 316 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin güncel piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 11:55 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	19.06.2023 tarihli, 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında Hmax:25 kat Ticaret Alanında kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri;** **200.000.000,00 TL** **(İkiyüzmilyonTürk Lirası)** **KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri;** **240.000.000,00 TL** **(İkiyüzkırkmilyonTürk Lirası)**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ
1.1 İçindekiler
1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
1.3 Raporu Hazırlayanlar
1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.5 Değerleme Tarihi
1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
3.3 İmar Bilgileri
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4
DEĞERLEMESİ YAPILAN 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 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/51 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ(Denetmen) ve Şevki TOLAN (Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Özgür AKDOĞANBULUT görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 17.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileşmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/51 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli ana yapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölüm'ün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.
İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli anayapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölüm'ün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçüme sahip 1946 Ada 132 Parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazda yer alan A Blok 187 No.lu Ofis ve C Blok 316 No.lu Mesken nitelikli taşınmazlardır.
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A blok, No:171A, D:187- C Blok, No:171 C, D:16 posta adresinde yer alan ve 1946 ada 132 parselde kayıtlı, 24.277,71 m² yüzölçümlü "Dört Bloklu Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazda yer almaktadır.

Taşınmaza Sarıyer-Beşiktaş ilçeleri istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken, sağ kolda yer alan Kanyon AVM, Özdilek AVM geçilerek ulaşılmaktadır. Konu taşınmazın yer aldığı Metrocity bu cadde üzerinde sağ kolda konumludur. Konu taşınmaza kara yolu ve raylı sistem toplu taşıma ulaşım araçları ile ulaşım sağlanabilmekte olup, bölgede alt yapı hizmetlerinden iyi derecede istifade edilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu Büyükdere Caddesi plaza/rezidans tipi yapıların yoğun olduğu, konut ve ticaret fonksiyonlarının gelişim gösterdiği, ana ticari aks niteliğindedir. Bölge genelinde cadde cephesinde yer alan yapılar ticaret fonksiyonlu kullanılmakta, Levent ve Esentepe mahallelerinde caddeyi dik kesen ve/veya parallel konumda yer alan sokaklarında konut fonksiyonlu yapılar mevcut olup, mevcut konut fonksiyonlu yapılarda orta-üst gelir grubu ikamet etmektedir. Cadde cephesinde çoğunlukla Esentepe mahalle sınırları içerisinde çelik konstrüksiyon, betonarme yapı tarzında, blok yapı düzeninde inşa edilmiş, 29-30 katlı yapılar yer almakta iken, Levent mahallesi sınırları dahilinde ayrık yapı düzeninde, kargir ve betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 2-3 katlı konut, ticaret fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede nüfus ve trafik yoğunluğu yüksek seviyelerde olup, mevcutta yer alan alışveriş merkezleri nedeni ile ziyaretçi sayısı da yüksek seviyelerdedir. Taşınmaza yakın konumda Zincirlikuyu Mezarlığı, Barbaros

Hayrettin Paşa Camii, Özdilek A.V.M., Kanyon A.V.M., İş Kuleler, Ferko Signature, Whyndam Grand İstanbul Levent Hotel, Hyatt Centric Levent İstanbul Oteli gibi referans yapılar yer almaktadır. Bölgedeki mevcut yapılardaki doluluk oranı yaklaşık %100 civarında olup, nüfus yoğunluğu yüksektir.

A blok Koordinat: 41.076201,29.013801
C blok Koordinat: 41.076101,29.011101

3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

TKGM Portalı'nda ve Şişli Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ait kat irtifakına esas 31.12.2002 tarihli, 2002/6986 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir. Mahallen yapılan incelemede konu taşınmazlar kat irtifakına esas onaylı projesi ile kat, konum

ve alan özellikleri açısından uyumlu görülmüş olup, taşınmazların mevcut kullanım şekli dahilinde, oda bölüntülerinde projesinden farklılıklar görülmüştür. (Detay bilgiler Bağımsız Bölüm başlığı altında belirtilmiştir.)Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen imar işlem dosyasında ana gayrimenkulün tamamı için, yeni yapı nedeni ile düzenlenmiş 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup, belge üzerinde ana gayrimenkul yol kotu altında 8, yol kotu üzerinde 29 kat olmak üzere toplam 37 katlı, 623 adet bağımsız bölümlü, 206.193,80 m² yüzölçümlü belirtilmiştir. Dosyasında 3. Ve 4. Bodrum katlarda çarşı bloğu tadilatı nedeni ile düzenlenen 10.05.2010 tarihli, 1-84 sayılı Yapı Ruhsatı görülmüştür. İmar Arşiv dosyasında A blok için düzenlenen 29.11.2004 tarihli, 04/7644-2907 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, 4B yapı sınıfındaki yapı, yol kotu altında 8, yol kotu üzerinde 29 adet olmak üzere toplam 37 katlı, 31 adet bağımsız bölümlü, 28.724,60 m² yüzölçümlü belirtilmiştir. C Blok için düzenlenmiş 29.12.2006 tarihli, 04/7677-2497 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesinde, toplam 103 adet bağımsız bölüm 34.895 m² yüzölçümlü belirtilmiş, 11.01.2008 tarihli, 08/345 sayılı A blok Yapı Kullanma İzin Belgesinde de toplam 103 adet bağımsız bölüm 34.895 m² yüzölçümlü belirtilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede "1. Sosyal katta 195 no.lu bağımsız bölümün bölünerek 3 ayrı dükkan (kuaför-restoran-güzellik salonu) haline getirildiği ve bağımsız bölümün iki tarafında kalan alanların da bağımsız bölüme eklenerek kullanıldığının tespit edildiği" 09.08.2024 tarihli, 3938 sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve ilgili tutanağa istinaden "Projesine aykırılıkların uygun hale getirilmesi" kararını içeren 19.11.2024 tarihli, 2024/1286 sayılı Encümen Kararı incelenmiştir. Bahsi geçen yapı tatil tutanağı ve encümen kararları değerlemeye konu bağımsız bölümleri etkilememekte olup, taşınmazlar ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

3.3. İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal: 2.50, Hmax: Serbest yapılanma koşulları ile "Ticaret Alanında" kalmakta iken, 19.06.2023 tarihli, 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H:Serbest olarak belirlenmiş alanlara ilişkin plan değişikliği" kapsamında Hmax:25 kat olarak revize edildiği beyan edilmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu parselin yaklaşık 3.727 m² yola terki mevcut olup, parselin "metro koruma bandında" kalması nedeni ile yapılacak uygulamalarda ilgili kurumların görüş ve onayı gerekmektedir.

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları

Mer'i İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret Alanı (21709.440 m²) Kısmen (115.525 m²) Kısmen Mezarlık Alanı (50.250 m²)
Tadilat Onay Tarihi	19.06.2023,21.12.1992,15.02.2002,16.05.2008,22.12.2024,22.03.2021,21.06.2017,21.11.2024,21.05.2025
Tasdik Tarihi	24.06.2006

Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞİŞLİ
Mahalle	MECİDİYEKÖY

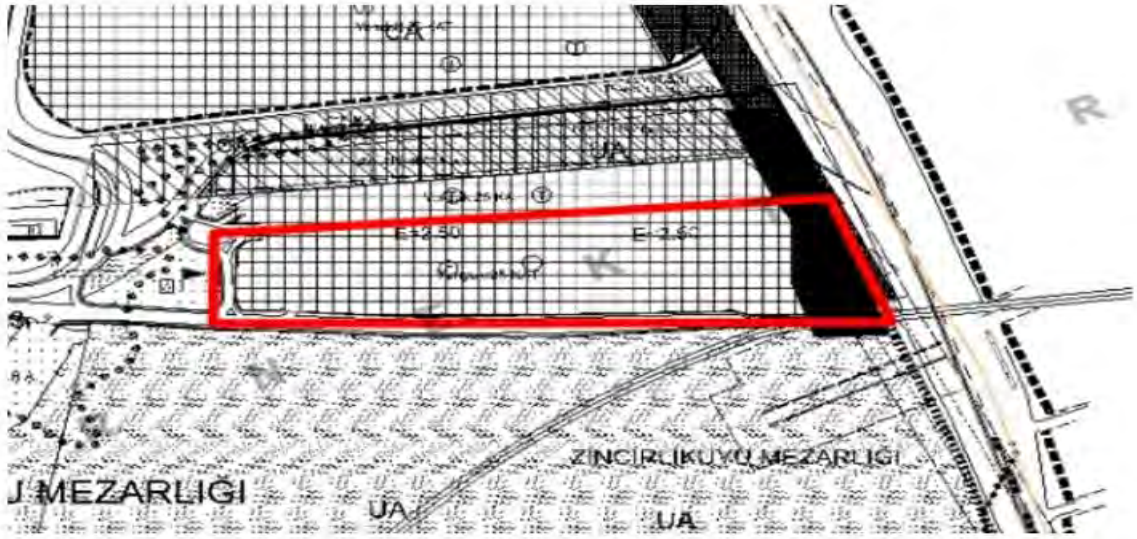
Ada	1946
Parsel	132
Hesap Alanı	24249,79 m²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (^{3})	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 417021.79m - YUKARI (X) = 4549660.40m
Coğrafi Koordinat	41°4'33.525" N 29°0'43.868" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	



Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar için 22.10.2025 tarih, saat 11:55 itibari ile TKGM Portalı üzerinden temin edinilen TAKBİS Belgesi'nde taşınmaların mülkiyetinde son 3 yıllık süreç içerisinde herhangi bir değişikliğin meydana gelmediği görülmüştür.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu Sistemi'nden, 22.10.2025 tarih, saat 11:55'de tarafımızca alınan ekli takbis belgesine göre aşağıdaki kayıtlara ulaşılmıştır;

Beyanlar Hanesi, C Blok 316 numaralı "Mesken" nitelikli bağımsız bölüm üzerinde;

- Depo: Eklentisi:7 Bodrumda Depo

Beyanlar Hanesinde müştereken;

- Yönetim Planı: 11/04/2004
- Diğer(Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih:13/11/2024 Sayı: 20418 (14.11.2024 tarih, 29123 yevmiye)
- İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653 (15.03.2005 tarih, 2653 yevmiye)

İrtifaklar Hanesinde müştereken;

- A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI (30.06.1995 tarih, 7675 yevmiye)
- B.M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. (30.06.1995 tarih, 7675 yevmiye)

Şerhler Hanesinde müştereken;

- TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 (12.11.1998 tarih, 6877 yevmiye)

***Konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek kaydı yer almamakta olup, irtifaklar hanesinde yer alan "B.M:2669.78 M2 LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR" kaydı ve şerhler hanesinde yere alan "TRAF0 MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 kayıtlarının, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri uyarınca taşınmaz değerine etkisinin bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*

***İlaveten taşınmazların Belediye işlem dosyasında incelenen 09.08.2024 tarihli ve 3938 sayılı Yapı Tatil Tutanağı'nda "1.sosyal katta bulunan 195 no.lu bağımsız bölümün bölünerek 3 ayrı dükkan (kuaför-güzellik salonu-restoran) haline getirildiği ve bağımsız bölümün iki tarafında kalan alanların da bağımsız bölüme eklenerek kullanıldığı" belirtilerek, ilgili aykırılıkların projesine uygun hale getirilmesini içeren 19.11.2024 tarih ve 2024/1286 sayılı Encümen Kararı düzenlenmiştir. Bahsi geçen aykırılıklar ile ilgili olarak konu taşınmazlar üzerinde beyanlar hanesinde müştereken, "bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır" beyanı, değerlemeye konu bağımsız bölümleri etkilemediğinden, konu beyanın SPK mevzuatı açısından değerlemeye konu taşınmazların tasarrufu ve/veya portföyde yer almasına ilişkin engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır*.

