

**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, FULYA MAHALLESİ,
418 ADA 145 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	12
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	13
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	15
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	15
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	15
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	18

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	22
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	23
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	23
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	25
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	26
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	26
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	26
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	26
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	45
17	EKSPERİN KANAATI	45
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	45
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	48
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	48
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	21.12.2022 2022-AOZL-188
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi (Tapu:Dikilitaş), 418 ada 145 numaralı "ASMA KATLI İKİ MAĞAZA VE YİRMİBEŞ BÜROSU OLAN DOKUZ KATLI KARGİR İŞHANI" niteliğindeki ana gayrimenkul ve içerisindeki 29 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
PROJE ADI	Gayrettepe Binası
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
PARSEL ALANI	2.054,80 m ²
İNŞAAT ALANI	15.989,90 m ²
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	13.049 m ²
KİRA BEDELİ	1.322.000.-TL
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 15.11.2014 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Ayrık Nizam, Emsal:3,00 kısmen hmax:3,50m, Kısmen Hmax:30.50m imar koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 21.11.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	Konu mülkler için 330.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (ÜçyüzotuzMilyon-Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	FERDİ AĞAÇ (SPK Lisans No: 403949)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 418 ada 145 parsel numaralı "ASMA KATLI İKİ MAĞAZA VE YİRMİBEŞ BÜROSU OLAN DOKUZ KATLI KARGİR İŞHANI" niteliğindeki ana taşınmazda yer alan 29 adet bağımsız bölümün piyasa satış ve kira değerinin değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : 12-10-2021 / HB-67-2021-14911

Takdir Edilen Değer : 179.630.000,00- TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : MERİÇ CAN CINDIK

: MUSTAFA FADİLLİOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 21.12.2022 – 2022/AOZL/188

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Ferdi AĞAÇ (Spk Lisans No: 403949)

: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 19.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

:31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ**

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ŞİŞLİ	Pafta	57
Bucak	-	Ada	418
Mahalle	DİKİLİTAŞ	Parsel	145
Sokak	-	Yüzölçümü	2.054,80 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	EK LİSTE 1	Blok ve Bağımsız Bölüm No	EK LİSTE 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ASMA KATLI İKİ MAĞAZA VE YİRMİBEŞ BÜROSU OLAN DOKUZ KATLI KARGİR İŞHANI
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

EK LİSTE 1

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	TAŞINMAZ ID	UAVT	CİLT	SAYFA	ARSA PAYI
1	BÜRO	1BODRUM	24887704	2073125359	31	2971	1080 / 192000
2	BÜRO	1BODRUM	24887705	2072825363	31	2972	1080 / 192000
3	BÜRO	1BODRUM	24887706	2072525377	31	2973	630 / 192000
4	BÜRO	1BODRUM	24887707	2072225382	31	2974	630 / 192000
5	BÜRO	1BODRUM	24887708	2071925396	31	2975	2290 / 192000
6	BÜRO	1BODRUM	24887709	2071625400	31	2976	2290 / 192000
7	ASMA KATLI MAĞAZA	1BODRUM-ZEMİN	25628986	2071325415	31	2977	34500 / 192000
8	ASMA KATLI MAĞAZA	1BODRUM-ZEMİN	25628987	2071325415	31	2978	34500 / 192000
9	BÜRO	1	24887710	2071025429	31	2979	3664 / 192000
10	BÜRO	1	24887711	2070725433	31	2980	3664 / 192000
11	BÜRO	1	24887712	2070425448	31	2981	3664 / 192000
12	BÜRO	1	24887713	2070125451	31	2982	3664 / 192000
13	BÜRO	2	24887714	2069825467	31	2983	3720 / 192000
14	BÜRO	2	24887715	2069525471	31	2984	4920 / 192000
15	BÜRO	2	24887716	2069225486	31	2985	6560 / 192000
16	BÜRO	3	24887717	2068925490	31	2986	4083 / 192000
17	BÜRO	3	24887718	2068625504	31	2987	4083 / 192000
18	BÜRO	3	24887719	2068325519	31	2988	4083 / 192000
19	BÜRO	3	24887720	2068025523	31	2989	4083 / 192000
20	BÜRO	4	24887721	2067725537	31	2990	4160 / 192000
21	BÜRO	4	24887722	2067425542	31	2991	4160 / 192000
22	BÜRO	4	24887723	2067125555	31	2992	4160 / 192000
23	BÜRO	4	24887724	2066825569	31	2993	4160 / 192000
24	BÜRO	5	24887725	2066525573	31	2994	8600 / 192000
25	BÜRO	5	24887726	2066525573	31	2995	8600 / 192000
26	BÜRO	6	24887727	2066225588	31	2996	17772 / 192000
27	BÜRO	7	24887728	2065925592	31	2997	5734 / 192000
28	BÜRO	8	25626728	2065625606	95	9325	5733 / 192000
29	BÜRO	9	25717133	2065325611	95	9326	5733 / 192000

