

**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 1947 ADA, 66
PARSELDE BULUNAN 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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	07.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2022– 2022/ZGYO/11
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” 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.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrık Nizam, Yençok: Serbest, Kaks:2,5, “Ticaret Alanı” lejantından kalmaktadır. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks:0,35, min Taks:0,25 tir. Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.
KISITLAYICI DURUMLAR	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ	900.000.000.-TL 48.017.670.-USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	DAVUT KOÇ (SPK Lisans No: 406948)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	DEFNE LAFCI (SPK Lisans No:406524)
ONAYLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

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	5
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.....	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	10
6	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	10
6.1	YAPI CİNSİ.....	10
6.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	10
6.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	10
6.4	YAPI NİZAMI.....	10
6.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	11
6.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	11
6.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	11
6.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	11
6.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	11
7	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	12
8	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	12
9	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
10	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.5	YASAL KISITLAMALAR	13

11 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
11.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	13
11.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	14
11.3 SONUÇ GÖRÜŞ	14
12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2 SEKTÖREL VERİLER.....	15
13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	20
14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	23
14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	23
14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	24
15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	24
15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	25
16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
16.2 MALİYET YÖNTEMİ.....	25
16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	26
16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	26
16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI.....	28
17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	31
18 EKSPERİN KANAATİ	31
19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	31
20 DEĞERLEME VE SONUÇ	31
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	31
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

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 : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy
İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış 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 2 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası :21.12.2020 – 2020/ZGYO/6

Rapor Tarihi ve Numarası :28.12.2021 – 2021/ZGYO/6-REV1

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/11

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Defne LAFCI (Spk Lisans No: 406524)

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 27.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 07.10.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin

Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat 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 bilgilili 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 husuları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 ilgimiz 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 değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

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

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ŞİŞLİ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1947
Mahalle	MECİDİYEKÖY mah.	Parsel	66
Sokak	-	Yüzölçümü	6.298,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<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

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mah., Büyükdere Caddesi, No:207 (1947 Ada 66 Parsel/Boş Arsa)

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	0,25-0,35	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	2,5	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- - -	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	15.10.2021 tarih E-17046730-754- 2800/12686 sayı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrık Nizam, Yençok: Serbest, Kaks:2,5, "Ticaret Alanı" lejantından kalmaktadır. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks:0,35, min Taks:0,25 tir. Ancak Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre '' 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı		

	<p>Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. maddesindeki “ İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok serbest olarak belirlenemez” hükmüne göre düzenlenen 13.maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. madde eklenmiş olup, 3194 sayılı imar kanununun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ‘Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.’hükmü getirilerek 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir.</p> <p>Buna ek olarak kat yükseklikleri 4 m yi aşamaz ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir. Yan ve arka bahçelerde çekme mesafesi 5 m olup, Büyükdere Caddesi cepheli ön bahçe mesafesi 10 m dir.</p>
--	---

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmaz boş arsa olup, mimari projesi mevcut değildir.
RUHSAT TARİH VE NO	Taşınmaz boş arsa olup, ruhsat belgesi mevcut değildir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Taşınmaz boş arsa olup, yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz boş arsa olup, kat irtifakı projesi mevcut değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi’nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmaz boş arsa olup, herhangi bir Yapı Denetim firması ile anlaşma yapılmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	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	Değerlemeye konu parsel üzerinde boş arsa olup, parselin arsa değerleri talep edilmiş ve güncel imar durumlarına uygun herhangi bir ruhsat başvurusu yapılmamış bir mimari proje hazırlanmamıştır. Arsa değer tespiti, imar durumu yapılaşma hakları göze alınarak oluşturulan varsayımsal bilgiler ışığında proje geliştirme tablosu üzerinden hesaplanmıştır. Parsel için alınacak ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazların arsa değerlerinde farklılık olabilir.
MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM	Taşınmazlarla alakalı herhangi bir ruhsat vb.. gibi belge alınmamıştır.

VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazın devredilmesi için herhangi bir engel bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	Taşınmazla alakalı proje geliştirmeye yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

6.1 YAPI CİNSİ

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

6.2 MEVCUT TESİSATLAR

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

6.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

6.4 YAPI NİZAMI

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

6.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

6.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

6.7 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
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

6.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-	-	-	-	2. Derece

6.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır. Ana taşınmaz Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olup, cadde cephelidir.	1947 Ada 66 Nolu Parsel Dörtgen olup Büyükdere Caddesi'nde ~34 m. cephesi ve ~202 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

7 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 6298 m² alanlı “ARSA” nitelikli olup mahalde boş durumdadır. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili imar dosyasında yapılan incelemede; dosyada herhangi bir olumsuz karar ile karşılaşılmaş olup, dosya içeriğinde 2010 yılında eski imar bilgileri ve arsanın terk edilmemiş alanı için hazırlanmış mimari projesi ile karşılaşılmıştır. Söz konusu parselin yola yaklaşık 34 m cephesi ve ortalama 202 m derinliği bulunmaktadır. Parsel doğu cephesinde Büyükdere Caddesi cepheli olup, diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, parsel üzeri ham topraktır. Parsel dikdörtgen benzeri bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup, yapılaşmaya hazır net parseldir.

9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” nitelikli olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

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: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 13.07.2020 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye geçmiştir.

Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumu ile ilgili olarak Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde incelemelerde bulunulmuş olup, son 3 yıl içinde değişiklik bulunmamaktadır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 6. maddesindeki “ İmar planlarında bina yükseklikleri yene çok serbest olarak belirlenemez” hükmüne göre düzenlenen 13.maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. madde eklenmiş olup, 3194 sayılı imar kanununun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ‘Bina yükseklikleri yene çok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.’ hükmü getirilerek 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir.

Hayır: -

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerlemeye konu taşınmaz 08.12.2020 tarihinde “arsa” olarak tescil edilmiştir.

Hayır:

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden 26.12.2022 tarih, 09:59 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

11 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, 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.

11.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, 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.a ve 22.r maddesi uyarınca;

22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”

Taşınmazın niteliği “arsa” olup mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföye alınmasını engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

11.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1947 ada 66 parselde yer alan “ARSA” olarak tescil edilmiştir. Fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumludur.

Taşınmazın tapu niteliğinin “ARSA” olarak tescil edilmiş olması tapu kayıtlarında portföye alınmasını engelleyici herhangi bir takyidata rastlanmamış olması dikkate alınarak portföye “ARSA” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

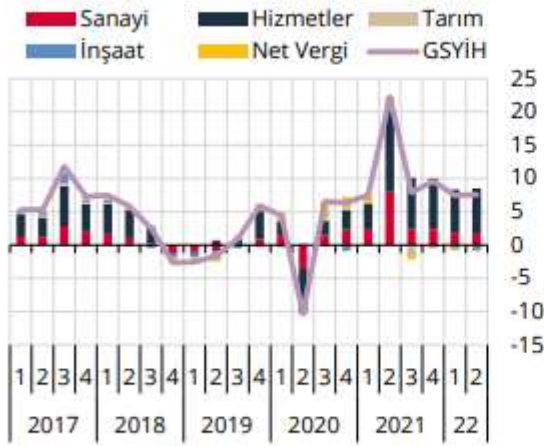
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

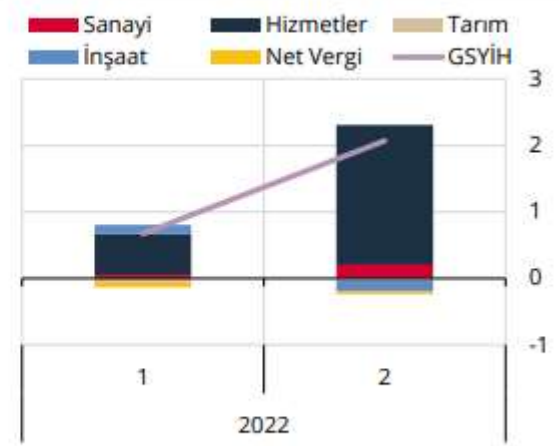
İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye'nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