Tablo 1. Taşınmazın Tapu Bilgileri

ANAYAPI TAPU KAYDI						
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	ANA TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜM(m²)
İSTANBUL	ŞİŞLİ	MECİDİYEKÖY	1946	132	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	24277,71

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYDI											
BLOK	KAT	BB NO	ARSA PAYI	NİTELİK	TAŞINMAZ ID	MALİK	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMİYE	UAVT
A	17	187	413/100000	OFİS	25632170	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM	98	9618	4.11.2010	13477	1072701327
C	5	316	259/100000	MESKEN	25632129	ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	99	9747	11.04.2014	7055	1936629870

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

TKGM Portalı'nda ve Şişli Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ait kat irtifakına esas 31.12.2002 tarihli, 2002/6986 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir. Mahallen yapılan incelemede konu taşınmazlar kat irtifakına esas onaylı projesi ile kat, konum ve alan özellikleri açısından uyumlu görülmüş olup, taşınmazların mevcut kullanım şekli dahilinde, oda bölüntülerinde projesinden farklılıklar görülmüştür. (Detay bilgiler Bağımsız Bölüm başlığı altında belirtilmiştir.)Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen imar işlem dosyasında ana gayrimenkulün tamamı için, yeni yapı nedeni ile düzenlenmiş 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup, belge üzerinde ana gayrimenkul yol kotu altında 8, yol kotu üzerinde 29 kat olmak üzere toplam 37 katlı, 623 adet bağımsız bölümlü, 206.193,80 m² yüzölçümlü belirtilmiştir. Dosyasında 3. Ve 4. Bodrum katlarda çarşı bloğu tadilatı nedeni ile düzenlenen 10.05.2010 tarihli, 1-84 sayılı Yapı Ruhsatı görülmüştür. İmar Arşiv dosyasında A blok için düzenlenen 29.11.2004 tarihli, 04/7644-2907 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, 4B yapı sınıfındaki yapı, yol kotu altında 8, yol kotu üzerinde 29 adet olmak üzere toplam 37 katlı, 31 adet bağımsız bölümlü, 28.724,60 m² yüzölçümlü belirtilmiştir. C Blok için düzenlenmiş 29.12.2006 tarihli, 04/7677-2497 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesinde, toplam 103 adet bağımsız bölüm 34.895 m² yüzölçümlü belirtilmiş, 11.01.2008 tarihli, 08/345 sayılı A blok Yapı Kullanma İzin Belgesinde de toplam 103 adet bağımsız bölüm 34.895 m² yüzölçümlü belirtilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede "1. Sosyal katta 195 no.lu bağımsız bölümün bölünerek 3 ayrı dükkan (kuaför-restoran-güzellik salonu) haline getirildiği ve bağımsız bölümün iki tarafında kalan alanların da bağımsız bölüme eklenerek kullanıldığının tespit edildiği" 09.08.2024 tarihli, 3938 sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve ilgili tutanağa istinaden "Projesine aykırılıkların uygun hale getirilmesi" kararını içeren 19.11.2024 tarihli, 2024/1286 sayılı Encümen Kararı incelenmiştir. Bahsi geçen yapı tatil tutanağı ve encümen kararları değerlemeye konu bağımsız bölümleri etkilememekte olup, taşınmazlar ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmazlar için temin edinilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca taşınmaz halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanundan önce inşa edilmiş olup bu kanuna tabi değildir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapı proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

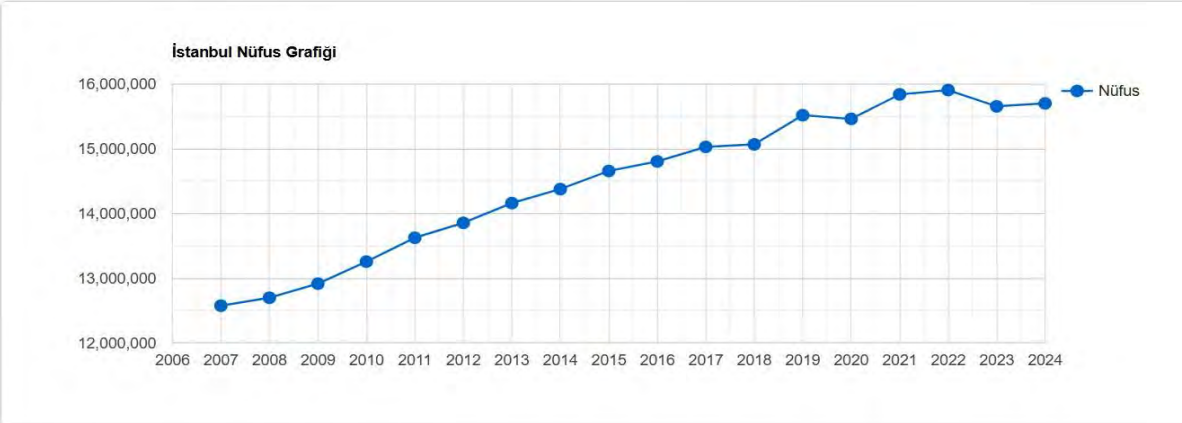
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli;

İstanbul ili, Türkiye'nin batısında, Marmara ve Karadeniz'e kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye'nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir merkez konumundadır.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512 km²'dir.



Şişli İlçesi

Şişli ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldığı, Nişantaşı, Teşvikiye mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu' nda çıkan büyük Yangınla, tanzimatla birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Şişli'ye doğru yayılması 1881 den itibaren özellikle atlı Tramvayın Taksimden, Pangaltı' ya hatta Şişliye kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913 ' te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Şişli, Beyoğlu' ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Şişli artık hem etkili yabancıların, zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur. 1930-1940 döneminde başta Halaskargazi ve Abide-i hürriyet caddelerinin iki yanında ve çevresinde çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanlarının bitişik nizamda kurulduğunu görüyoruz. 1950'den sonra İstanbul' a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından Şişli' de payını aldı ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondu mahalleleri olmuştu.1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuş tepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondu bölgeleri hızla eklendi.Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osman bey ve Şişli semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluştu. Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar, sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüştü. Haskargazi, Rumeli ve Vali konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alış veriş merkeziydi. 1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramaktadır. Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmekte, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmektedir. Şişli ilçesi tarihsel değerler acısından yerleşim süreci içinde orantılı olarak öneli değerler taşır. Eski nüfus içinde yer alan Müslüman olmayan kesimle Levantenler Şişlide pek çok yapı inşa etmişlerdir. Bazıları günümüzde de kullanılan kiliseler, okullar, hastaneler ve bakım evleri bunların bir bölümüdür.Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı' ndaki Meşrutiyet camii, Teşvikiye camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır. Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Şişli camii de bunlara eklenebilir. İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal reşit rey konser salonu, Açık hava tiyatrosu, Şehir tiyatroları harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri şişli ilçesi içinde yer almaktadır. Şehrin üç Büyük stadyumundan Ali Sami Yen stadı da ilçe sınırları içerisindedir. Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hata Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye'de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiyi bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan

resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

	Haziran 2024 Tahminleri (%)			Değişim* (% puan)	
	2024	2025	2026	2024	2025
Büyüme					
Dünya	**2,6**	**2,7**	**2,7**	**0,2**	**0,0**
GE	**1,5**	**1,7**	**1,8**	**0,3**	**0,1**
ABD	2,5	1,8	1,8	0,9	0,1
Euro Alanı	0,7	1,4	1,3	0,0	-0,2
Japonya	0,7	1,0	0,9	-0,2	0,2
GOE	**4,0**	**4,0**	**3,9**	**0,1**	**0,0**
Çin	4,8	4,1	4,0	0,3	-0,2
Rusya	2,9	1,4	1,1	1,6	0,5
Brezilya	2,0	2,2	2,0	0,5	0,0
Türkiye	3,0	3,6	4,3	-0,1	-0,3
Küresel Enflasyon	**3,5**	**2,9**	**2,8**	**-0,2**	**-0,5**
Dünya Ticaret Artışı	**2,5**	**3,4**	**3,4**	**0,2**	**0,3**

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı
(GE) Gelişmiş ekonomiler
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

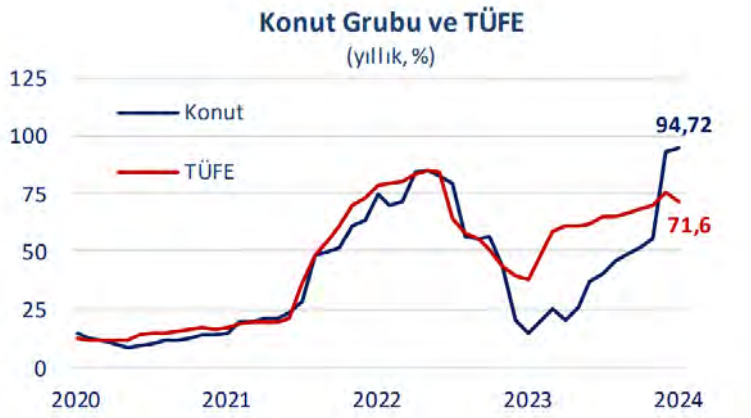
Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik ve taş ocakçılığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endeksteki düşüşü sınırlandırdı. 24 imalat sanayii sektöründen 17'sinde üretim yıllık bazda gerilerken, en sert düşüş Nisan ayından bu yana daralan motorlu kara taşıtları imalatında gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %1,6 oranında geriledi. Endeksin detayları, daralmanın tüm ana sektörler geneline yaygın olduğunu gösterdi. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Ekim'de 45,8'e yükselse de art arda yedinci ayda da eşik değerin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs 2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim'de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos'ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim'de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan endeks, Haziran 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile

otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2'ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran'dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endeksteki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023'te %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024'ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos'ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk 8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi.