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 82 (1-29 Nolu BB'ler)
Şişli/İstanbul

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Şişli Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.06.2006
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	30,50
KAKS	-	EMSAL	3
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 15.11.2014 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Ayrık Nizam, Emsal:3,00 kısmen hmax:3,50m, Kısmen Hmax:30.50m imar koşullarına sahiptir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Web Tapu Sistemi ve Şişli Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 07.07.1975 tarih 75/3626 sayılı Mimari Proje, 19.12.1977 tarih 77/7312 sayılı Tadilat Projesi, 17.11.1987 tarih 12926 sayılı İlave Kat Projesi mevcuttur.
RUHSAT TARİH VE NO	21.01.1980 tarih ve 78/2-9 sayılı yeni yapı ruhsatı 8 ve 9. Normal kat ilavesinden dolayı 21.02.1989 tarih ve 68/5-8 sayılı ilave ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	02.06.1981 tarih ve 2759 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi. Yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 10 kat, toplam kat sayısı 13 kat, 4/C yapı grubunda, 2 dükkan nitelikli, 27 büro nitelikli toplamda 29 bağımsız bölüm ve ortak alanlarla beraber 15989,09 m2 inşaat alanını kapsamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkulde ofis katlarına arka cephede olan 2. bodrum katta konumlu otopark girişinden ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın projesinde 3 adet asansör mevcut olup, mahalde 1 adet asansörün konumu değiştirilmiştir. Taşınmazın bina içinde olan yangın merdiveni mahalde bina girişine karşıdan bakıldığında sağında ve solunda bina dışından iki adet şekilde inşa edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkulde bodrum kattaki 1-2-3-4-5-6 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmakta, zemin kattaki 7-8 numaralı dükkanlar tek hacim olarak kullanılmakta ve bina giriş holünün duvarları kaldırılmış (84m2) durumdadır. Asma kat kısmında ortak kullanım alanı olan kapıcı dairesi ve eklentilerinin olduğu 50m2 lik alanının inşa edilmediği, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümler 75 er m2 büyüme yapılmıştır. 1. normal katta 9-10-11-12 bağımsız bölümler, 2. normal katta 13-14-15 bağımsız bölümler, 3. normal katta 16-17-18-19 bağımsız bölümler, 4. normal katta 20-21-22-23 bağımsız bölümler, 5. normal katta 24-25 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 8 ve 9. katlardaki bağımsız bölüm arka cepheye bakan oda hacminden iki bağımsız bölümü birleştiren merdiven yapıldığı görülmüştür
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Şişli Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	-

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Şişli Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/A	41	3 bodrum, zemin kat, asma kat, 9 normal kat (13 Kat)	29 Bağımsız Bölüm	2. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazların konumu, Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Ana gayrimenkulde bodrum kattaki 1-2-3-4-5-6 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmakta, zemin kattaki 7-8 numaralı dükkanlar tek hacim olarak kullanılmakta ve bina giriş holünün duvarları kaldırılmış (84m²) durumdadır. 7 ve 8 bağımsız bölümler mahalde zemin katlar 660 ar m² dir. Asma kat kısmında ortak kullanım alanı olan kapıcı dairesi ve eklentilerinin olduğu 50m² lik alanının inşa edilmediği, 7 ve 8 bağımsız bölüm her biri projesine göre 1144 m² alanlı olup, mahalde 1261 m² alanlıdır. 1. normal katta 9-10-11-12 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmakta, 2. normal katta 13-14-15 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmakta, 3. normal katta 16-17-18-19 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmakta, 4. normal katta 20-21-22-23 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmakta, 5. normal katta 24-25 bağımsız bölümler tek hacim olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 8 ve 9. katlardaki bağımsız bölüm arka cepheye bakan oda hacminden iki bağımsız bölümü birleştiren merdiven yapıldığı görülmüştür. Mahalde ofis katlarına arka cephede olan 2. bodrum katta konumlu otopark girişinden ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın projesinde 3 adet asansör mevcut olup, mahalde 2 adet asansörün konumları doğru, 1 adet asansör inşa edilmemiş, ayrıca merdiven kısmında 1 adet asansör vardır. Taşınmazın bina içinde olan yangın merdiveni mahalde bina girişine karşıdan bakıldığında sağında ve solunda bina dışından iki adet şekilde inşa edilmiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 2054,8 m² alanlı, 418 ada 145 parsel üzerinde olup, 3 bodrum, zemin kat, asma kat, 9 normal katlı olmak üzere, 4/C yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, blok nizam 13 kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulün açık ve kapalı otoparkı mevcuttur. Onaylı mimari projesine göre 3. bodrum katta; depo ve sığınak, 2. bodrum katta; otopark, 1. bodrum katta; 2 adet 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlere ait depo, ve 6 adet büro, zemin katta; 2 adet dükkan ve kuzey cephe bina girişi, asma katta; zemin kattaki dükkanlara ait bölüm, 1. 3. 4. normal katlarda; 4 er adet büro, 2.normal katta; 3 adet büro, 5. normal katta; 2 adet büro, diğer normal katlarda 1 er adet büro olmak üzere toplam 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binaya giriş zemin kattan ve Büyükdere Caddesi cephesindedir. Taşınmazların bulunduğu binada onaylı mimari projesine göre 3 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Bodrum katta; 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında soldan ikinci sırada büro hacminden oluşup, brüt 109 m² alanlıdır. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında sağdan ikinci sırada büro hacminden oluşup, brüt 109 m² alanlıdır. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında soldan üçüncü sırada büro hacminden oluşup, brüt 60 m² alanlıdır. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında sağdan üçüncü sırada büro hacminden oluşup, brüt 60 m² alanlıdır. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında solda ve arka sırada büro hacminden oluşup, brüt 222 m² alanlıdır. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında sağda arka sırada büro hacminden oluşup, brüt 222 m² alanlıdır. Zemin katta; 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine karşıdan bakıldığında solda konumlu olup, bodrum katta 255 m² alanlı, zemin katta 618 m² alanlı, asma katta 271 m² alanlı olup, toplam 1144 m² alanlıdır. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz

bina girişine karşıdan bakıldığında sağda konumlu olup, bodrum katta 255 m2 alanlı, zemin katta 618 m2 alanlı, asma katta 271 m2 alanlı olup, toplam 1144 m2 alanlıdır. Zemin katlar mahalde 660 m2 dir. 1-3-4 normal katlar benzer olup; 9-16-20 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında solda ve önde konumlu olup 277 er m2 dir. 10-17-21 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında solda ve arkada konumlu olup 277 er m2 dir. 12-19-23 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında sağda ve önde konumlu olup 277 er m2 dir. 11-18-22 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında sağda ve arkada konumlu olup 277 er m2 dir. 2. normal katta; 15 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında önde konumlu olup 445 m2 dir. 13 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında solda ve arkada konumlu olup, 282 m2 dir. 14 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında sağda ve arkada konumlu olup 383 m2 dir. 5. normal katta; 24 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında solda konumlu olup, 555 m2 dir. 25 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında sağda konumlu olup, 555 m2 dir. 6. normal katta; 26 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında katta tek olarak konumlu olup, 1110 m2 dir. 7. normal katta; 27 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında katta tek olarak konumlu olup, 1110 m2 dir. 8. normal katta; 28 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında katta tek olarak konumlu olup, 17 oda, mutfak ve WC hacimlerinden oluşup, 1110 m2 dir. 9. normal katta; 29 bağımsız bölümler bina girişine karşıdan bakıldığında katta tek olarak konumlu olup, 15 oda, mutfak ve WC hacimlerinden oluşup, 1105 m2 dir. Değerleme konu taşınmazlardan normal katta konumlu olan mahalde kat bazında tek hacim olarak kullanılmakta olup zeminleri kısmen laminant parke, kısmen halı kaplı olup yükseltilmiş döşeme bulunmaktadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup klozet ve dolaplı lavabolar mevcuttur. Mutfaklarda MSF tezgah ve ahşap mutfak dolapları bulunmaktadır. Katlarda iç kapılar ve bölme duvarlar demontable bölme duvar bina dış kapıları camlı alüminyum kapıdır. Zemin katta eski banka şubesi olarak kullanılan bölümlerin zeminleri seramik kaplamadır. Islak hacimlerde duvarlar seramik kaplama, diğer bölümlerde saten boyalıdır.