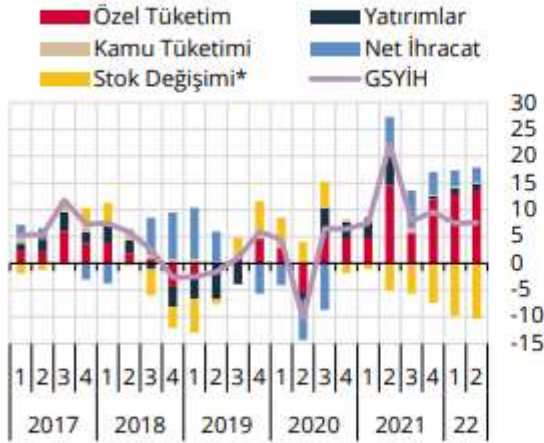
Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiksel sapmayı içermektedir.

Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiksel sapmayı içermektedir.

2022 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin de etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 1,9 ve 0,9 oranında artan mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 3,9 oranında azalış kaydetmiştir (Grafik 2.3.5). Sanayi üretiminde görülen azalışta Temmuz ayındaki bayram tatili ile bağlantılı köprü günleri ve fabrika tatilleri nedeniyle çalışılan gün sayısının az olması etkili olmuştur. Söz konusu üretim kayıpları Ağustos ayında sanayi üretiminde aylık bazda gerçekleşen artışla kısmen telafi edilmiştir. Temmuz-Ağustos dönemi sanayi üretimi gelişmeleri incelendiğinde taşıt hariç bütün sektörlerde ve ana mal gruplarında üretimin dönemlik bazda gerilediği görülmektedir. Üretimdeki azalışa üçüncü çeyrekte dış talepte görülen yavaşlamanın ihracatta yol açtığı ivme kaybının da katkı verdiği değerlendirilmektedir. Sanayi ciro endekslerine göre Temmuz-Ağustos döneminde yurt içi talepteki düşüş sürmüştür, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende satış hacim endeksinin Temmuz-Ağustos ayları

ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinilen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

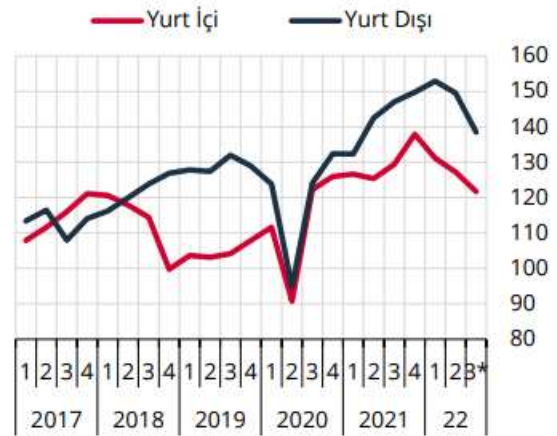
Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

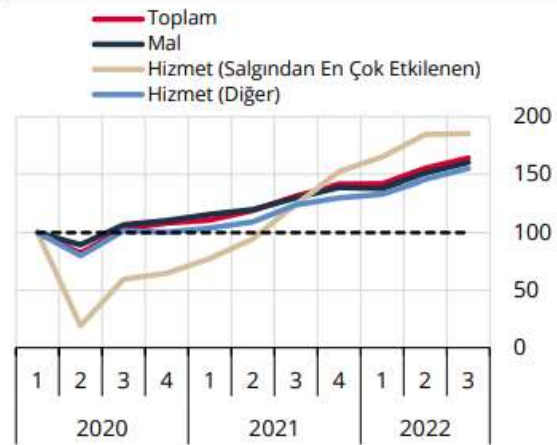
Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TCMB.