Ekim	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2023	2024	2023	2024
Aylık	3,43	2,88	1,94	1,29
Yılsonuna Göre	55,00	39,77	38,70	27,17
Yıllık	61,36	48,58	39,39	32,24
Yıllık Ortalama	54,26	62,02	58,46	43,93

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleşmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari açıkta gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.
*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık–2023);

• Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

• Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.
• Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

• Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

• İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

• Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

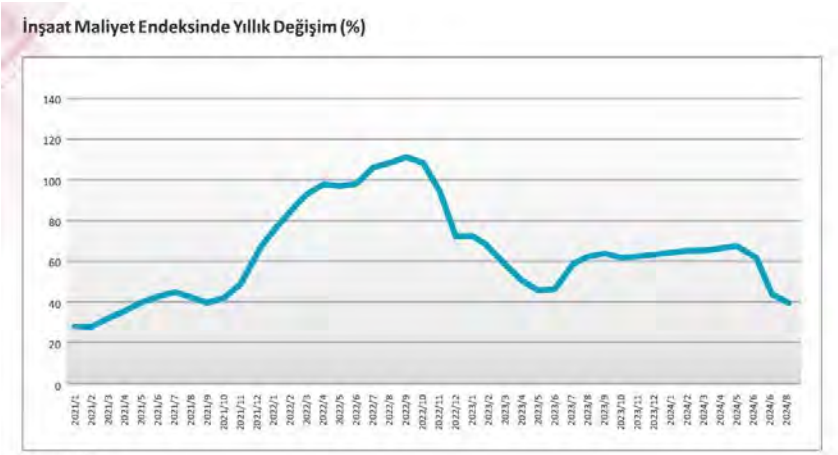
• Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlayacak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.
Türkiye İMSAD raporuna göre; Eylül ayında Faaliyet Endeksi, bir önceki aya göre 0,4 puan artarak 140,9 puana yükselmiştir. Ağustos ayında zayıflayan faaliyetlerin Eylül ayında sınırlı ölçüde toparlandığı ve Faaliyet Endeksi'ne mevsimsellik katkısının sınırlı kaldığı belirtilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç pazardaki yavaşlatıcı etkilerinin yaşanmaya devam ettiği, bununla birlikte küresel pazarlardaki durgunluğun sürdüğü vurgulanmıştır. Faaliyet Endeksi'nin sezonun en yüksek aylarında sınırlı artış gösterdiğine dikkat çekilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaşma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılgan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konu taşınmaza ait kat irtifakına esas onaylı mimari projesi TKGM Portalı ve Şişli Belediyesi İmar Arşiv dosyasında incelenmiştir. Mahallen yapılan incelemede konu parsel üzerinde yer alan mevcut yapının projesi ile vaziyet planında belirtilen blok adedi, blok konumları, giriş-ve çıkış konumları özellikleri açısından projesi ile uyumlu inşa edildiği görülmüştür. Projesinde ve mahallinde parsel üzerinde toplam 4 adet blok yer almakta olup, AVM Bloğu, A-B-C bloklar olarak adlandırılmıştır. Projesinde ve mahallinde Büyükdere Caddesi cephesinden bakıldığında, ön cephede-parselin doğusunda yer alan blok 2 işyeri, 1 havuz, 31 adet ofis nitelikli olmak üzere toplam 34 bağımsız bölümlerden oluşan A blok, arka cephede-parselin batısında yer alan 3 işyeri, 103 adet mesken fonksiyonlu olmak üzere toplam 106 bağımsız bölümlerden oluşan blok C blok olarak adlandırılmıştır.
A blok girişi projesinde ve mahallinde parselin kuzey cephesinde, Büyükdere Caddesi cephesinden bloğa bakıldığında sağ cephede, 1. Bodrum kat seviyesinde konumlu olup, 1.

Normal katta 2 adet işyeri ve 1 adet havuz, 2 ila 7. Normal katlar arasında her katta birer adet ofis nitelikli, 8 ila 11. Normal katlar arasında her katta 3'er adet ofis nitelikli, 12. İla 24. Normal katlar arasında her katta birer adet ofis nitelikli olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

C blok girişi projesinde ve mahallinde parselin kuzey cephesinde, Büyükdere Caddesi cephesinden bloğa bakıldığında sağ yan cephede, 3. Bodrum kat seviyesinde konumlu olup, 1. Normal katta 3 adet işyeri, 2 ila 26. Normal katlar arasında her katta 4'er adet mesken nitelikli, 27. Normal katta 2 adet mesken nitelikli, 28. normal katta 1 adet mesken nitelikli olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Bloklar dahilinde 6'şar adet asansör, yangın merdiveni, 24 saat güvenlik, resepsiyon, yüzme havuzu, kapalı otopark, tenis kortu, basketbol sahası, fitness center, squash, sauna, yürüyüş yolları, bisiklet ve paten parkuru gibi donatılar mevcuttur.

Değerleme konusu A Blok, 17. Normal katta yer alan 187 bağımsız bölüm numaralı "ofis" nitelikli taşınmaz, kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve mahallinde ana gayrimenkulün 17. Normal katında katta tek bağımsız bölüm olarak görülmüştür. Taşınmaz yerinde yapılan incelemede kat, konum ve alan özellikleri açısından projesi ile uyumlu, oda bölüntüleri ve iç mekan tertibi açısından projesinden farklı görülmüştür. Taşınmaz projesinde yaklaşık brüt 516 m² ofis alanlı ve yaklaşık brüt 726 m² kat alanlı tek hacimli ofis olarak planlanmışken mahallinde, yönetim kurulu üyeleri odası, toplantı odası, açık ofis alanları, sekreterya birimi alanları, IT odası v.b. ofis kullanım hacimleri ile kullanılmaktadır.

Taşınmazın zeminleri ofis kullanımına ait hacimlerde halı kaplı olup, ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, ıslak hacimlerde ise seramik kaplıdır. Pencere doğramaları alüminyum doğramadan, oda kapıları ahşap doğramadan imaldir.

Değerleme konusu C Blok, 5. Normal katta yer alan 316 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli taşınmaz, kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve mahallinde ana gayrimenkulün 5. Normal katında, Büyükdere Caddesi cephesinden bakıldığında bina arka cephesinde yaklaşık brüt 240 m² alana sahiptir. Taşınmaz projesinde antre, salon, mutfak, 4 oda, 3 banyo, 1 giyinme odası, WC, çamaşırlık hacimleri ile planlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın projesi ile kat, konum ve alan özellikleri açısından uyumlu inşa edildiği, ancak oda bölüntülerinin farklı inşa edildiği görülmüştür. Projesinde mutfak olarak planlanan kısmın yandaki oda alanı yönünde büyütüldüğü, büyüme yapılan oda hacmi ile planda komşu oda ile birleştirildiği, mutfak hacminin kuzeyinde konumlu 2.oda dahilindeki banyo hacminin iptal edildiği görülmüştür.

Mahal zeminleri salon ve odalarda laminat parke, antre-koridor ve ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum doğramadan, oda kapıları ahşap doğramadan, daire dış kapısı ise çelik doğramadan imaldir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile tamamlanmış yapı bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde mevcut durumu ve bağımsız bölüm alanları esas alınarak değerleme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın halihazırda var olan kat alanları onaylı projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Projeden farklı olarak iç plan değişiklikleri yapılmış olup değerleme yasal alanlar üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

- **Güçlü Yönler**
  - Marka bilinirliği yüksek ana gayrimenkulde yer alması,
  - Tercih edilen merkezi konumda yer alması,
  - Ana arterlere yakın konumda yer alıyor olması,
- **Zayıf Yönler**
  - Günün pik saatlerinde yaşanan trafik yoğunluğunun yüksek olması,
- **Tehditler**
  - Gayrimenkul piyasasında yaşanan belirsizlikler,
  - Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar.
- **Fırsatlar**
  - Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölge sınırları içinde yer alması
  - Taşınmaza komşu konumdaki Kağıthane ilçesi Ortabayır mahallesinde kentsel dönüşüm sürecinin devam ediyor olması nedeni ile yakın çevresinin iyileşme sürecinde olması

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yer alan yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmazlardan A blok 187 bb, değerleme tarihi itibari ile ofis olarak kullanılmakta olup C blok 316 bb boş meskenlerdir.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,

- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır.
Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.
Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.
Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.
Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.
Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.
Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.
Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.
Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.
Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile onaylı projesine uygun inşa edilmiş "Dört Bloklu Kargir Bina" vasıflı bina bulunmaktadır. Tarafımızdan konu taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir. Konu taşınmazın değerleme tarihi itibari ile " Dört Bloklu Kargir Bina" nitelikli ana taşınmaz olması ve kat mülkiyetli bina olması nedeni ile bağımsız bölüm alanları esas alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde kullanılan Değerleme yöntemleri kapsamında, **Maliyet analizi yönteminde;**

- Konu taşınmazın boş arsa olarak satışa konu olması durumundaki değerinin takdir edilmesine yönelik, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen birim arsa satış değeri esas alınmıştır.
- Projenin halihazırda gerçekleşmiş olması sebebiyle inşaat maliyetlerinin hesaplanmasında Çevre ve şehircilik Bakanlığı, birim inşaat maliyet verileri haricinde, pazarda faaliyet gösteren inşaat firmaları ile yapılan görümeler neticesinde elde edilen birim inşaat maliyet bedelleri esas alınmıştır.

Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımında;

Getiri Kapitalizasyonu: Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetli olması sebebiyle en sağlıklı yöntemin "Emsal karşılaştırma yöntemi" olacağı kanaatine varılmıştır. İlave olarak kira gelirleri dikkate alınarak, "Gelir Yöntemi " de kullanılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " kullanılmış olup, her hangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Emsal Karılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi "kullanılmıştır.

4.14 Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazların değerlemesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

4.15 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır.

