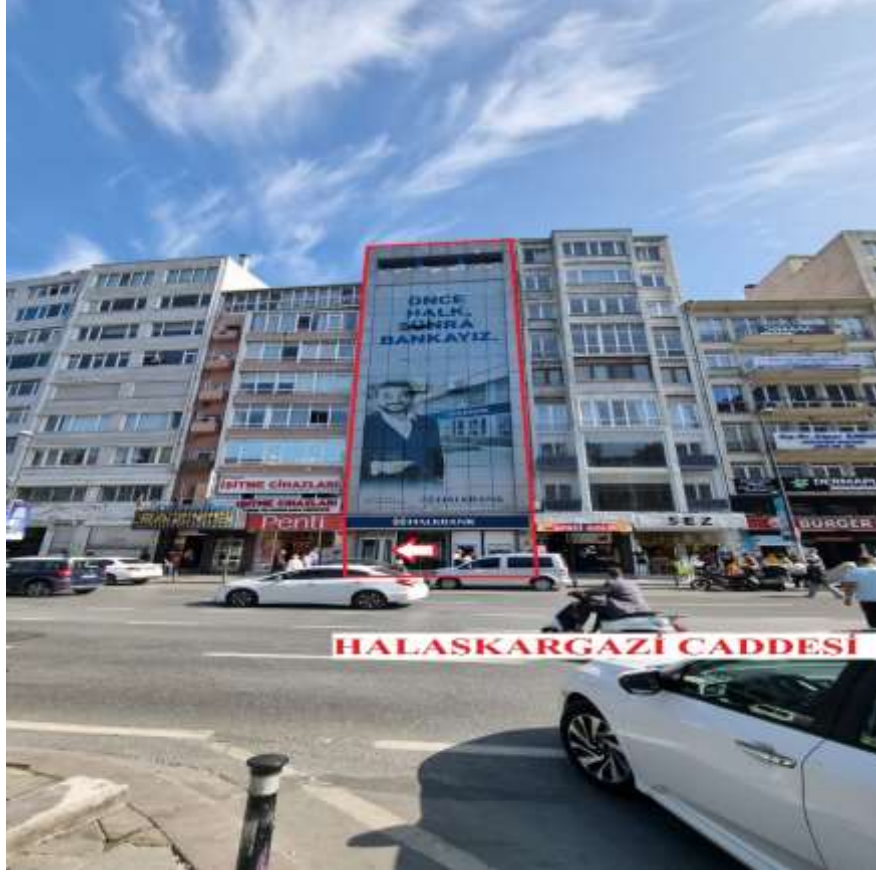


**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MEŞRUTİYET MAHALLESİ,
954 ADA 62 PARSEL “ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN” ANA
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



**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	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
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	12
8.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	13
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.5	YASAL KISITLAMALAR.....	13
10.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	14
11.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	14
12.	SONUÇ GÖRÜŞ.....	14
13.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	14
14.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
14.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	14
14.2	SEKTÖREL VERİLER.....	17
14.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19

15. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	20
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	20
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	21
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	21
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	22
15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	23
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	23
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	24
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	24
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	24
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	24
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	44
17 EKSPERİN KANAATI	44
18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	44
19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	46
20 DEĞERLEME VE SONUÇ.....	47
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	23.11.2023 2023-HALK GYO-21
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel numaralı "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" niteliğindeki ana taşınmazın 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.
BİNA ADI	Şişli Binası
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
PARSEL ALANI	200 m ²
TAŞINMAZ NİTELİK	Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman
KAT SAYISI	2 Bodrum Kat Zemin Kat 8 Normal Kat
TOPLAM KAPALI ALAN	1.937 m ²
ARSA DEĞERİ	68.000.000.-TL
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	340.000.-TL/m ²
BİNA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	65.632-TL/m ²
BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	189.-TL/m ²
KİRA DEĞERİ	365.220.-TL
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 24.06.2006 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Konut Alanında konumlu olup, Bitişik Nizam, hmax:27,50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	127.130.000,00 -TL (Yüzyirmiyedimilyondokuzyüzotuzbin-Türk Lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.11.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	152.556.000,00 –TL (Yüzelliikimilyonbeşyüzellialtıbin-Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	DAVUT KOÇ (SPK Lisans No: 406948)
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 : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746
Ataşehir / 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.

Sermayesi: : 1.645.000.000 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, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel numaralı "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" niteliğindeki ana taşınmazın 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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 1 adet rapor hazırlanmıştır.