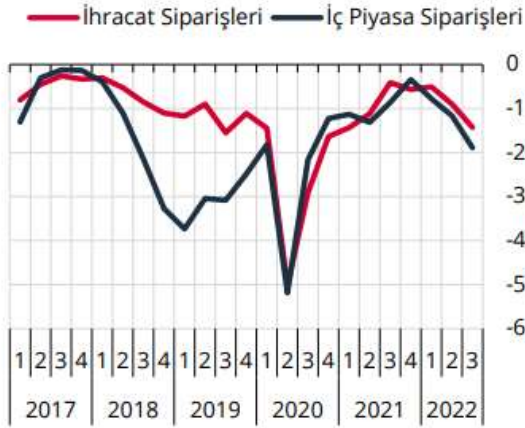
* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



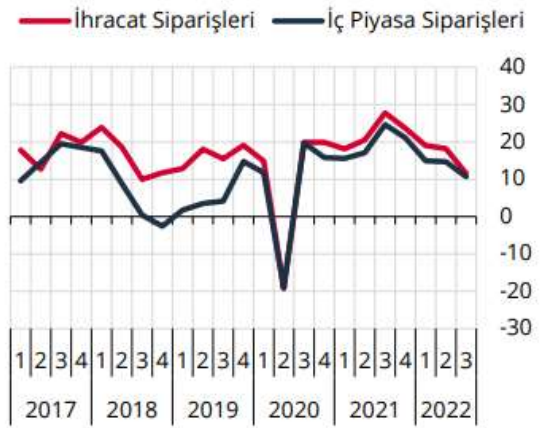
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentlik Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazi'ne ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.[20] Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. 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. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

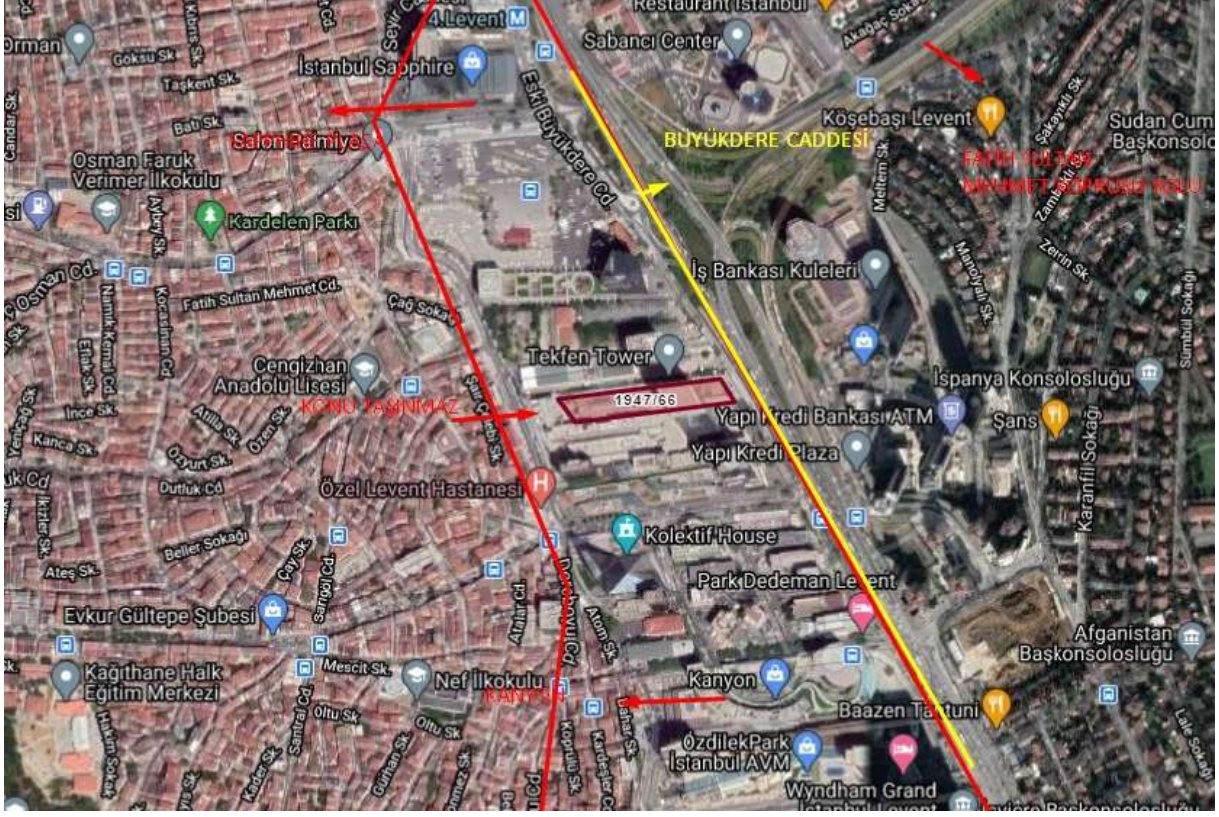
Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Denize sahili olmayan semtin içinde birçok tarihi eser, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezleri bulunmaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzey ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Önceden Kağıthane ilçesinin Şişli ilçesine bağlı olması ve daha sonra ayrılması ile coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri (şuan Sarıyer ilçesine ait mahalleler) arasında Büyükdere Caddesi önemli bir köprü görevi görmektedir.