Emsaller

Ofis-Satılık:

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaza komşu konumda yer alan Ferko Signature'da 5. Katta yer alan 553 m² alanlı ofis 255.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkule kıyasla daha yakın dönemde inşa edilmiş olması, donatı alanları ve tercih edilirliği açısından konu taşınmazdan daha avantajlı durumdadır. Emsal taşınmazın alanı konu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
Profit Türkiye:05556474822

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 3. Katta yer alan 726 m² ofis katı 157.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konumlu olduğu kat nedeni ile konu taşınmazdan daha düşük kat şerefiyesine sahiptir.
Remax City Ataşehir:05322306484

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 15. Katta yer alan 726 m² ofis katı 145.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Hayri U:05399332752

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikte yakın konumda yer alan Harmancı Giz Plazada 6. Katta yer alan 500 m² alanlı ofis 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz kat, kullanım alanı, manzara özellikler açısından konu taşınmazdan dezavantajlı durumdadır.
Evin Emlak:05356936060

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan Maya Akar Center'da, 27. Katta konumlu 275 m² alanlı ofis 97.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın kullanım alanı konu taşınmaza kıyasla çok daha küçük olup, yapısal özellikleri, konum, tercih edilirlik özellikleri açısından konu taşınmazdan avantajlı durumdadır.
Hayri U:05399332752

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan Maya Akar Center'da, 2. Katta konumlu 935 m² alanlı ofis 150.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapısal özellikleri, manzara, konum, tercih edilirlik özellikleri açısından konu taşınmazdan dezavantajlı durumdadır.
Ahmet Koz Gayrimenkul:0542239658

Ofis-Kiralık:

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 3. Katta yer alan 726 m² ofis katı aylık 875.000 TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumlu olduğu kat nedeni ile konu taşınmazdan daha düşük kat şerefiyesine sahiptir. (Emsal taşınmaz aynı zamanda satılık olup, K.O. yaklaşık %6,5 olarak hesaplanmıştır.)
Remax City Ataşehir:05322306484

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmaza komşu konumda yer alan Ferko Signature'da yer alan 520 m² alanlı ofis aylık 1.100.000 TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkule kıyasla daha yakın dönemde inşa edilmiş olması, donatı alanları ve tercih edilirliği açısından konu taşınmazdan daha avantajlı durumdadır. Emsal taşınmazın alanı konu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
Galata Business Center:05559704142

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 24. Katta yer alan 726 m² ofis katı aylık 650.000 TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kat şerefiyesi konu taşınmaza göre daha iyi olmasına karşın, iç mekan yapısal özellikleri ile konu taşınmazdan dezavantajlı durumdadır.
Remax Sonuç:05322126978

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 10+. Katta yer alan 726 m² ofis katı aylık 800.000 TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kat şerefiyesi konu taşınmaza göre daha dezavantajlı durumdadır.
Gold Mark Investment:05307827179

Daire-Satılık:

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 4. Katta yer alan manzara özellikleri ve kat şerefiyesi açısından konu taşınmazdan dezavantajlı durumdaki 2+1 150 m² brüt, 120 m² net alanlı beyan edilen daire 26.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Pozitif Gayrimenkul:05362499449

Emsal 12:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 4. Katta yer alan manzara özellikleri ve kat şerefiyesi açısından konu taşınmazdan dezavantajlı durumdaki 3+1 282 m² brüt, 202 m² net alanlı beyan edilen daire 41.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Sunum Emlak:05327441422

Emsal 13:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 2. Katta yer alan manzara özellikleri ve kat şerefiyesi açısından konu taşınmazdan dezavantajlı durumdaki 3+1 280 m² brüt, 202 m² net alanlı beyan edilen daire 39.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Loft Gayrimenkul:05334851797

Emsal 14:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 9. Katta yer alan manzara özellikleri ve kat şerefiyesi açısından konu taşınmazdan avantajlı durumdaki 4+1 302 m² brüt, 225 m² net alanlı beyan edilen daire 53.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Loft Gayrimenkul:05334851797

Daire-Kiralık:

Emsal 15:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 12. Katta yer alan 2+1, 170 m² brüt, 150 m² net alanlı beyan edilen daire aylık 135.000.- TL bedel ile kiralıktır.
Sunum Emlak:05327441422

Emsal 16:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ana gayrimenkulde, 6. Katta yer alan 3+1, 282 m² brüt, 202 m² net alanlı beyan edilen daire aylık 180.000.-TL bedel ile kiralıktır.(Aynı tip dairelerin 39.000.000.-TL-41.000.000.-TL civarı satılık olduğu tespit edilmiş olup taşınmazın şerefiyesi de dikkate alınarak K.O. yaklaşık %4,50-5,00 civarı olarak hesaplanmıştır
Sunum Emlak:05327441422

EMSAL DETAY TABLOSU -OFİS-SATILIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E1	553,00	255.000.000	461.121,16	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-20,00%	-15,00%	0,00%	-45,00%	253.616,64
E2	726,00	157.500.000	216.942,15	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	195.247,93
E3	726,00	145.000.000	199.724,52	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	179.752,07
E4	500,00	65.000.000	130.000,00	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%	0,00%	20,00%	-10,00%	15,00%	55,00%	201.500,00
E5	275,00	97.000.000	352.727,27	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-10,00%	0,00%	-40,00%	211.636,36
E6	935,00	150.000.000	160.427,81	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%	-10,00%	0,00%	20,00%	192.513,37
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													205.711,06

EMSAL DETAY TABLOSU -OFİS-KİRALIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL/ay)	BİRİM FİYAT (TL/m²/ay)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E7	726,00	875.000	1.205,23	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	-5,00%	1.144,97
E8	520,00	1.100.000	2.115,38	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-15,00%	0,00%	-35,00%	1.375,00
E9	726,00	650.000	895,32	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	15,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	984,85
E10	726,00	800.000	1.101,93	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	-5,00%	1.046,83
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²/ay)													1.137,91

EMSAL DETAY TABLOSU -DAİRE-SATILIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E11	120,00	26.000.000	216.666,67	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,00%	-10,00%	5,00%	3,00%	223.166,67
E12	202,00	41.000.000	202.970,30	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	-15,00%	10,00%	5,00%	213.118,81
E13	202,00	39.000.000	193.069,31	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	193.069,31
E14	225,00	53.000.000	235.555,56	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	-10,00%	0,00%	-14,00%	202.577,78
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													207.983,14

EMSAL DETAY TABLOSU -DAİRE-SATILIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E15	150,00	135.000	900,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%	837,00
E16	202,00	180.000	891,09	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%	828,71
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													832,86

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal satılık Mesken nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **200.000.000.-TL** olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.

Tablo 2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerin hesaplanması

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU						
BLOK/BB NO	YASAL ALAN(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
A/187	726	726	₺206.611,57	₺206.611,57	₺150.000.000,00	₺150.000.000,00
C/316	240	240	₺208.333,33	₺208.333,33	₺50.000.000,00	₺50.000.000,00
TOPLAM					₺200.000.000,00	₺200.000.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal kiralık Mesken nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim kira fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam kira değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **1.023.000.-TL** olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER TABLOSU						
BLOK/BB NO	YASAL ALAN(m^2)	MEVCUT ALAN(m^2)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m^2/ay)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m^2/ay)	YASAL DEĞER (TL/AY)	MEVCUT DEĞER (TL/AY)
A/187	726	726	₺1.133,61	₺1.133,61	₺823.000,00	₺823.000,00
C/316	240	240	₺833,33	₺833,33	₺200.000,00	₺200.000,00
TOPLAM					₺1.023.000,00	₺1.023.000,00

Bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin ofislerde 15 yıl, dairelerde ise 20 yıl, kapitalizasyon oranının ise ofislerde yaklaşık % 6-6,50, dairelerde ise yaklaşık %5 civarı olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerleme buna göre gerçekleştirilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU						
BLOK/BB NO	YASAL ALAN(m^2)	MEVCUT ALAN(m^2)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m^2)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
A/187	726	726	₺9.876.000,00	6,50%	₺152.000.000,00	₺152.000.000,00
C/316	240	240	₺2.400.000,00	5,00%	₺48.000.000,00	₺48.000.000,00
TOPLAM	966	966	₺12.276.000,00		₺200.000.000,00	₺200.000.000,00

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina, iskanlı ve kat mülkiyetli olup değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde tamamlanmış yapı bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.
En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının

devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'i imar planında taşınmaz için belirtilen "Ticaret" alanı lejandı esas alınarak onaylanan projesindeki fonksiyonunun "yasal olarak mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı, "Dört Bloklu Kargir Bina" niteliğinde olup, değerleme bağımsız bölüm bazında gerçekleştirilmiştir.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazların değer takdirinde " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " en sağlıklı yöntem olarak kabul edilmiş ve değerlemede ilave olarak "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi sonucu ve ortalaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
AÇIKLAMA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	₺200.000.000,00	₺200.000.000,00
GELİR YÖNTEMİ	₺200.000.000,00	₺200.000.000,00
ORTALAMA	₺200.000.000,00	₺200.000.000,00
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM	₺200.000.000,00	₺200.000.000,00

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazların bulunduğu anayapı iskanlı, kat mülkiyetli bir yapı olup, yasal gerekler yerine getirilmiş, Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler alınmıştır.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Konu taşınmazların bulunduğu ana yapı, iskanlı, kat mülkiyetli bir yapıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;
"*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir*." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;
"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerleme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar söz konusu şartları yerine getirilmiş olup, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli ana yapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölümün TKGM Web Tapu portalında ve Belediyesinde projesi ve dosyası incelenmiştir. Dosyasında yapılan incelemede konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve/veya encümen kararına rastlanılmamıştır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli ana yapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerleme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