Raporun Tarihi ve Numarası : 07.12.2022 – 2022-OZL-174

Raporu Hazırlayan Uzmanlar : Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)
Serpil YILMAZ (Spk Lisans No: 410738)

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Rapor Değeri : 75.000.000.-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 23.11.2023 – HALK GYO-21

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : 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 20.11.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası :23.01.2023

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.

- Raporda 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	-
Bucak	-	Ada	954
Mahalle	MEŞRUTİYET	Parsel	62
Sokak	-	Yüzölçümü	200 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

19 Mayıs Mahallesi, Halaskargazi Caddesi, Halkbank Şişli Şubesi Binası, No: 214
Şişli/İstanbul (Uavt: 1700237694)

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)	27,50
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
LEJANT	Konut + Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu taşınmaz, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre Konut + Ticaret Alanında kalmakta olup, Bitişik Nizam, Hmax:27,50m yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Web Tapu Sisteminde ana taşınmaza ait proje bulunmamakta ve Şişli Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 19.07.1965 tarih BİLA sayılı Mimari Projesi mevcuttur.
RUHSAT TARİH VE NO	14.10.1965 tarih ve 7698 sayılı yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	30.05.1967 tarih ve 4047 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. 2. ve 1. Bodrum katları projesine göre 200 m2 alanlı dükkana ait depo ve balkon hacimlerinden oluşmakta, Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 177 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve dükkan hacimlerinden oluşmakta, 1.2.3.4.5.6.7.8. normal katların her biri 170 m2 alanlı olup 1'er adet daire bölümleri bulunmaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır
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	- Ana taşınmaz vasfında 11 katlı iskanlı binadaki bölümler tapuya tescil edilmemiş, bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın belediyede bir adet projesi bulunmakta ve değerlemede bu proje ve ölçüleri, kat ölçüleri dikkate alınarak değerlendirilmeler tamamlanmıştır.

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 checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input 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"/> Dükkan	<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 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
3B	54	2 bodrum, zemin kat, 8 normal kat (11 Kat)	Ana Taşınmaz	1. 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;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 200 m2 alanlı, 954 ada 62 parsel üzerinde olup, 2 bodrum, zemin kat, 8 normal katlı olmak üzere, 3B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, bitişik nizam 11 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmazın bulunan mimari projesine göre 2. ve 1. Bodrum katları projesine göre 200 m2 alanlı dükkana ait depo ve balkon hacimlerinden oluşmakta, Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 177 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve dükkan hacimlerinden oluşmakta, 1.2.3.4.5.6.7.8. normal katlarında 170 m2 alanlı 1'er adet daire bölümleri bulunmaktadır. Taşınmazın toplam alanının 1937 m2 olduğu

tespit edilmiştir. Taşınmazın projesinde ve yerinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum-cam giydirme cephe kaplamalıdır. Bina girişi zemin kattan ve Halaskargazi Caddesi cephesindedir. Binada onaylı mimari projesine göre 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerindeki "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır. Bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

9. 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:
 Hayır: Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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: Tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - 954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREKTİR. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) <input type="checkbox"/> Hayır
İRTİFAK	- A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI (Yev: 5507 Tarih: 26-07-1966)
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 13.10.2023 tarih, 09:28 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

10.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.

11.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 Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

12.SONUÇ GÖRÜŞ

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 itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

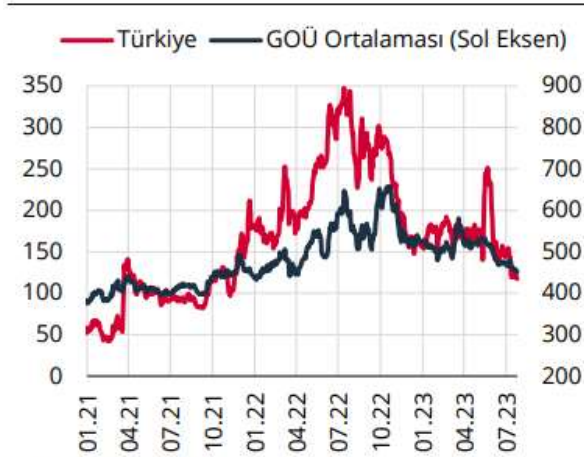
12.1 TÜRKİYE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşıma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed’in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye’de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB’nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran

ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

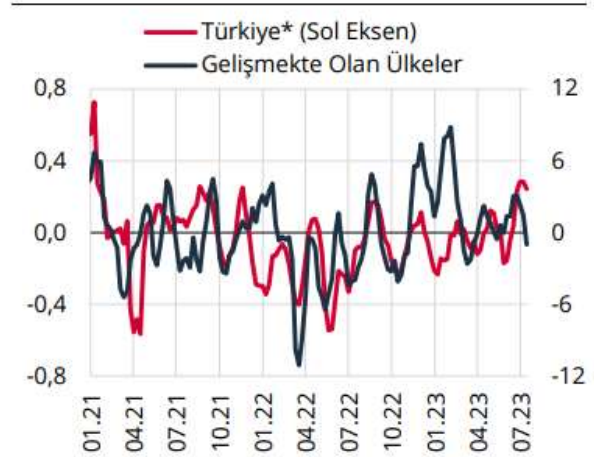
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)

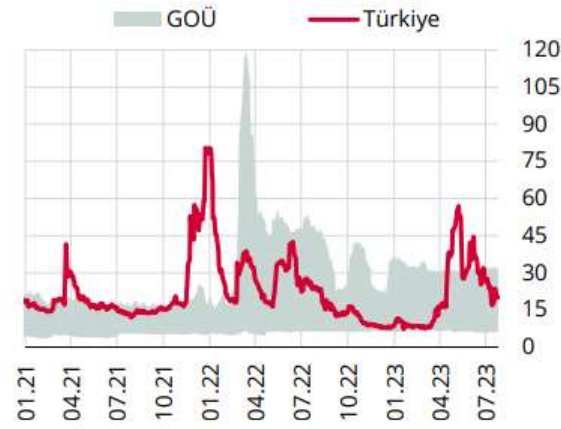


Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

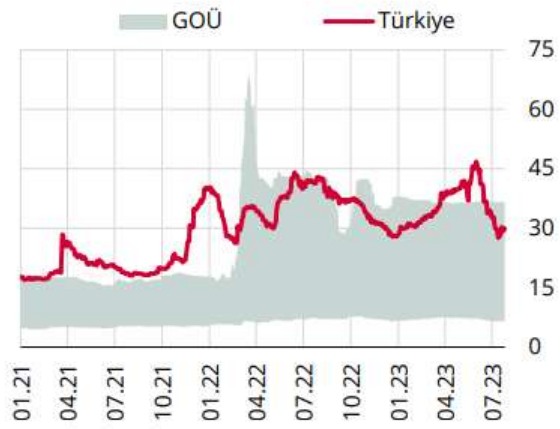
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

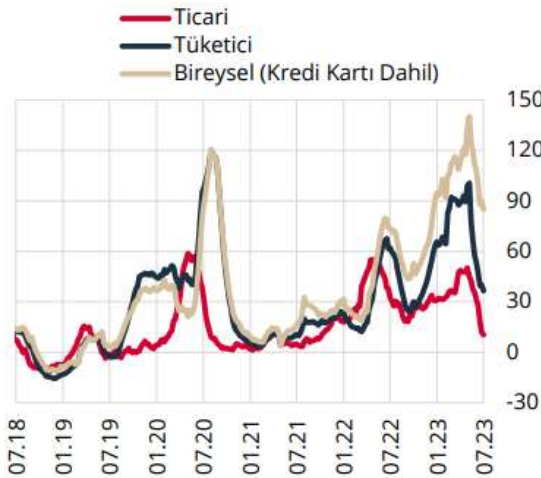


Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

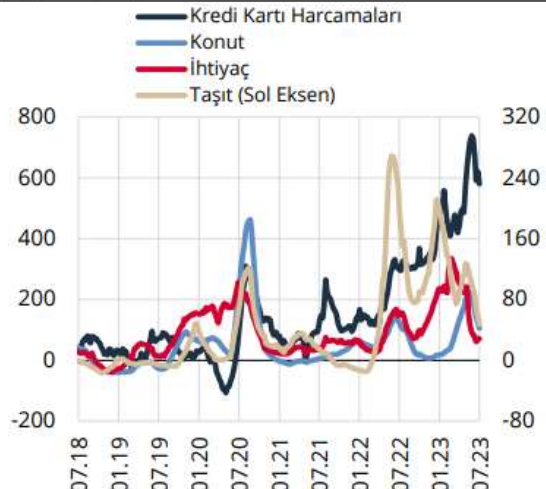
Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Kaynak: TCMB.

14.2 SEKTÖREL VERİLER¹

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.

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 dönmüştür. 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.

14.3 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 millî 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. İlde 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.

15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Halaskargazi Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 214 adresinde yer alan “ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN” nitelikli taşınmazdır.

Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş parsel 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 taşınmazın mevcut kullanım durumunun en iyi ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Ticari açıdan önemli bir bölgede yer alması• Ana aks üzerinde yer alması• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması• İskanlı olması	<ul style="list-style-type: none">• Bölgede otopark problemi bulunması• Binanın eski 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 gelirine bu oran 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 caddede, 225 m2 alanlı olarak pazarlanan konu taşınmazla benzer şerefiyeye sahip olduğu düşünülen dükkan 45.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Kwplatin Emlak 0 (532) 655 56 46

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, zemin 175 m2 alanlı olarak pazarlanan konu taşınmaza göre Nişantaşı bölgesine daha yakın olması sebebi ile %20 daha yüksek şerefiyeye sahip olduğu düşünülen dükkan 50.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Nazlı Hanım 0 (212) 324 93 24

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 1. kat, 140 m2 alanlı olarak pazarlanan, 105 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis kullanımlı 2+1 daire 8.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Emlak 0 (533) 496 41 23

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada, 3. kat, 130 m2 alanlı olarak pazarlanan, 110 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis kullanımlı 3+1 daire 9.950.000.-TL bedelle satılıktır.

Onyapı Emlak 0 (530) 301 93 93

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 8. kat, 100 m2 alanlı olarak pazarlanan, 90 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis kullanımlı 2+1 daire 6.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Selim Bey 0 (532) 232 56 57

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 3. kat, 220 m2 alanlı olarak pazarlanan, 150 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis kullanımlı 4+1 daire 13.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Lider Emlak 0 (532) 798 00 90

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 7 katlı toplam 1960 m2 alanlı konu taşınmazla benzer şerefiyeli bina 105.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Ada Emlak 0 (532) 252 79 72

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 8 katlı, toplam 1840 m2 alanlı konu taşınmazla benzer şerefiyeli bina 90.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Mülk Emlak 0 (532) 202 63 18

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az hareketli konumda, 30 yıllık binada 6 katlı, toplam 882 m2 alanlı olarak konu taşınmaza göre konum olarak %50 daha düşük şerefiyeli bina 30.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remaxpro Emlak 0 (535) 847 67 26

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha az hareketli konumda, 30 yıllık binada 6 katlı, toplam 1416 m2 alanlı olarak konu taşınmaza göre%25 daha düşük şerefiyeli bina 65.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Fsoon Emlak 0 (505) 488 15 18

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 7 katlı, toplam 1806 m2 alanlı olarak konu taşınmaz ile benzer şerefiyeli bina 650.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.

Arran Emlak: 0 (532) 698 34 91

Emsal 12:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 30 yıllık binada 6 katlı, toplam 1200 m2 alanlı olarak konu taşınmaza göre konum olarak %30 daha düşük şerefiyeli bina 340.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.

Şişli Home Emlak: 0 (532) 783 83 70

Emsal 13:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 250 m2 alanlı düz giriş konu taşınmaza göre konum olarak benzer şerefiyeli bina 380.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.

Resethane Emlak: 0 (532) 311 92 32

Emsal 14:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 160 m2 alanlı düz giriş konu taşınmaza göre konum olarak benzer şerefiyeli bina 265.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.

Resethane Emlak: 0 (532) 311 92 32

Emsal 15:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 6. Katta 100 m2 alanlı beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen konu taşınmaza göre konum olarak benzer şerefiyeli ofis 23.500.-TL/ay bedelle kiralıktır.

Sahibinden: 05512022022

Emsal 16:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddede, 30 yıllık binada 6. Katta 150 m2 alanlı beyan edilen 130 m2 alanlı olduğu düşünülen konu taşınmaza göre konum olarak benzer şerefiyeli ofis 38.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.