Şişli ilçesi, 1990'lı ve 2000' li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla, özellikle Maslak' a kadar uzanan kesimi dünyanın en büyük metropol şehirlerine benzemekte olup, İstanbul ve Türkiye'nin ekonomik ve finansal anlamda merkezi haline gelmiştir. Yüz ölçümü 10,62 km² dir. TÜİK ADNKS 2020 verilerine göre İstanbul il nüfusu toplam 266.793 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:207 adresinde konumlu boş arsa olarak kullanılan taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Büyükdere Caddesi üzerinden Zincirlikuyu-Maslak istikametinde devam edildiğinde Levent Metro İstasyonu yanında konumlu Kanyon AVM'yi geçtikten sonra solda konumludur.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, AVM'lerin ve önemli ticari binaların konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Kanyon AVM, Metrocity AVM, Özdilek AVM, Safire AVM, İş Bankası Kuleleri, ve birçok ticari bina bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Büyükdere caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup, kurumsal firmaların çokça yer aldığı, zemin katların AVM'lerde dükkan, ticari binalar ofis ve lobi olarak kullanıldığı, normal katların daha çok ofis, kısmen az sayıda konut niteliğinde rezidansların olduğu gözlemlenmiştir.

14.3 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
		X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
	X		

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ilçenin merkezi lokasyonlarından. Bölge İstanbul' un tanınmış ve kalabalık ilçelerindedir. Değerleme konusu taşınmazın Şişli ilçesinde yaya ve araç trafiğinin en hareketli caddesi olan Büyükdere Caddesi'nde olduğu görülmüştür. Taşınmazın cephe aldığı Büyükdere Caddesi üzerinde zemin katları dükkan, ofis ve lobi üst katları ofis yada konut olarak kullanılan binalar ve iş merkezleri bulunmakta olup, kurumsal firmaların çokça tercih ettiği bir lokasyondur.

Bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde ticari işletmelerin satış oranlarının yüksek olduğu, mülk sahiplerinin az olduğu ve genel kullanımın kiracı olduğu görülmüştür. Bölgede ticari binaların ve AVM'lerin çok olması, Büyükdere Caddesi'nin, Maslak, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Kağıthane, Beşiktaş ve Şişli ilçelerine giden orta konumlu cadde olması nedeniyle ticari potansiyelinin yüksek olduğu görülmüştür.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun bir ofis projesi geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Bölgede çok sayıda ticari bina bulunması• Oldukça sınırlı bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 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.

16.2 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 değerlendirilmesi 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.