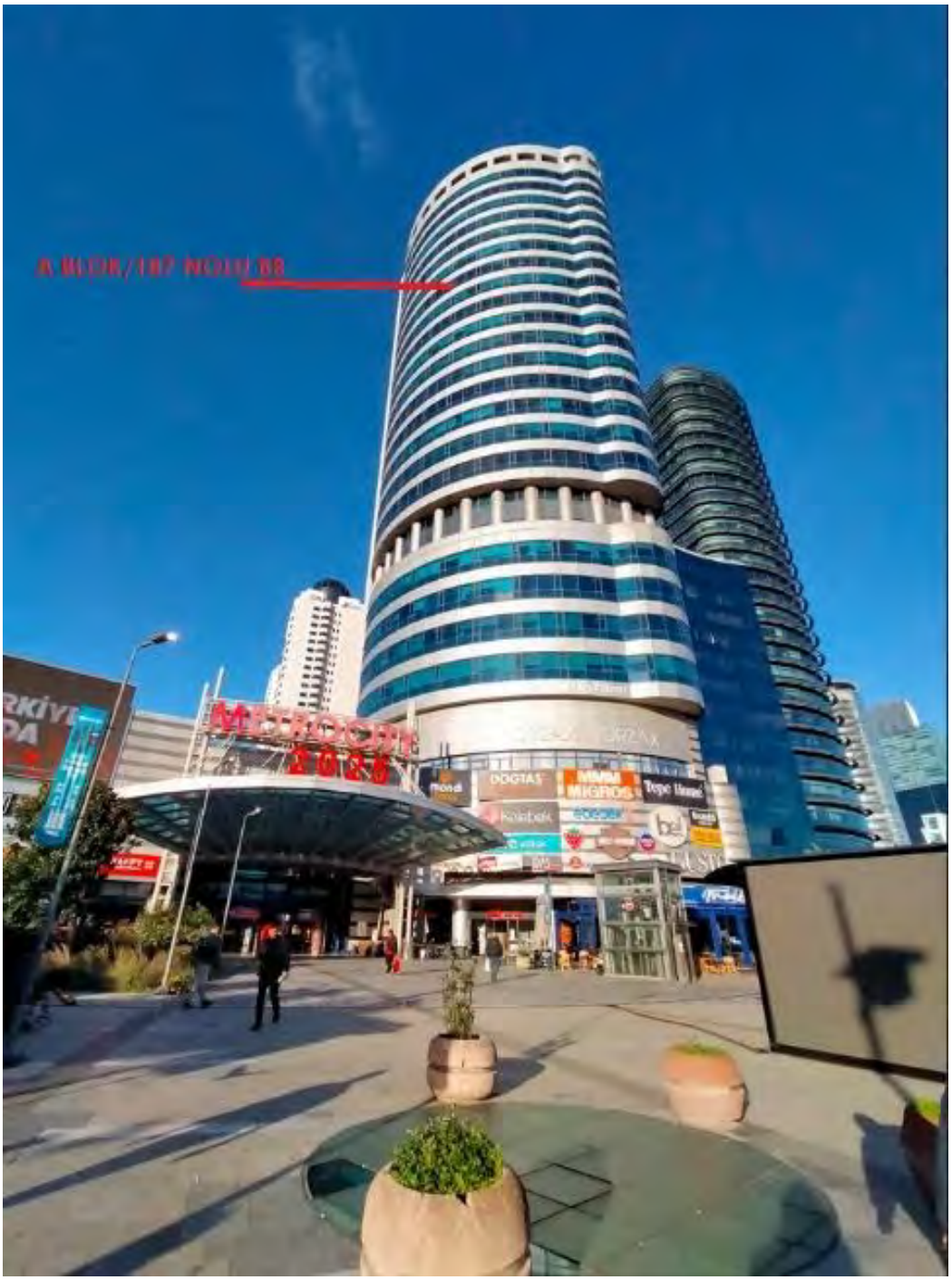
Tablo 3. Nihai değer tabloları

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
KONU GAYRIMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %20 (TL)
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli anayapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölüm'ün Toplam Değeri	₺200.000.000,00	₺240.000.000,00
KONU GAYRIMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)	
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli anayapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölüm'ün Toplam Yıllık Kira Değeri	₺12.276.000,00	

Sonuç olarak değerleme tarihi itibariyle; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü 1946 ada 132 parsel sayılı "Dört Bloklu Kargir Bina " nitelikli ana yapıda yer alan A blok 187 no'lu bağımsız bölüm ve C blok 316 no'lu bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **200.000.000.-TL(İkiyüzmilyonTürkLirası),** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN		
Şevki TOLAN Y. Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400258	**Kevser DEMİRCİ** Denetmen SPK Lisans No:403295	**Özgür AKDOĞANBULUT** İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500

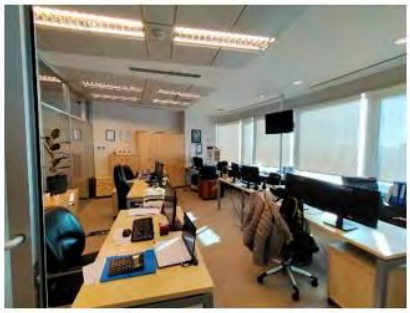
TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



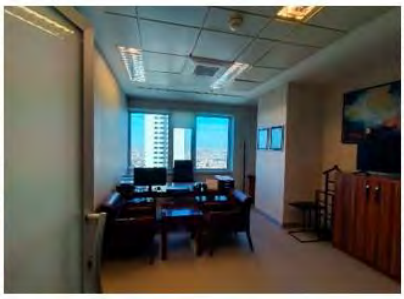
A BLOK
B BLOK
C BLOK

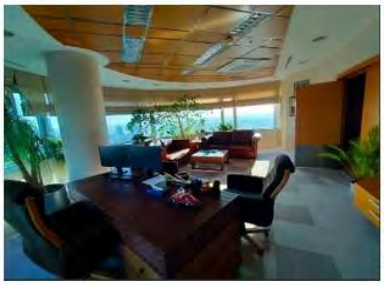
C BLOK 316 NOLU B.B.

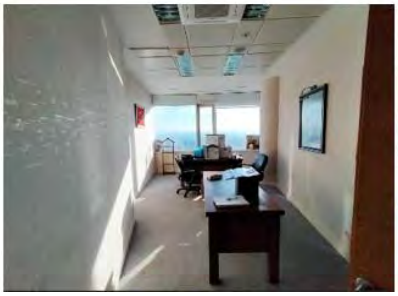
A BLOK 187 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



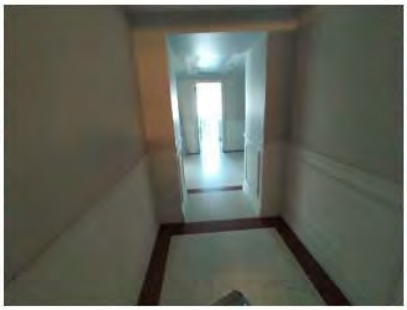
Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

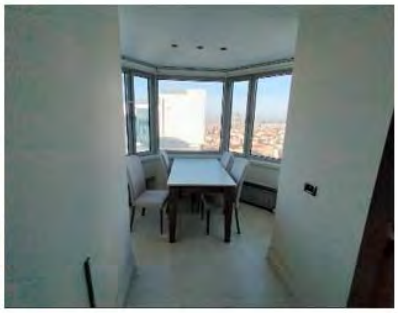


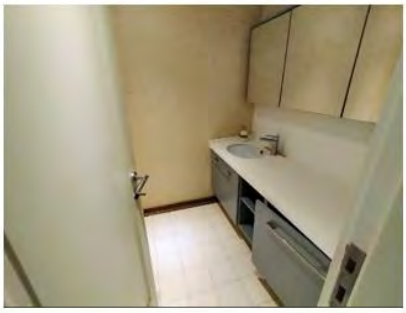


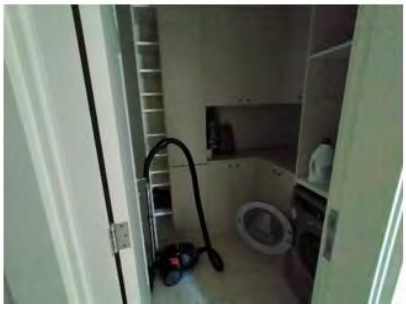


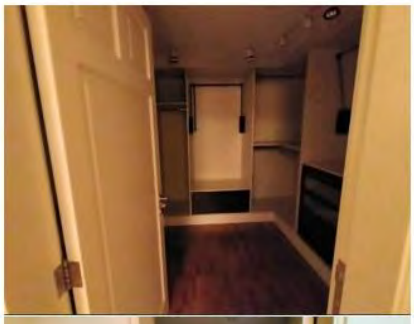
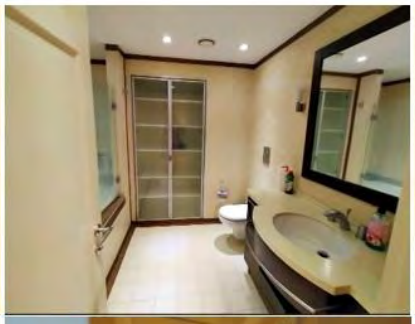
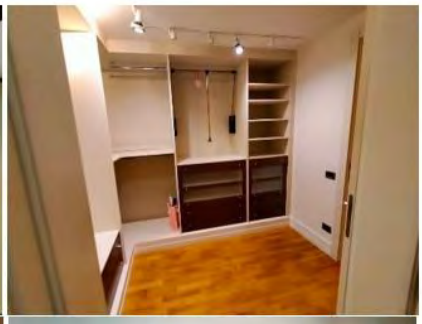
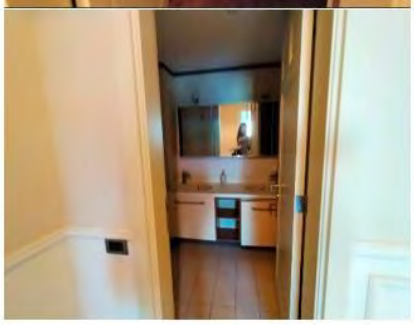
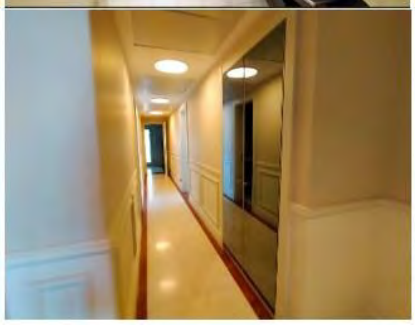
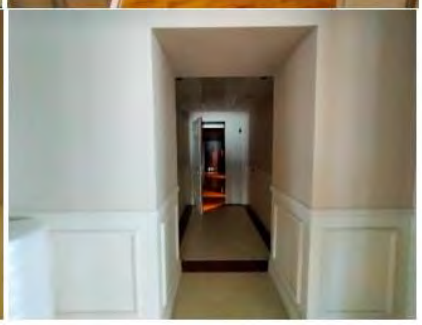
C BLOK 316 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM









Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-11:55

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182325557314	20251022-1114-F01156	55731

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	25632170
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9618
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/17//187
Arsa Pay/Payda:	413/100000
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	

1 / 3

Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
120338351	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 04-11-2010 13477	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
Serh	TRAF0 MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 12-11-1998 00:00 - 6877	

2 / 3

Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 15-03-2005 00:00 - 2653	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **I0jNASG3RTe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 22-10-2025-11:55

webtapu

Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182325557314	20251022-1114-F01156	55731

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	25632129
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	99/9747
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/5//316
Arsa Pay/Payda:	259/100000
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	

1 / 3

Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVRİLMİŞTİR 25/10/2007 YEV:15231(Şablon: İmar Affına Göre Kat Mülkiyeti Belirtmesi)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 25-10-2007 00:00 - 15231	
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2253229	Depo	EKLENTİSİ:7 BODRUMDA DEPO	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
266120596	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 11-04-2014 7055	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	B.M:2669.78 M2 LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00	

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

		ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 7675	
Serh	TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 12-11-1998 00:00 - 6877	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **_Wn2r6CeoST** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1936629870