10.GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: 13-05-2022 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış olmuştur
 Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input checked="" type="checkbox"/> 08.05.1981 tarihinden itibaren seneliği 2.000.000 liradan 10 yıl müddetle Pamukbank T.A.Ş. lehine kira şerhi 29.09.1981 YN:6996 (14 nolu bb üzerinde) 08.05.1991 tarihinden başlamak üzere beş yıl süre ile Pamukbank T.A.Ş. lehine kira şerhi 07.11.1991 YEV:5183 (14 nolu bb üzerinde) <input type="checkbox"/> Hayır
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Yönetim Planı:28.02.1980 M: 5733/192000 arsa paylı 28 nolu büro ile 5733/192000 arsa paylı 29 nolu büro Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine kat irtifakı (07-09-2007 – 12975) (1-27 nolu bağımsız bölümler üzerinde) <input type="checkbox"/> Hayır
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 10.10.2022 tarih, 13:58 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

13.SONUÇ GÖRÜŞÜ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

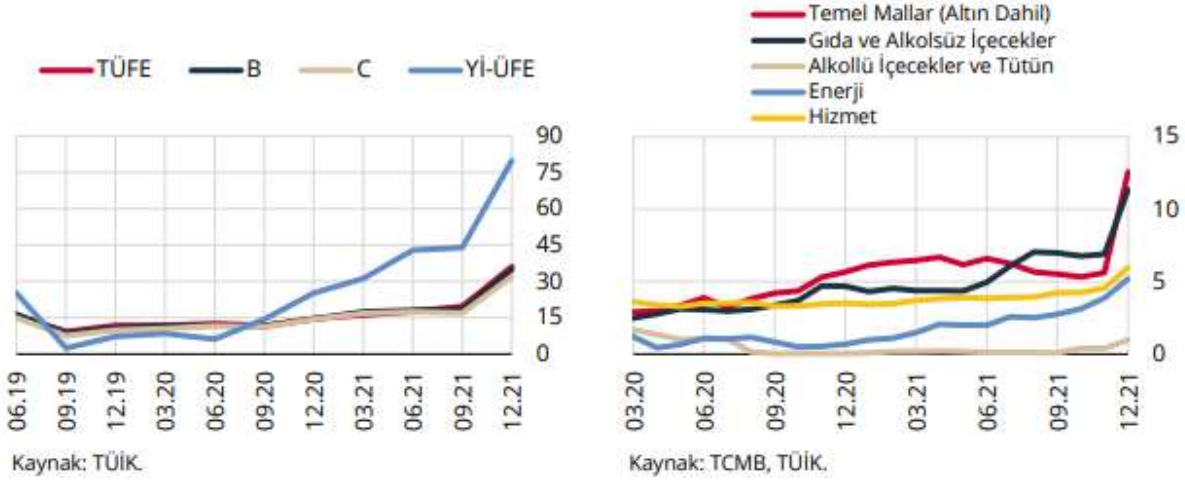
15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

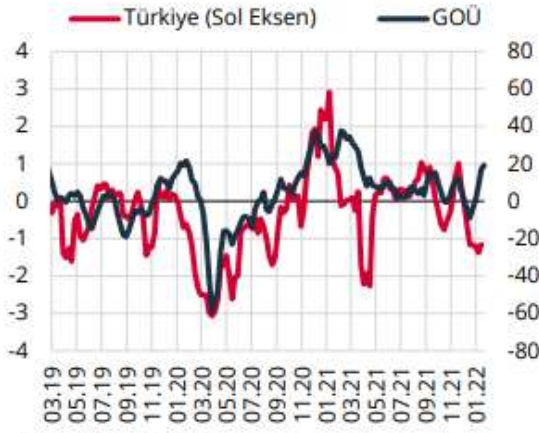


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

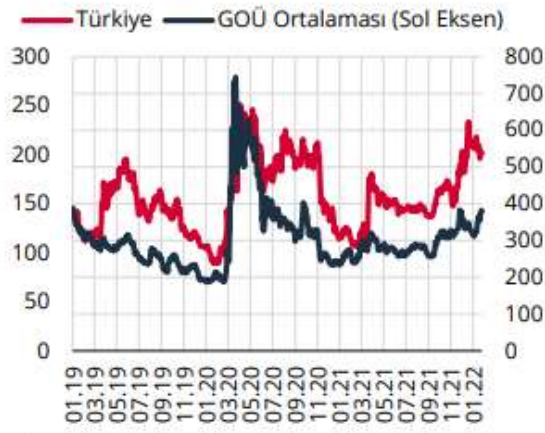
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem

DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

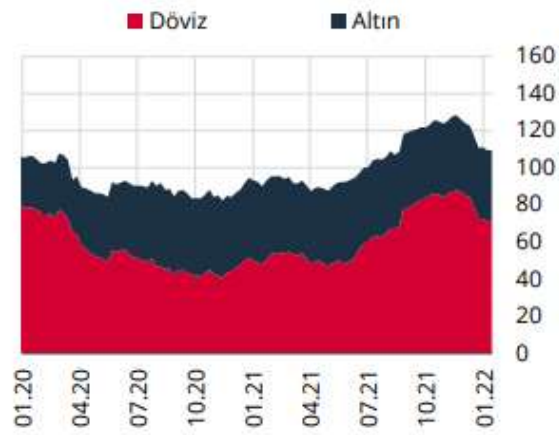


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

15.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72’ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77’si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5’i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34’ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı

gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye 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, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir

belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Şişli, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Şişli İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Şişli, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