16.3 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.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 16.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve ofis

kullanımlarına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m ²)			
Brüt Arsa Alanı (m ²)	6.298,00 m ²			
Net Arsa Alanı (m ²)	6.298,00 m ²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Ticaret			
İnşaat Emsali (KAKS)	2,50			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	15.745,00 m ²			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	6.610,00 m ²			
Ortak alan (KAKS x %)	4.630,00 m ²	29%		
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	26.985,00 m ²			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m²			
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	6.10.2022			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	5 Yıl			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	15.745,00 m ²	14.000 TL	220.430.000 TL	
Ortak alan maliyeti	11.240,00 m ²	5.500 TL	61.820.000 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m ²	1.500 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	6.298,00 m ²	1.500 TL	9.447.000 TL	
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	452.620.793 TL		
	15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m ²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m ²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	0,00 m ²		0 TL/m ²	0 TL
Konut	0,00 m ²	30%	0 TL/m ²	0 TL
Ofis	15.745,00 m ²		90.000 TL/m ²	1.417.050.000 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			3.595.174.740 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün	291.697.000 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	35%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	613.880.003 TL			
Yıllık indirgeme oranı	22,00%			
Aylık indirgeme oranı	1,833%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	60,0 Ay			
İnşaatın 60 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	848.365.864 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	134.704 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	848.365.864 TL			

YILLAR	28.11.2022	28.11.2023	27.11.2024	27.11.2025	27.11.2026	27.11.2027	26.11.2028	
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	10,00%	25,00%	25,00%	30,00%	10,00%	
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	33.545.155,00 TL	96.442.320,63 TL	110.908.668,72 TL	153.053.962,83 TL	58.670.685,75 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	29.169.700,00 TL	72.924.250,00 TL	72.924.250,00 TL	87.509.100,00 TL	29.169.700,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNÜK TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	27.496.028,69 TL	64.795.969,25 TL	61.078.167,73 TL	69.088.419,24 TL	21.708.109,87 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		452.620.792,93 TL					
	TOPLAM BU GÜNÜK MALİYET BEDELİ		244.166.694,77 TL					
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	10,00%	10,00%	50,00%	10,00%	10,00%	
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	184.216.500,00 TL	239.481.450,00 TL	1.556.629.425,00 TL	404.723.650,50 TL	526.140.745,65 TL	683.982.969,35 TL
	BU GÜNÜK PROJE GELİRİ	0,00 TL	150.997.131,15 TL	160.898.582,37 TL	857.246.545,42 TL	182.691.886,73 TL	194.671.682,58 TL	207.437.038,81 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		3.595.174.740,50 TL					
	TOPLAM BU GÜNÜK PROJE GELİRİ		1.753.942.867,05 TL					

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- İnşaatın 60 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2023 yılı içinde %10'luk kısmının, 2024 yılı içinde %25'lik kısmının, 2025 yılı içinde %25'lik kısmının, 2026 yılı içinde %30'luk kısmının, 2027 yılı içinde %10'luk kısmının tamamlanacağı toplam inşaat maliyetinin ise 291.697.000 TL olacağı hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 14.000 TL/m², ortak alanlar için 5.500 TL/m² olarak kullanılmıştır. Piyasa koşulları değerlendirilerek birim maliyet yaklaşık %30 arttırılmıştır. 6298 m2 alanlı parselin yapılaşma koşullarının, Kaks:2,5, MaxTaks:0,35 m² olduğu bilinmekte olup, yavaş bilinmemektedir. Buna göre mevcut yapının 3BK+ZK+6NK şeklinde olacağı varsayılırsa; Bu varsayımlara göre taşınmazın toplam inşaat alanının 26.985 m², satılabilir inşaat alanının 15.745 m² olabileceği hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılacak projede birim satış bedelinin 89.567- TL/m² ~90.000 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Arslan Emlak 0 (532) 238 15 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 3.000 m² alanlı arsa için 475.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz etiler bölgesine yakın olup, alanı küçük olduğundan birim değeri yüksektir.