Kodu Kopyala

Adres

ESENTEPE, BÜYÜKDERE CADDE, 171 C METROCITY, 16, ŞİŞLİ/ İSTANBUL

Bina Kodu

30297128

1072701327

Kodu Kopyala

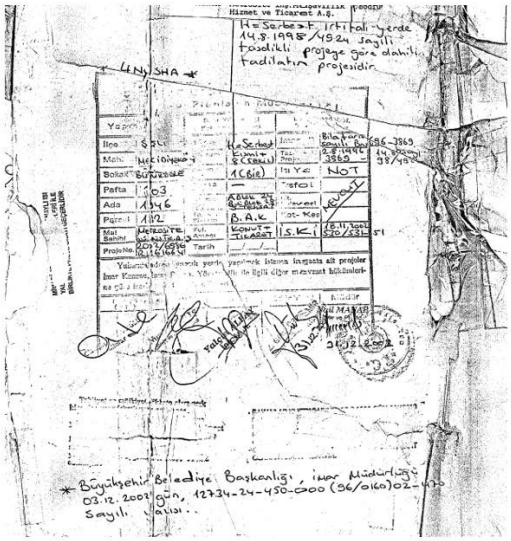
Adres

ESENTEPE, BÜYÜKDERE CADDE, 171 A METROCITY, 187, ŞİŞLİ/ İSTANBUL

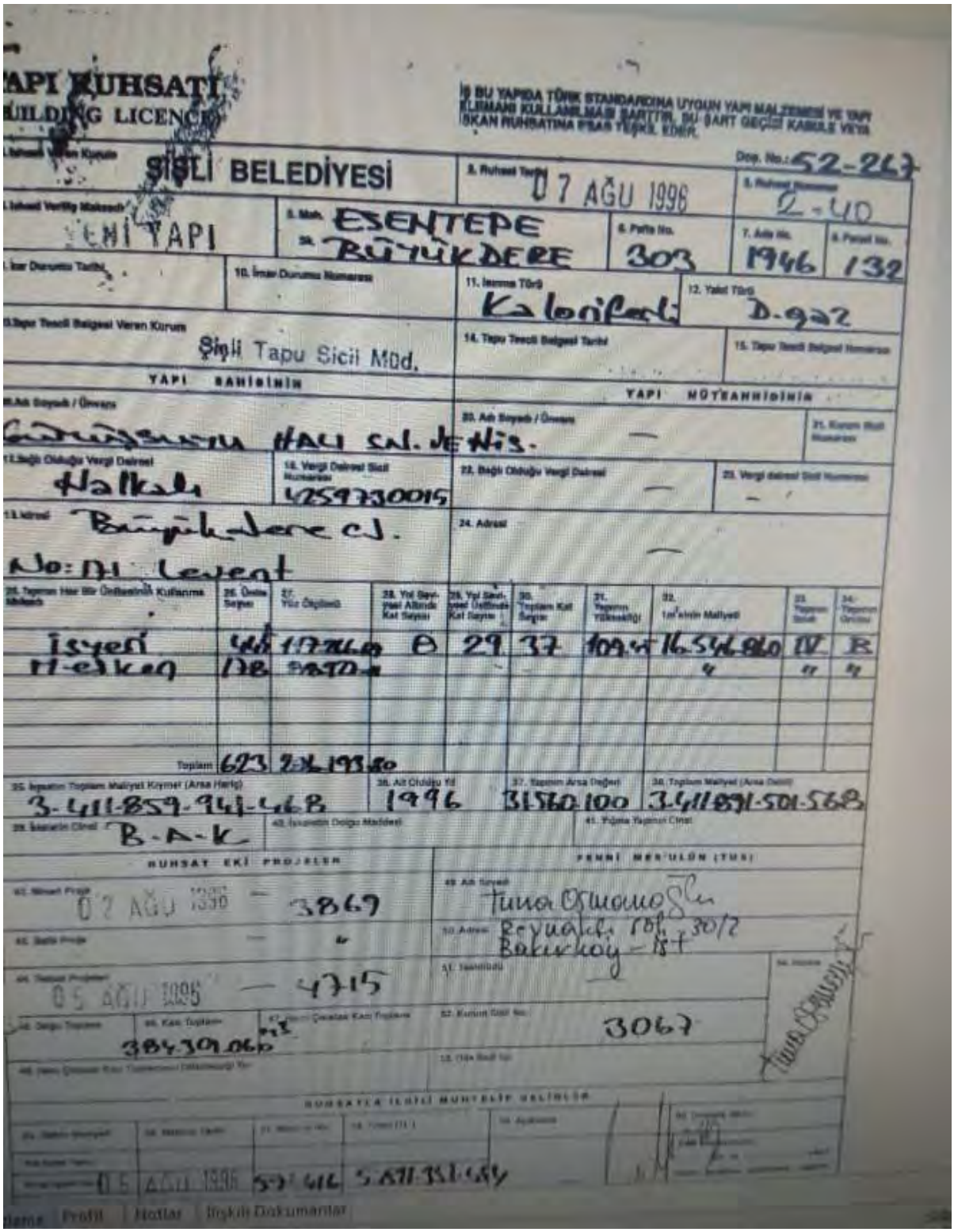
Bina Kodu

30291024

PROJE KAPAK



RUHSAT



YAPI RUHSATI
BUILDING LICENCE

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

Dos. No.: 52-267

Şişli Belediyesi | 3. Ruhsat Tarihi: 07 AĞU 1996 | 5. Ruhsat Numarası: 2-40

1. Ruhsat Verilen Kuruluş: Şişli Belediyesi
2. Ruhsat Verilen Makam: Yeni Yapı
3. Mah.: Esentepe
4. Cadde: Büyükdere
6. Pafta No.: 303
7. Ada No.: 1946
8. Parsel No.: 132
9. İmar Durumu Tarihi:
10. İmar Durumu Numarası:
11. İnşaat Türü: Kalorifer
12. Yapı Türü: D-922
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Şişli Tapu Sicil Müd.
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi:
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası:

YAPI SAHİBİNİN
16. Adı Soyadı / Ünvanı: Halı San. İş. Ş.
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Halkalı
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 4259730015
19. Adresi: Büyükdere cd. No: 71 Levent

YAPI MÜTEAHHİDİNİN
20. Adı Soyadı / Ünvanı: —
21. Kurum Sicil Numarası:
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: —
23. Vergi dairesi Sicil Numarası: —
24. Adresi: —

25. Yapının Her Bir Bağımsız Bölümünün Kullanma Şekli	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Sonu Itibari Kat Sayısı	29. Yıl Sonu Itibari Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m²'sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
İşyeri	468	17246	8	29	37	109.4	16.546.860	IV	B
Mesken	128	9870					"	"	"
Toplam	623	26.193,80							

35. İşin Toplam Maliyeti Kıymet (Arsa Hariç): 3.411.859.941.468
36. Ait Olduğu Yıl: 1996
37. Yapının Arsa Değeri: 315.600.100
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 3.411.891.501.568
39. İşlerin Cinsi: B-A-K
40. İşyerinin Doğuş Maddesi:
41. Yıkılma Yapının Cinsi:

RUHSAT EKİ PROJELER
42. Mimari Proje: 07 AĞU 1996 — 3869
43. Statik Proje: — "
44. Tesisat Projeleri: 05 AĞU 1996 — 4715
45. Dağıtı Projesi:
46. Kat Projesi: 384.309.060
47. Çevrelerde Kat Projesi:
48. Yeni Çevrelerde Kat Projesinin Onaylanmış No:
49. Ait Olduğu Yıl:
50. Sıra No:
51. Kurum Sicil No: 3067
52. Hata Sicil No:

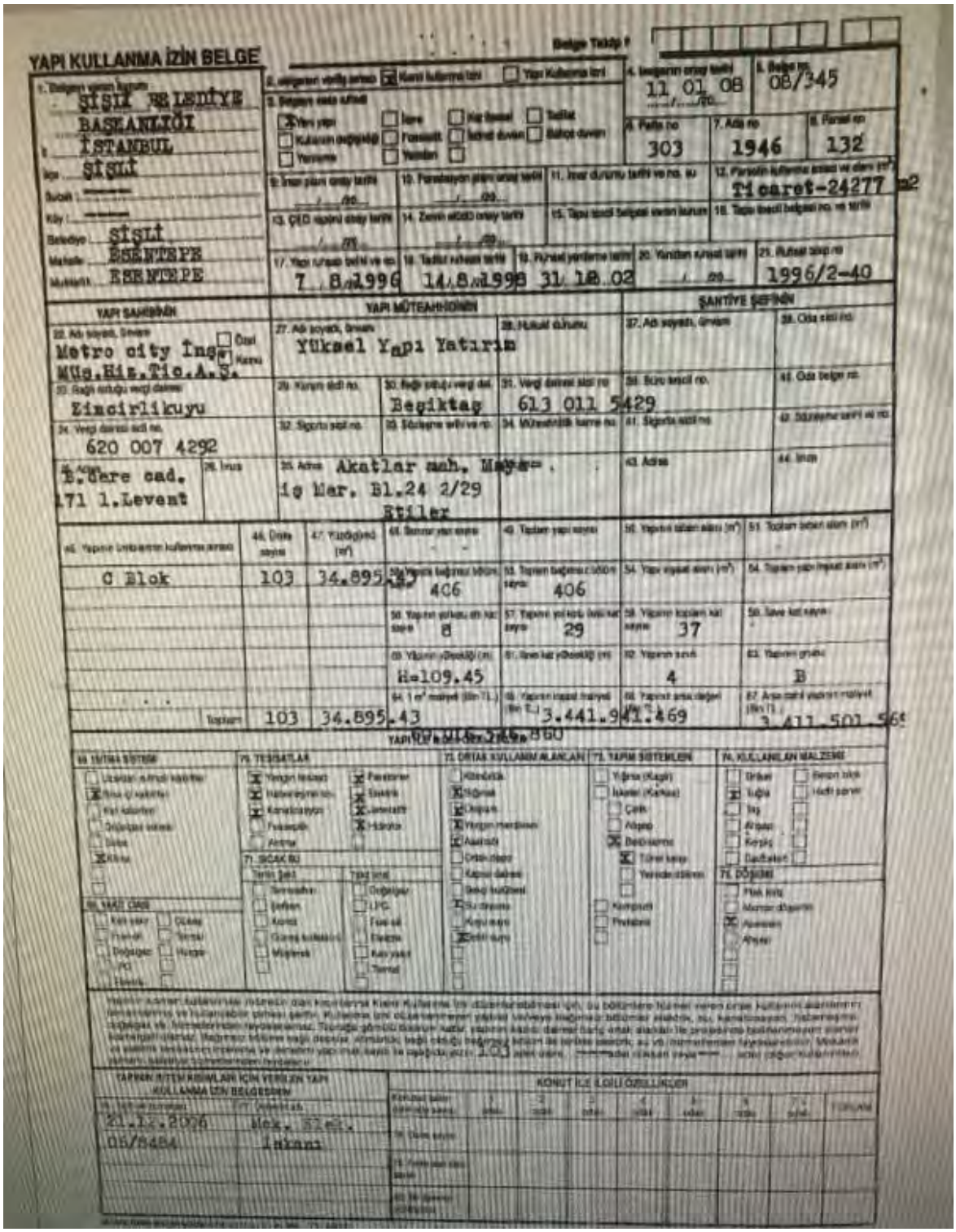
FENNİ MES'ULÜN (TUSİ)
53. Adı Soyadı: Tuna Osmanoğlu
54. Adresi: Reyonlar Sok. 30/2 Bakırköy - İst.
55. İmzası:

RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF BELİRLİŞLER
56. Ödenen Miktar: 05 AĞU 1996
57. Makbuz Tarihi:
58. Makbuz No: 52 416
59. Tutarı (TL): 5.871.351.654
60. Açıklamalar:
61. Onaylayan Memur:

Genel | Profil | Notlar | İlişkili Dokümanlar

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGE

Belge Takip ?