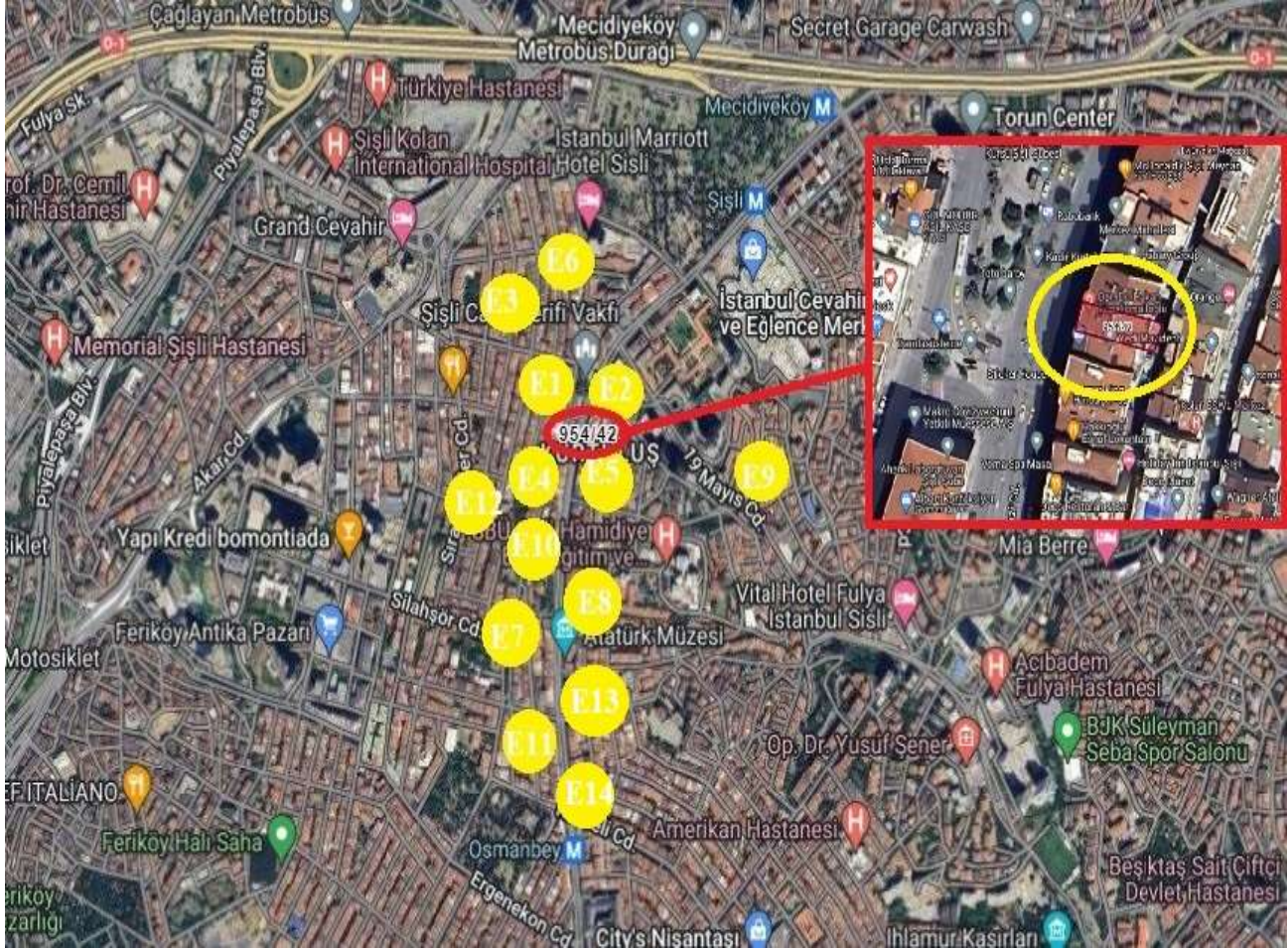
Coldwell Emlak: 0 (542) 580 89 88

Şişli Belediyesi

Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 55118-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması							
Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal No	Alanı (m ²)	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık	Konum	Manzara	
Satılık-1-Dükkan	225	₺ 45.000.000,00	₺ 200.000,00	-15%	5%	0%	₺ 161.500,00
Satılık-2-Dükkan	175	₺ 50.000.000,00	₺ 285.714,29	-22%	20%	0%	₺ 178.285,71
Emsaller için Ortalama			₺ 242.857,14	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 169.892,86
Satılık-3-Ofis	105	₺ 8.500.000,00	₺ 80.952,38	-15%	10%	0%	₺ 61.928,57
Satılık-4-Ofis	110	₺ 9.950.000,00	₺ 90.454,55	-15%	15%	0%	₺ 76.886,36
Satılık-5-Ofis	90	₺ 6.500.000,00	₺ 72.222,22	-15%	10%	0%	₺ 55.250,00
Satılık-6-Ofis	150	₺ 13.000.000,00	₺ 86.666,67	-15%	10%	0%	₺ 66.300,00
Emsaller için Ortalama			₺ 82.573,95	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 65.091,23
Satılık-7-Bina	1960	₺ 105.000.000,00	₺ 53.571,43	-5%	-10%	0%	₺ 55.982,14
Satılık-8-Bina	1840	₺ 90.000.000,00	₺ 48.913,04	-5%	-20%	0%	₺ 55.760,87
Satılık-9-Bina	882	₺ 30.000.000,00	₺ 34.013,61	-5%	-50%	-30%	₺ 63.010,20
Satılık-10-Bina	1416	₺ 65.000.000,00	₺ 45.903,95	-5%	-20%	-20%	₺ 62.796,61
Emsaller için Ortalama			₺ 45.600,51	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 59.387,46
Kiralık-11-bina	1806	₺ 650.000,00	₺ 359,91	-10%	15%	-5%	₺ 289,10
Kiralık-12-bina	1200	₺ 340.000,00	₺ 283,33	-10%	-30%	-5%	₺ 348,08
Emsaller için Ortalama			₺ 321,62	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 318,59
Kiralık-13-dükkan	250	₺ 380.000,00	₺ 1.520,00	-35%	15%	25%	₺ 629,85
Kiralık-14-dükkan	160	₺ 265.000,00	₺ 1.656,25	-40%	15%	15%	₺ 717,98
Emsaller için Ortalama			₺ 1.656,25	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 673,92
Kiralık-15-ofis	80	₺ 23.500,00	₺ 293,75	-40%	5%	-5%	₺ 175,81
Kiralık-15-ofis	130	₺ 38.000,00	₺ 292,31	-40%	5%	-5%	₺ 174,95
Emsaller için Ortalama			₺ 292,31	Ortalam Değer			₺ 175,38

Emsal Krokisi



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 itibariyle 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.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 3B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam alanı 1937 m²'dir

Değerlemeye konu taşınmazın 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 55.000.-TL/m² ile 65.000.-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 150.000.-TL/m² ile 200.000.-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 160.-TL/m² ile 200.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 600TL/m² ile 700.-TL/m² arasında, bina kira değeri 180-TL/m² ile 200.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU			
Kat No	Yasal Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Değeri TL
8.Kat	170	60.000	10.200.000
7.Kat	170	60.000	10.200.000
6.Kat	170	61.000	10.370.000
5. Kat	170	61.000	10.370.000
4.Kat	170	61.000	10.370.000
3.Kat	170	63.000	10.710.000
2.Kat	170	63.000	10.710.000
1.Kat	170	63.000	10.710.000
Zemin Kat	177	170.000	30.090.000
1. Bodrum Kat	200	36.000	7.200.000
2. Bodrum Kat	200	31.000	6.200.000
TOPLAM	1937	65.632	127.130.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ			127.130.000

SİGORTA DEĞERİ HESABI		
Yapı Alanı	Birim Değer (TL/m ²)	Sigorta Değeri
1.937,00	₺ 10.000,00	₺ 19.370.000,00

GELİR YAKLAŞIMI

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU						
Kat No	Yasal Alanı m ²	Birim Fiyatı TL/m ²	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
8.Kat	170	150	25.500	306.000	3,5%	8.742.857
7.Kat	170	150	25.500	306.000	3,5%	8.742.857
6.Kat	170	165	28.050	336.600	3,5%	9.617.143
5. Kat	170	165	28.050	336.600	3,5%	9.617.143
4.Kat	170	165	28.050	336.600	3,5%	9.617.143
3.Kat	170	175	29.750	357.000	3,5%	10.200.000
2.Kat	170	175	29.750	357.000	3,5%	10.200.000
1.Kat	170	175	29.750	357.000	3,5%	10.200.000
Zemin Kat	177	660	116.820	1.401.840	3,5%	40.052.571
1. Bodrum	200	90	18.000	216.000	3,5%	6.171.429
2. Bodrum	200	30	6.000	72.000	3,5%	2.057.143
TOPLAM	1937	189	365.220	4.382.640	4%	125.218.286
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ						125.200.000

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 karşılaştırılması 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/büyükölçü/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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü 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. Raporunda 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, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 Parsel numaralı “ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN” ana gayrimenkulün 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 mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir.

Taşınmazın aylık kirasının 365.220.-TL olabileceği belirlenmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam mevcut satış değeri: 127.130.000,00 -TL

(Yüzyirmiyedimilyondokuzyüzotuzbin-Türk Lirası)

KDV dahil toplam mevcut satış değeri: 152.556.000,00 -TL

(Yüzelliikimilyonbeşyüzellialtın-Türk Lirası)

Usd kurundan toplam mevcut satış değeri: 4.405.059- 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.

22.11.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28.86

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Koç Lisans No: 406948	Uygar ZALİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750