Emsal 2:

Coldwell Banker Neta Gayrimenkul 0 (532) 219 76 87

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde ve benzer imar durumuna sahip, 812 m² alanlı arsa için 145.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

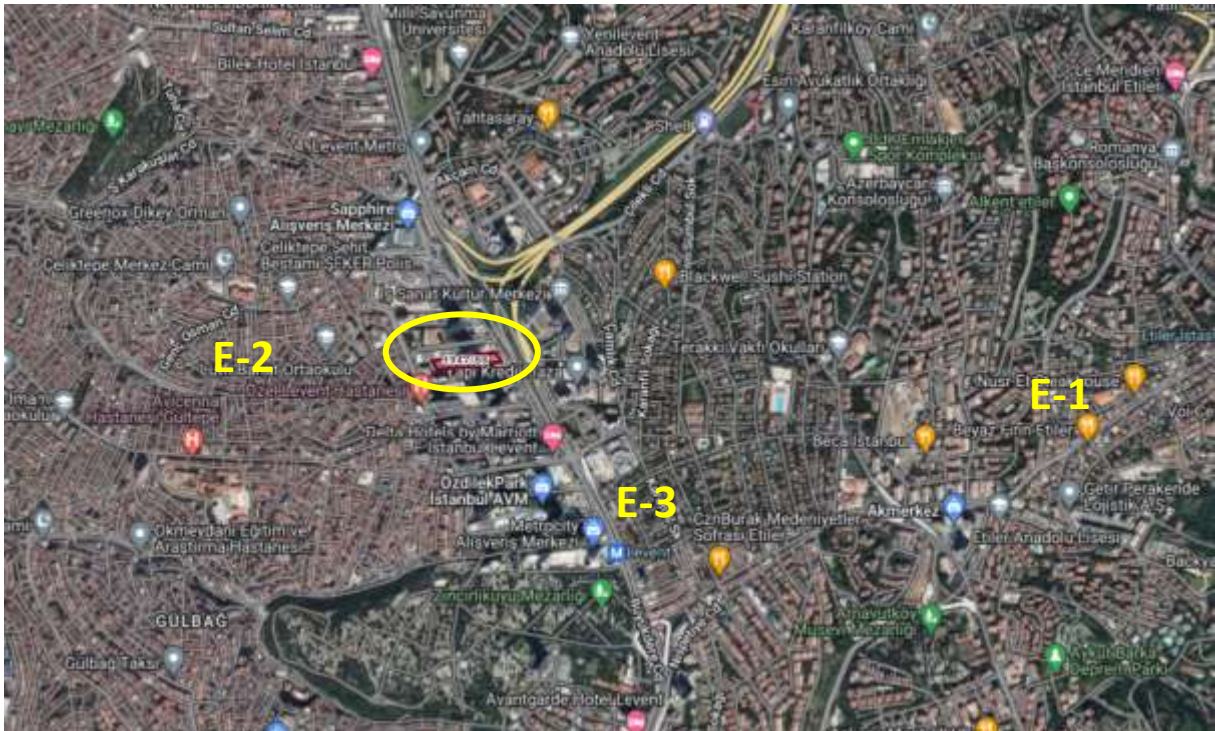
Emsal 3:

Ak Grup Gayrimenkul 0 (532) 669 25 83

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde ve benzer imar durumuna sahip, 3.500 m² alanlı arsa için 654.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)									
Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	İmar Hakkı Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	3000	475.000.000,00 ₺	15%	403.750.000,00 ₺	134.583,33 ₺	0%	-5%	0%	141.312,50 ₺
Emsal 2	812	145.000.000,00 ₺	5%	137.750.000,00 ₺	169.642,86 ₺	0%	0%	25%	127.232,14 ₺
Emsal 3	3500	654.000.000,00 ₺	15%	555.900.000,00 ₺	158.828,57 ₺	0%	0%	0%	158.828,57 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri									142.457,74 ₺

Emsal Krokisi



Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve incelemelerde değerlemeye konu taşınmaza emsal oluşturabilecek 3 adet boş arsa emsaline ulaşılmıştır. Emsal taşınmazların konumu, imar hakları ve kullanım durumları değerlendirilerek değerlemeye konu taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirgemeler yapılmıştır.