1. Belgeyi veren kurum: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Bucak: ——
Köy: ——
Belediye: ŞİŞLİ
Mahalle: ESENTEPE
Muhtarlık: ESENTEPE

2. Belgeyi verilişi sırası: [X] Kısmi kullanma izni [ ] Yapı Kullanma izni

3. Belgeyi veda sıfatı: [X] Yeni yapı [ ] İşyeri [ ] Kaz fossal [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fossalatt [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden [ ]

4. Belgenin onay tarihi: 11 01 08

5. Belge no: 08/345

6. Parta no: 303

7. Ada no: 1946

8. Parsel no: 132

9. İmar planı onay tarihi: / /20

10. Parsalasyon planı onay tarihi: / /20

11. İmar durumu tarihi ve no. su:

12. Parselin kullanma sınıfı ve alanı (m²): Ticaret-24277 m2

13. ÇED raporu onay tarihi: / /20

14. Zemin etüdü onay tarihi: / /20

15. Tapu tescil belgesi verilen kurum:

16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi:

17. Yapı ruhsatı tarihi ve no.: 7 8 1996

18. Tadilat ruhsatı tarihi: 14 8 1998

19. Ruhsat yenileme tarihi: 31 12 02

20. Yeniden ruhsat tarihi: / /20

21. Ruhsat sıkıp no: 1996/2-40

YAPI SAHİBİNİN

22. Adı soyadı, ünvanı: Metro city İnş. Müş.Hiz.Tic.A.Ş. [ ] Özel [X] Kamu

23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Zincirlikuyu

24. Vergi dairesi sicil no.: 620 007 4292

25. Adres: B.Cere cad. 171 1.Levent

26. İmza:

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

27. Adı soyadı, ünvanı: Yüksel Yapı Yatırım

28. Hukuki durumu:

29. Kurum sicil no.:

30. Bağlı olduğu vergi dai.: Beşiktaş

31. Vergi dairesi sicil no.: 613 011 5429

32. Sigorta sicil no.:

33. Sözleşme tarihi ve no.:

34. Müteahhitlik karne no.:

35. Adres: Akatlar mah. Mayıs iş Mer. Bl.24 2/29 Etiler

ŞANTİYE ŞEFİNİN

37. Adı soyadı, ünvanı:

38. Oda sicil no.:

39. Büro tescil no.:

40. Oda belge no.:

41. Sigorta sicil no.:

42. Sözleşme tarihi ve no.:

43. Adresi:

44. İmza:

45. Yapının ünitelerinin kullanma sınıfı	46. Ünite sayısı	47. Yüzdeyi (m²)	48. Bunlar yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının tabanı alanı (m²)	51. Toplam tabanı alanı (m²)
C Blok	103	34.895.43	52. Yapının bağımsız bölüm sayısı: 406	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 406	54. Yapı inşaat alanı (m²)	55. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
			56. Yapının yol kotu dahil kat sayısı: 8	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 29	58. Yapının toplam kat sayısı: 37	59. Sıfır kat sayısı:
			60. Yapının yüksekliği (m): H=109.45	61. Sıfır kat yüksekliği (m):	62. Yapının sınıfı: 4	63. Yapının grubu: B
Toplam	103	34.895.43	64. 1 m² maliyet (Bin TL.): 60.016.546.860	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.): 3.441.941.469	66. Yapının arsa değeri (Bin TL.):	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.): 3.411.501.569

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Ulaşılan mihnali kalorifer [X] Bina içi kalorifer [ ] Kat kalorifer [ ] Doğalgaz sistemi [ ] Dalak [X] Kilima [ ] [ ]

69. YAKIT CİNSİ: [ ] Kalı yakıt [ ] Düzeş [ ] Fuel-oil [ ] Tarmal [ ] Doğalgaz [ ] Hazgaz [ ] PO [ ] Elektrik [ ]

70. TESİSATLAR: [X] Yangın tesisatı [X] Paratonler [X] Hatlanmaz [X] Sıvıtık [X] Kanalizasyon [X] Jenerattir [ ] Fotosaptik [X] Hidrofor [ ] Antma [ ]

71. SICAK SU: Tarihi Şekil: [ ] Termosifon [ ] Şeftan [ ] Kontaj [ ] Güneş kollektörü [ ] Müşterek [ ]

Yakıt Şekil: [ ] Doğalgaz [ ] LPG [ ] Fuel-oil [ ] Elektrik [ ] Kalı yakıt [ ] Tarmal [ ]

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kütüphane [X] Sığınak [X] Okuyum [X] Yangın merdiveni [X] Asansöl [ ] Ortak depo [ ] Kapısı dairesi [ ] Bekçi kulübesi [X] Su deposu [ ] Kuyu suyu [X] Sefili suyu [ ] [ ] [ ]

73. YAPIM SİSTEMLERİ: [ ] Yığma (Kaplı) [ ] İskeleri (Karkas) [ ] Çelik [ ] Ahşap [X] Betonarme [X] Türer kalıp [ ] Yerinde dökülen [ ] [ ] Kompozit [ ] Prefabrik [ ] [ ]

74. KULLANILAN MALZEME: [ ] Ürükel [ ] Beton blok [X] Tuğla [ ] Hafif parçı [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Kerpiç [ ] Dağıtıkları [ ]

75. DÖŞEMİ: [ ] Plek kılıp [ ] Mozaik döşemli [X] Asansör [ ] Ahşap [ ] [ ] [ ] [ ]

[illegible] 103 [illegible]

YAPININ İSTİM KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. İstim kısmının	77. İstim kısmının
21.12.2006	Mek. Elek.
05/8484	İskanı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun bağımsız bölümlerinin sayısı	1 adet	2 adet	3 adet	4 adet	5 adet	6 adet	7 adet	TOPLAM
78. Ünite sayısı								
79. Yerin alan sayısı								
80. Bir üyenin sayısı								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren idare: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Belde: ——
Köy: ——
Belediye: ŞİŞLİ
Mahalle: ESBETEPE
Mücavir alan: ESBETEPE

2. Belgenin verildiği amaç: [X] Kısmi kullanma İzni [ ] Yapı Kullanma İzni

3. Belgeye esas ruhsat: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat kavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yeniden [ ]

4. Yapının onay tarihi: 29.11.04
5. Belge no.: 04/7644-24907
6. Pafta no: 303
7. Ada no: 1946
8. Parsel no: 132
9. İmar planı onay tarihi: 8.9.1995
10. Parselasyon planı onay tarihi: __/__/20__
11. İmar durumu tarihi ve no. su
12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): 24.277 m2 Ticaret
13. ÇED raporu onay tarihi: __/__/20__
14. Zemin etüdü onay tarihi: __/__/20__
15. Tapu tescil belgesi veren kurum
16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no.: 7.8.1996/2,40, 14.8.98, 31.12.02,
18. Tadilat ruhsatı tarihi
19. Ruhsat yenileme tarihi
20. Yeniden ruhsat tarihi
21. Ruhsat takip no

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, Ünvanı: METRO CİTY İNŞ. Müş.Hiz.Tic.A.Ş. [ ] Özel [X] Kamu	27. Adı soyadı, Ünvanı: YÜKSEL YAPI YATIRIM		28. Hukuki durumu	37. Adı soyadı, Ünvanı	38. Oda sicil no.
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Zincirlikuyu	29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dai.: Beşiktaş	31. Vergi dairesi sicil no: 613 011 5429	39. Büro tescil no.	40. Oda belge no.
24. Vergi dairesi sicil no.: 620 007 4292	32. Sigorta sicil no.: 4003.02.1	33. Sözleşme tarihi ve no.: 03546 2915.1997	34. Müteahhitlik karne no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarihi ve no.
25. Adres: Büyükdere cad. 171 1.Levent	26. İmza	35. Adres: Akatlar mah. Maya İş Merkezi Blok 24 2/29 Etiler	36. İmza	43. Adres	44. İmza

45. Yapının bölümlerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)	48. Binanın yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m²)	51. Toplam taban alanı (m²)
A Blok Büro	31	28724.6	52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 406	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 406	54. Yapı inşaat alanı (m²)	54. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
			56. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 8	57. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 29	58. Yapının toplam kat sayısı: 37	59. İlave kat sayısı
			60. Yapının yüksekliği (m): h=109.45	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı: IV	63. Yapının grubu: B
Toplam	31	28724.60	64. 1 m² maliyeti (Bin TL): 16.546.360	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 3.411.941.469	66. Yapının arsa değeri (Bin TL)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 3.411.501.558

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Üzerinden ortmalı kaloriferler [X] Sıcak İçi kaloriferler [ ] Kat kaloriferi [ ] Doğalgaz sobası [ ] Soba [X] Klima

69. YAKIT CİNSİ: [ ] Katı yakıt [ ] Güneş [ ] Fuel-oil [ ] Termal [ ] Doğalgaz [ ] Rüzgar [ ] LPG [ ] Elektrik

70. TESİSATLAR: [X] Yangın tesisatı [X] Paratoner [X] Haberleşme tes. [X] Elektrik [X] Kanalizasyon [X] Jeneratör [ ] Fosseptik [X] Hidrofor [X] Antenna

71. SICAK SU — Tesisat Şekli: [ ] Termosifon [ ] Şofben [ ] Kombi [ ] Güneş kolektörü [ ] Müştereken — Yakıt cinsi: [X] Doğalgaz [ ] LPG [ ] Fuel-oil [ ] Elektrik [ ] Katı yakıt [ ] Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kömürlük [X] Sığınak [X] Otopark [X] Yangın merdiveni [X] Asansör [X] Ortak depo [X] Kapıcı dairesi [ ] Bekçi kulübesi [X] Su deposu [ ] Kuyu suyu [X] Çeşitli sayı

73. YAPIM SİSTEMİLERİ: [ ] Yığma (Kagir) [ ] İskelet (Karkas) [ ] Çelik [ ] Ahşap [X] Betonarme [ ] Tünel kalıp [ ] Yerinde döküm [ ] Kompozit [ ] Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME: [ ] Briket [ ] Beton blok [ ] Tuğla [ ] Hafif panel [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Kerpiç [ ] Gazbeton