2021 nüfus verilerine göre Şişli'nin nüfusu 726.758'dir. Nüfusun 363.386'sı erkek ve 363.372'si kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,06 erkek, %49,94 kadındır. Mahalleler arasında İstiklal Mahallesi 46.072 nüfusu ile en kalabalık mahalle olurken, Fulya Mahallesi nüfus en az olan mahalle olmuştur. Aşağıda yıllara göre nüfus, nüfusun cinsiyet ve yaş grubu dağılımı, mahallere göre nüfus ve nüfusa kayıtlı ile göre nüfus bilgilerine yer verilmiştir.

Şişli’de mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında çok sayıda önemli işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi 265 hektarlık alanda kurulu olup, İMES, DES ve KADOSAN Sanayi Siteleri ile Fabrikalar Bölgesinden oluşmakta ve toplamda 261 sanayi, 35 sosyal tesis parseli olmak üzere 296 parselden oluşmaktadır. Bunlardan 99’u sanayi, 7’si sosyal tesis parseli olmak üzere 106 parsel Fabrikalar Bölgesinde yer almakta ve burada 146 sanayi tipi işyeri bulunmaktadır. Üretimdeki 145 fabrikada 15.287 kişi istihdam edilmektedir. İlçede 12 büyük sanayi sitesi ve kooperatif mevcuttur. Şişli önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamış olup, sadece kendi sınırları içindeki insanların değil, çevredeki yerleşim yerlerinden de insanların alışveriş için geldiği bir merkez haline dönüşmektedir.

16.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 82 adresinde yer alan, 1. bodrum kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6 bağımsız bölüm numaralı büro, zemin kat 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı dükkan, 1. normal kat 9,10,11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı büro, 2. normal kat, 13, 14, 15 bağımsız bölüm numaralı büro, 3. normal kat, 16, 17, 18, 19 bağımsız bölüm numaralı büro, 4. Normal kat, 20, 21, 22, 23 bağımsız bölüm numaralı büro, 5. normal kat, 24 ve 25 bağımsız bölüm numaralı büro, 6. normal kat 26 bağımsız bölüm numaralı büro, 7. normal kat 27 bağımsız bölüm numaralı büro, 8. normal kat 28 bağımsız bölüm numaralı büro, 9. normal kat 29 bağımsız bölüm numaralı büro nitelikli taşınmazlardır.

Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte genelde büyük firmaların banka genel merkezleri bulunmaktadır. Zemin katlarda banka şubeleri, üst katlarda büro ve ofisler bulunmaktadır. Bölgede özellikle otopark sorunu, trafiğin sürekli tıkanık olması ve binaların eski olması neticesinde son yıllarda

büyük bir gelişme gösteren Esentepe, Levent, Maslak hattı üzerinde yüksek katlı, gökdelen tarzlı A tipi ofisler, içerisinde kültürel alan, konut, ticaret vs olan kompleks olarak bilinen plazalara taşınmaya başlamış, gelişme hızla bu güzergaha akmıştır. Mecidiyeköy bölgesi daha küçük ölçekli binaların merkezleri olarak kalmıştır.

.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
	X			
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
		X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Şişli, şehrin ticaret merkezi olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak bölgenin ana arterlerinden Büyükdere Caddesi üzerinde yer almakta olup İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Radisson Blu Hotel, Zorlu Center, Astoria Avm, Gayrettepe Florence Nightingale Hastanesi gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, İtalyan Musevi Mezarlığı, Şişli İlçe Emniyet Müdürlüğü, Profilo AVM, Maya Akar Center, Ahi Evran Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, kuzey yönde yaklaşık 1 km mesafede İstanbul Çevreyolu, kuzeydoğu yönde yaklaşık 2 km mesafede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yer almaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Türkiye'nin en önemli ticari bölgesinde yer alıyor olması• Ana aks üzerinde yer alması• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması• Arz/talep dengesi	<ul style="list-style-type: none">• Ekonomik dalgalanmalar• Taşınmazların tadilat ihtiyacı olması

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik 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 hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirilmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, cadde cepheli, zemin kat, 500m2 alanlı olarak pazarlanan, 450m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan 35.000.000.-TL bedelle satılıktır. (77.778.-TL/m²)

Garage Emlak 0212 266 81 72

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konumda, cadde cepheli, zemin kat, 250m2 alanlı olarak pazarlanan, 180m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan 12.950.000.-TL bedelle satılıktır. (71.944.-TL/m²)

Redstone Emlak 0212 232 83 83

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konumda, cadde cepheli, zemin kat, 50m2 alanlı olarak pazarlanan, tek hacimli dükkan 4.700.000.-TL bedelle satılıktır. (94.000.-TL/m²)

Focus Emlak 0212 234 01 10

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, 1. kat, 175m2 alanlı olarak pazarlanan, 150m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 5.500.000.-TL bedelle satılıktır. (36.667.-TL/m²)

Hane Emlak 0212 216 26 66

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, 4. kat, 110m2 alanlı olarak pazarlanan, 100m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 2.800.000.-TL bedelle satılıktır. (28.000.-TL/m²)

Onyx Emlak 0212 524 38 38

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, 1. kat, 160m2 alanlı olarak pazarlanan, 150m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 5.900.000.-TL bedelle satılıktır. (39.333.-TL/m²)

İz Emlak 0212 236 96 18

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi cepheli, Mecidiye köy meydanına daha yakın, 3. kat, 1000m2 alanlı olarak pazarlanan, 900m2 alanlı olduğu düşünülen ofis katı 32.000.000.-TL bedelle satılıktır. (35.555.-TL/m²)

Smart Emlak 0212 294 00 80

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi cepheli, Mecidiye köy meydanına daha yakın, 5. kat, 440m² alanlı olarak pazarlanan, 400m² alanlı olduğu düşünülen ofis 18.500.000.-TL bedelle satılıktır. (46.250.-TL/m²)

Metropol Emlak 0535 857 37 00

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, 6. kat, 150m² alanlı olarak pazarlanan, 140m² alanlı olduğu düşünülen ofis 5.200.000.-TL bedelle satılıktır. (37.143.-TL/m²)

Gül Emlak 0212 232 36 27

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi cepheli, benzer konumda, 4. kat, 70m² alanlı olarak pazarlanan, 60m² alanlı olduğu düşünülen ofis 2.400.000.-TL bedelle satılıktır. (40.000.-TL/m²)

Kent Emlak 0533 546 27 69

Sisli Belediyesi

Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 41.236 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Uygunlaştırma Tablosu

Emsaller	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Ofis	Ofis
İstenen Fiyat	35.000.000 TL	12.950.000 TL	4.700.000 TL	5.500.000 TL	2.800.000 TL
Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	15,00%
Alanı	450 m ²	180 m ²	50 m ²	150 m ²	100 m ²
Birim Değer	73.889 TL/m ²	68.347 TL/m ²	89.300 TL/m ²	34.833 TL/m ²	26.600 TL/m ²
Konum Düzeltmesi	-5,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%	-5,00%
İmar Durumu Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Büyükölük/Şekil Düzeltmesi	0,00%	5,00%	0,00%	-20,00%	0,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	70.194 TL/m ²	71.764 TL/m ²	71.440 TL/m ²	24.83 TL/m ²	25.270 TL/m ²

Emsaller	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9	Emsal-10
Nitelik	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
İstenen Fiyat	5.900.000 TL	32.000.000 TL	18.500.000 TL	5.200.000 TL	2.400.000 TL
Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Alanı	150 m ²	900 m ²	400 m ²	140 m ²	60 m ²
Birim Değer	37.367 TL/m ²	33.778 TL/m ²	43.938 TL/m ²	35.286 TL/m ²	38.000 TL/m ²
Konum Düzeltmesi	-20,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
İmar Durumu Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Büyükölük/Şekil Düzeltmesi	-25,00%	-20,00%	-25,00%	-15,00%	-20,00%

Düzeltilmiş Birim Değer

24.289 TL/m²

23.645 TL/m²

28.560 TL/m²

26.465 TL/m²

26.600 TL/m²

Emsal Krokisi



Kiralık İlanlar

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, Büyükdere Caddesi cepheli, Mecidiyeköy meydanına daha yakın, zemin kat, 95m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 30.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. (316.-TL/m²)

Wolves Emlak 0531 270 77 26

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konumda, Mecidiyeköy Caddesi cepheli, Mecidiyeköy meydanına daha yakın, zemin kat, 100m² alanlı olarak pazarlanan, 90m² alanlı olduğu düşünülen dükkan 25.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. (278.-TL/m²)

Metropol Emlak 0535 857 37 00

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konumda, Mecidiyeköy Caddesi cepheli, 8. kat, 550m² alanlı olarak pazarlanan, 500m² alanlı olduğu düşünülen ofis 70.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. (140.-TL/m²)

Hane Emlak 0212 216 26 66

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda, Mecidiyeköy Caddesi cepheli, 2. kat, 200m² alanlı olarak pazarlanan, 180m² alanlı olduğu düşünülen ofis 35.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. (195.-TL/m²)

Fores Emlak 0212 397 11 00

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az tercih edilen konumda, 5. kat, 500m² alanlı olarak pazarlanan, 450m² alanlı olduğu düşünülen ofis 50.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. (111.-TL/m²)

Garage Emlak 0212 266 81 72

Kiralık Emsal Uygunlaştırma Tablosu

Emsaller	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Ofis	Ofis	Ofis
İstenen Fiyat	30.000 TL	25.000 TL	70.000 TL	35.000 TL	50.000 TL
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Alanı	95 m ²	90 m ²	500 m ²	180 m ²	450 m ²
Birim Değer	284 TL/m ²	250 TL/m ²	126 TL/m ²	175 TL/m ²	100 TL/m ²
Konum Düzeltmesi	0,00%	0,00%	-10,00%	-30,00%	0,00%
İmar Durumu Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Büyükölük/Şekil Düzeltmesi	-20,00%	-20,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	227 TL/m ²	200 TL/m ²	100 TL/m ²	105 TL/m ²	100 TL/m ²



16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Mecidiyeköy Meydanında gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibarıyla ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

17 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmaza yakın benzer satılık arsa bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde arsa birim değeri için 102.631.-TL/m² takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 4A olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal alanı 15.865 m², mevcut alanı 16.015m²'dir

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülkün bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından kısmen daha kısıtlıdır.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 20.000.-TL/m² ile 45.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Bölgede çok sayıda ofis bulunması ve bu ofislerin oldukça geniş bir yaş aralığına dağılması sebebi ile aralık bu kadar geniştir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 45.000.-TL/m² ile 80.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 70.-TL/m² ile 200.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 200.-TL/m² ile 300.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazlarda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

418 ADA, 145 PARSEL SATIŞ						
Kat	Bağımsız Bölüm	Alan (m2) Yasal	Alan (m2) Mevcut	Birim Değer (TL/m2) Yasal	Yasal Değer (TL)	Sigorta Değeri
BODRUM KAT	1	109	109	₺12.950,00	₺1.410.000,00	₺697.600,00
BODRUM KAT	2	109	109	₺12.950,00	₺1.410.000,00	₺697.600,00
BODRUM KAT	3	60	60	₺13.875,00	₺835.000,00	₺384.000,00
BODRUM KAT	4	60	60	₺13.875,00	₺835.000,00	₺384.000,00
BODRUM KAT	5	222	222	₺14.800,00	₺3.285.000,00	₺1.420.800,00
BODRUM KAT	6	222	222	₺14.800,00	₺3.285.000,00	₺1.420.800,00
B- ZEMİN KAT	7	1144	1261	₺48.351,60	₺55.300.000,00	₺7.321.600,00
B- ZEMİN KAT	8	1144	1261	₺48.351,60	₺55.300.000,00	₺7.321.600,00
1. NORMAL KAT	9	277	277	₺27.750,00	₺7.680.000,00	₺1.772.800,00
1. NORMAL KAT	10	277	277	₺26.825,00	₺7.430.000,00	₺1.772.800,00
1. NORMAL KAT	11	277	277	₺26.825,00	₺7.430.000,00	₺1.772.800,00
1. NORMAL KAT	12	277	277	₺27.750,00	₺7.685.000,00	₺1.772.800,00
2. NORMAL KAT	13	282	282	₺22.200,00	₺6.260.000,00	₺1.804.800,00
2. NORMAL KAT	14	383	383	₺22.200,00	₺8.505.000,00	₺2.451.200,00
2. NORMAL KAT	15	445	445	₺23.125,00	₺10.290.000,00	₺2.848.000,00
3. NORMAL KAT	16	277	277	₺21.275,00	₺5.895.000,00	₺1.772.800,00
3. NORMAL KAT	17	277	277	₺20.350,00	₺5.635.000,00	₺1.772.800,00
3. NORMAL KAT	18	277	277	₺20.350,00	₺5.635.000,00	₺1.772.800,00
3. NORMAL KAT	19	277	277	₺21.275,00	₺5.895.000,00	₺1.772.800,00
4. NORMAL KAT	20	277	277	₺19.425,00	₺5.380.000,00	₺1.772.800,00
4. NORMAL KAT	21	277	277	₺18.500,00	₺5.125.000,00	₺1.772.800,00
4. NORMAL KAT	22	277	277	₺18.500,00	₺5.125.000,00	₺1.772.800,00
4. NORMAL KAT	23	277	277	₺19.425,00	₺5.380.000,00	₺1.772.800,00
5. NORMAL KAT	24	555	555	₺17.575,00	₺9.755.000,00	₺3.552.000,00
5. NORMAL KAT	25	555	555	₺17.575,00	₺9.755.000,00	₺3.552.000,00
6. NORMAL KAT	26	1110	1110	₺18.500,00	₺20.535.000,00	₺7.104.000,00
7. NORMAL KAT	27	1110	1110	₺19.910,00	₺22.100.000,00	₺7.104.000,00
8. NORMAL KAT	28	1110	1110	₺20.700,00	₺22.975.000,00	₺7.104.000,00
9. NORMAL KAT	29	1105	1105	₺21.600,00	₺23.870.000,00	₺7.072.000,00
GENEL TOPLAM		13049	13283		₺330.000.000,00	₺83.513.600,00

GELİR YAKLAŞIMI**418 ADA, 145 PARSEL KİRA**

Kat	Bağımsız Bölüm	Alan (m2)	Birim Değer (TL/Aym2)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
BODRUM KAT	1	109	₺50	₺5.500	₺66.000	5%	₺1.375.000
BODRUM KAT	2	109	₺50	₺5.500	₺66.000	5%	₺1.375.000
BODRUM KAT	3	60	₺58	₺3.500	₺42.000	5%	₺875.000
BODRUM KAT	4	60	₺58	₺3.500	₺42.000	5%	₺875.000
BODRUM KAT	5	222	₺59	₺13.000	₺156.000	5%	₺3.250.000
BODRUM KAT	6	222	₺59	₺13.000	₺156.000	5%	₺3.250.000
B- ZEMİN KAT	7	1144	₺195	₺223.000	₺2.676.000	5%	₺55.750.000
B- ZEMİN KAT	8	1144	₺195	₺223.000	₺2.676.000	5%	₺55.750.000
1. NORMAL KAT	9	277	₺110	₺30.500	₺366.000	5%	₺7.625.000
1. NORMAL KAT	10	277	₺106	₺29.500	₺354.000	5%	₺7.375.000
1. NORMAL KAT	11	277	₺106	₺29.500	₺354.000	5%	₺7.375.000
1. NORMAL KAT	12	277	₺110	₺30.500	₺366.000	5%	₺7.625.000
2. NORMAL KAT	13	282	₺89	₺25.000	₺300.000	5%	₺6.250.000
2. NORMAL KAT	14	383	₺89	₺34.000	₺408.000	5%	₺8.500.000
2. NORMAL KAT	15	445	₺92	₺41.000	₺492.000	5%	₺10.250.000
3. NORMAL KAT	16	277	₺85	₺23.500	₺282.000	5%	₺5.875.000
3. NORMAL KAT	17	277	₺81	₺22.500	₺270.000	5%	₺5.625.000
3. NORMAL KAT	18	277	₺81	₺22.500	₺270.000	5%	₺5.625.000
3. NORMAL KAT	19	277	₺85	₺23.500	₺282.000	5%	₺5.875.000
4. NORMAL KAT	20	277	₺78	₺21.500	₺258.000	5%	₺5.375.000
4. NORMAL KAT	21	277	₺74	₺20.500	₺246.000	5%	₺5.125.000
4. NORMAL KAT	22	277	₺74	₺20.500	₺246.000	5%	₺5.125.000
4. NORMAL KAT	23	277	₺78	₺21.500	₺258.000	5%	₺5.375.000
5. NORMAL KAT	24	555	₺70	₺39.000	₺468.000	5%	₺9.750.000
5. NORMAL KAT	25	555	₺70	₺39.000	₺468.000	5%	₺9.750.000
6. NORMAL KAT	26	1110	₺74	₺82.000	₺984.000	5%	₺20.500.000
7. NORMAL KAT	27	1110	₺80	₺88.500	₺1.062.000	5%	₺22.125.000
8. NORMAL KAT	28	1110	₺83	₺92.000	₺1.104.000	5%	₺23.000.000
9. NORMAL KAT	29	1105	₺86	₺95.500	₺1.146.000	5%	₺23.875.000
GENEL TOPLAM		13049		₺1.322.000			₺330.500.000

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükük/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 418 ada 145 Parsel numaralı “Asma Katlı İki Mağaza Ve Yirmibeş Bürosu Olan Dokuz Katlı Kargir İşhanı” ana gayrimenkul ve içerisindeki bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme

kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazların aylık toplam kira bedelinin 1.322.000.-TL olabileceği tespit edilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 330.000.000-TL ve Yazıyla; (ÜçyüzotuzMilyon-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 17.656.500- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

20.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,69

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ferdi AĞAÇ Lisans No: 403949	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750