Sonuç olarak yapılan değerlendirmede değerlemeye konu taşınmazın arsa m² birim değerinin yaklaşık ~143.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal 4:

Vaa Emlak 02122841704

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının 1. normal katında konumlu 136 m² olduğu söylenen, 100 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 9.450.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyelindedir.

Emsal 5:

Platin Emlak 0 (538) 683 97 79

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının zemin katında konumlu 105 m² olduğu söylenen, 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 7.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyele sahiptir.

Emsal 6:

Platin Emlak 0 (538) 683 97 79

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının zemin katında konumlu 140 m² olduğu söylenen, 115 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 11.200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyele sahiptir.

Emsal 7:

İntengo Emlak 0 (543) 312 27 85

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nidakule'de 2. normal katında konumlu 173 m² alanlı beyan edilen, 140 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 12.048.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha düşük ticari potansiyelindedir.

Emsal 8:

Coldwell Emlak 0 (533) 680 45 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede Plaza binasının 12. normal katında konumlu 1000 m² alanlı beyan edilen, 900 m² kullanım alanı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 92.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir.

Emsal 9:

My Dream Emlak: 0 (532) 550 33 38

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Levent Life da binasının giriş katında konumlu 175 m² alanlı beyan edilen, 140 m² kullanım alanı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 13.900.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Değeri	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Ticari Potansiyel Şerefiyesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	
Emsal 4	100	94.500,00 ₺	9.450.000,00 ₺	5%	₺ 89.775,00	0%	0%	89.775,00 ₺	
Emsal 5	85	88.235,29 ₺	7.500.000,00 ₺	5%	₺ 83.823,53	0%	0%	83.823,53 ₺	
Emsal 6	115	97.391,30 ₺	11.200.000,00 ₺	5%	₺ 92.521,74	0%	0%	92.521,74 ₺	
Emsal 7	140	86.057,14 ₺	12.048.000,00 ₺	5%	₺ 81.754,29	0%	-10%	89.929,71 ₺	
Emsal 8	900	102.222,22 ₺	92.000.000,00 ₺	10%	₺ 92.000,00	0%	0%	92.000,00 ₺	
Emsal 9	140	99.285,71 ₺	13.900.000,00 ₺	10%	₺ 89.357,14	0%	0%	89.357,14 ₺	
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri									89.567,85 ₺

Emsal Krokisi



17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup yakın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek özellikte 3 adet arsa nitelikli gayrimenkul bilgisi bulunmaktadır.

Ayrıca arsa üzerine mevcut imar şartları dikkate alınarak proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

Arsa değeri tespitinde bölgedeki yapılaşma şartları ve güncel imar hakları gözetilerek proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yöntemi kullanılarak değere ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak gelir yöntemi ile ulaşılan değerın sağlaması yapılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATI

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

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Parselin yapılaşma hakları dikkate alındığı üzerine yapılacak projenin gelir getirici unsurlar içereceği göze alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın değerinin 848.365.864.-TL ~850.000.000 (134.963 TL/m²) olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² birim değerinin yaklaşık ~143.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI							
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer	Değer
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	1947	66	6.298,00	142.900,00 TL	899.984.200,00 TL
YAKLAŞIK DEĞER							900.000.000,00 TL

Gelir indirgeme yaklaşımı taşınmazlar gelir getirici mülkler olmadığından doğrudan kullanılmamış, ancak varsayımsal olarak mevcut imar hakları doğrultusunda geliştirilen proje üzerinden hesaplanan satılabilir alanlar üzerinden senelere sair satış gelirleri tahmin edilmiş ve gelir indirgeme tablosu kullanılarak sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” 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.

Bölgede yeterli sayıda taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık emsal olması sebebi ile taşınmazın nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı ile takdir edilmiştir.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazın 28.12.2022 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 900.000.000-TL ve Yazıyla; (Dokuzyüzmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 900.000.000,00-TL + KDV(%8) 72.000.000-TL = 972.000.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri: 48.017.670- 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.
- 5.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18.7431

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Koç Lisans No: 406948	Defne LAFCI Lisans No:406524	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750