75. DÖŞEME: [ ] Plak kirişi [ ] Mantar döşeme [X] Asmolen [ ] Ahşap

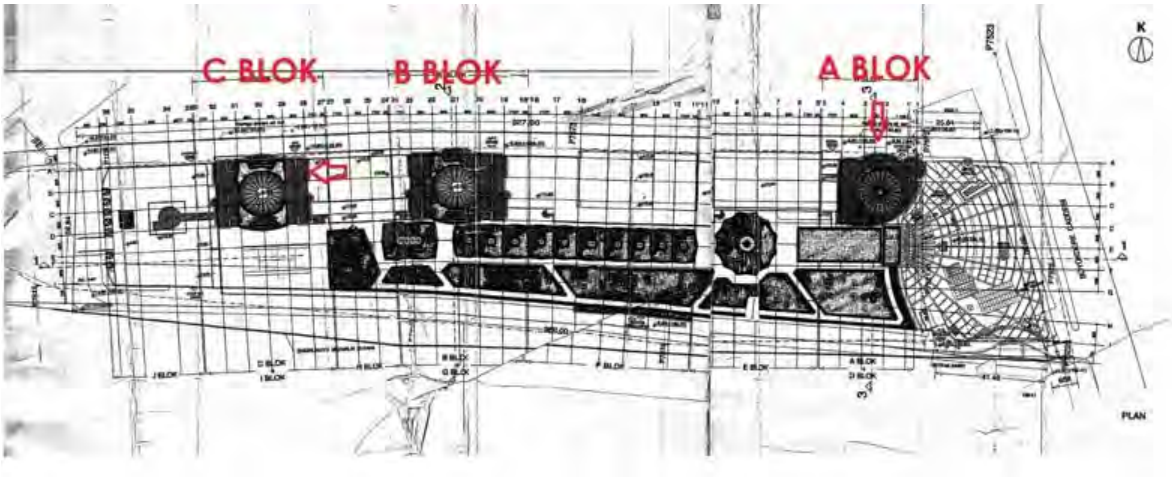
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılamaz olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ___ adet daire, 31 adet dükkan veya ___ adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

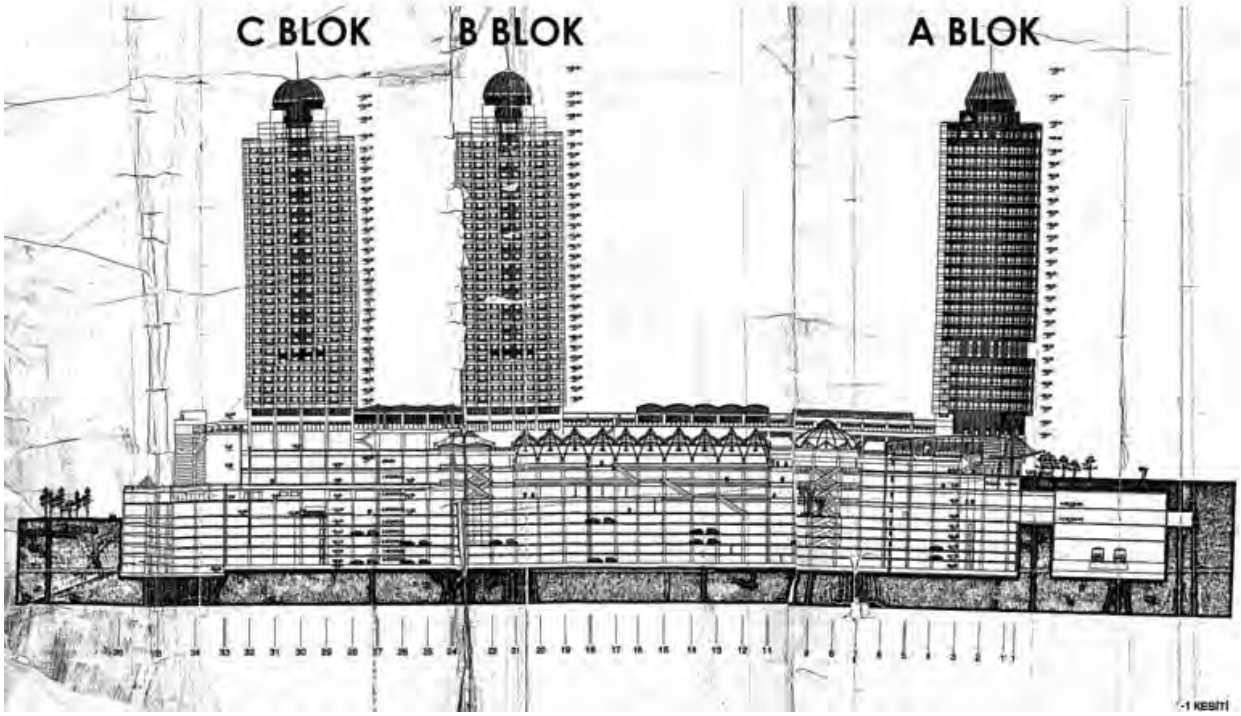
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN	
76. Tarihi ve numarası	77. Ünitelerin adı

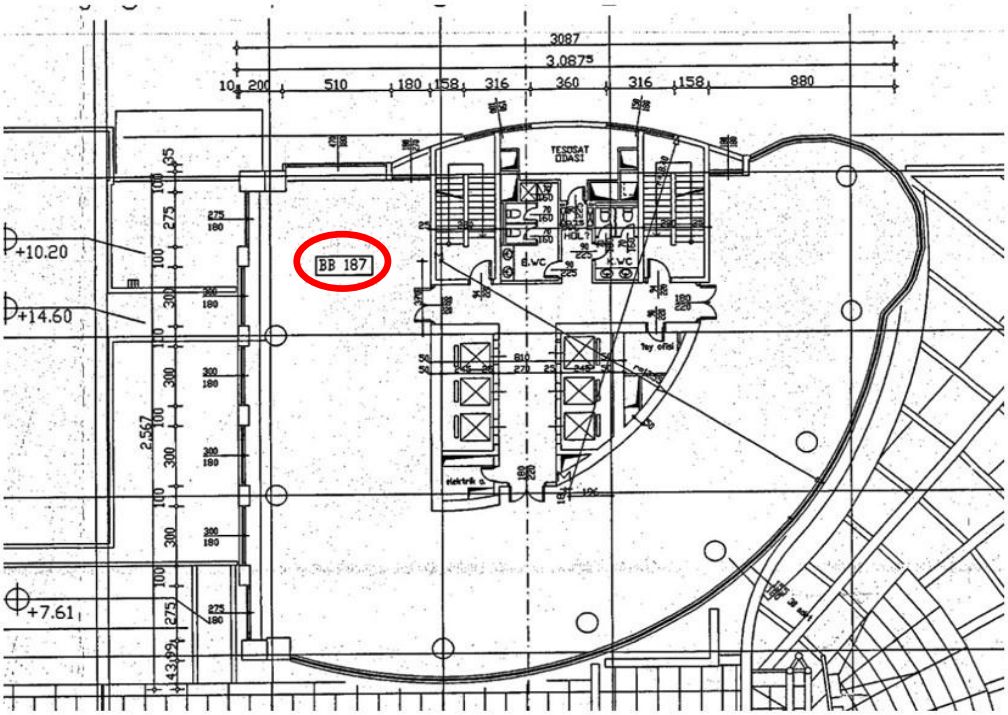
KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
Konutun salon dahil oda sayısı								
78. Daire sayısı								
79. Parka olan daire sayısı								
80. Bir dairenin büyüklüğü								

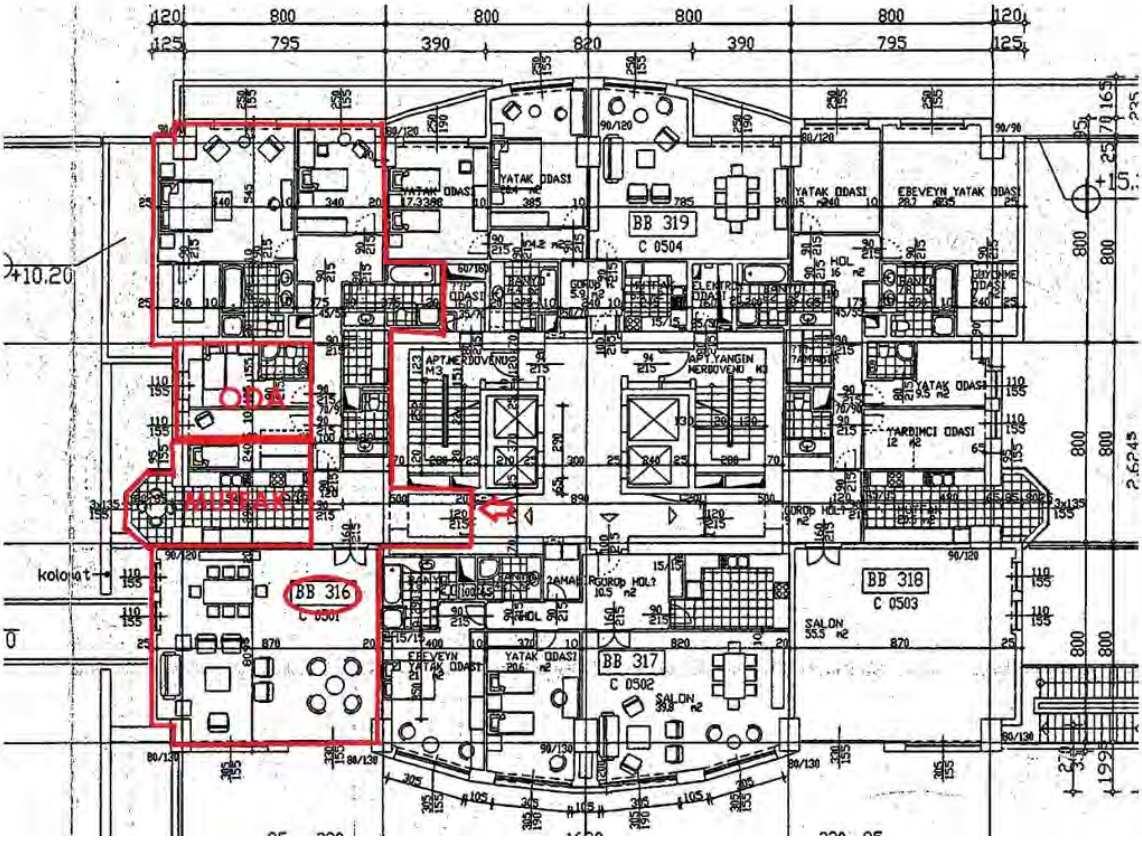
Büşi Form Matbaacılık Ürt. San. Tic. Ltd. Şti. 2001/ 3400 Adet (TS 13970)

VAZİYET PLANI









Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285 — 24/03/2010
Konu : — 2010

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı 1042.Cad (4. Cad.) No:3/6
Öveçler / ANKARA

İlgi: 04.02.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme forma formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 – 16325 08 Ağustos 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlenmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m^2 birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005 No : 400258

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

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2842**

Sayın Şevki TOLAN
(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 No : 403295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023 **Belge No: 2023-01.11585**

Sayın Kevser DEMİRCİ
(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Cansel Şirin YAZICI
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 06.12.2013 No : 402500

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Özgür AKDOĞAN BULUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 Belge No: 2019-01.2841

Sayın Özgür AKDOĞAN BULUT
(T.C. Kimlik No: 35644364522 - Lisans No: 402500)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan