

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,

2410 ADA, 246 PARSEL
9221 ADA, 1 PARSEL
“PROFİLO AVM”

22_400_407

09.11.2022



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	16
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	26
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	26
5.2. EKONOMİK VERİLER	27
5.3. AVM SEKTÖRÜ	28
5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	31
5.5. BÖLGE VERİLERİ	33
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	37
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	37
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	38
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	38
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	40
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	40
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	41
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	53
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	53
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	53
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	54
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	54
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	54
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	54
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	54
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	55
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	55
10. RAPOR EKLERİ	56
10.1. GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI	57
10.2. MİMARİ PROJE	68
10.3. İMAR DURUMU	94
10.4. RESMİ BELGELER	100
10.5. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ	135
10.6. UAVT	192
11. SERTİFİKASYONLAR	197

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylıyorum:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
 - Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
 - Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
 - Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
 - Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
 - Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
 - Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlendirilen mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
 - Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
 - Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
 - Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
 - Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
 - Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Onur DOLCAN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Berna ASRAK araştırma sürecinde destek olmuştur.
-

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı “Alışveriş Merkezi” ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana gayrimenkullerin güncel Pazar değerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce Gayrimenkul Değerleme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Onur DOLCAN İşletme Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409424 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr -email: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul Müşterinin talebi; Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı “Alışveriş Merkezi” ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana gayrimenkuller güncel satış değerlerinin güncel satış değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_407
SÖZLEŞME TARİHİ	: 20.10.2022
DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI BİTİŞ TARİHİ	: 07.11.2022
RAPOR TARİHİ	: 09.11.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı “Alışveriş Merkezi” ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana gayrimenkuller üzerinde yer alan “Profilo AVM”
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 993.800.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)	: 1.172.684.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı "Alışveriş Merkezi" ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana gayrimenkuller üzerinde yer alan "Profilo AVM" nitelikli taşınmazdır. Gayrimenkuller, Şişli idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mahallinde Profilo AVM (PAM) olarak kullanılmakta olup posta adresine göre İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar Mahallesi, Avni Dilligil Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Büyükdere Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlerken sırası ile sağ kolda yer alan Oya Sokak'a ve Avni Dilligil Sokak'a dönülerek sağlanmaktadır. Konu taşınmaz Avni Dilli Sokak üzerinde sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda Zincirlikuyu Mezarlığı, Avni Dilligil Parkı, Okan Üniversitesi, Selahattin Eyyubi Ortaokulu ve Mecidiyeköy Tefrikağazade Camii gibi referans yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinatlar: 41.070647, 29.001751

Tablo 1. Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D100 Karayolu	0.3
TEM Otoyolu	3.2
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3.5
F.S.M Köprüsü	5.1

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



Avrupa yakasında Maslak-Levent-Şişli bölgeleri hizmet fonksiyonunun yoğunlaştığı özellikle banka, finans ve sigorta şirketleri ile uluslararası şirketler tarafından tercih edilen A sınıfı ofis kullanımının yoğun olduğu prestijli bir bölge olarak gelişim göstermiştir. Konu gayrimenkullerin bulunduğu Şişli bölgesinde çevre donatıları, sosyal ve teknik altyapının tamamlanmış olması, kentin ana ulaşım arterlerine olan yakınlığı, ulaşım ilişkilerinin güçlü olması ve tamamlanan metro hattı, özellikle son yıllarda yapılan yatırımların artmasını sağlamıştır. Gökdelen ve plaza tipi yüksek katlı yapılar, nitelikli alışveriş merkezleri genel silüeti oluşturmaktadır. Bölgede yapılaşma sürecinin hızla devam etmesine paralel olarak bölgede altyapı yetersiz kalmış olup araç ile ulaşımında özellikle günün pik saatlerinde oluşan trafik yoğunluğu; yaya ulaşımında eğimi yüksek sokaklar bölgeye ulaşımı olumsuz yönde etkilemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz ana cadde üzerinde yer almamakta olup metro, metrobüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile Mecidiyeköy Meydanı'na ulaşım sağlandıktan sonra yürüme mesafesinde kalmaktadır. Taşınmaza komşu mahalleler Şişli ilçe sınırları dahilinde Mecidiyeköy, Esentepe, Fulya Mahalleleri; Kağıthane ilçe sınırları dahilinde ise Telsizler, Gültepe ve Ortabayır Mahallesi'dir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut+ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiştir.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

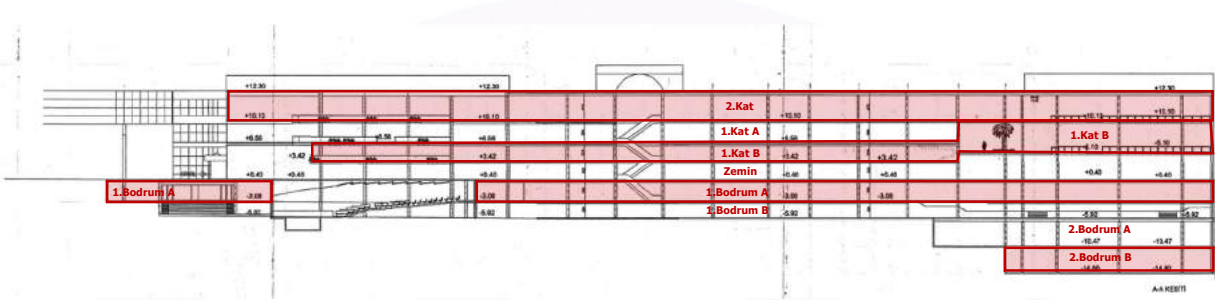
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parselde kayıtlı 15.963,00 m² arsa üzerinde "Alışveriş Merkezi" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan iskan belgesine göre Alışveriş Merkezi nitelikli toplam brüt 68.780 m² inşaat alanında 60 adet bağımsız bölümden ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parselde kayıtlı 2.686,34 m² "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan iskan belgesine göre Kat Otoparkı nitelikli toplam brüt 29.232 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam **98.012 m²** inşaat alanında 60 adet bağımsız bölüm ve 1 adet ana taşınmazdan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için Şişli Tapu Müdürlüğü ve Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan araştırmada değerlemede esas alınan 2410/246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde ve TKGM Dijital Portal'da yer alan 13.11.2007 tarihli 2007/3285 sayılı onaylı mimari projesi ve 9221 ada 1 parselde konumlu "Kat Otoparkı" için yalnızca Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yer alan 01.10.1997 tarihli bila sayılı mimari projenin 3 normal kat ilavesine ait 20.12.2006 tarih 2006/8464 sayılı tadilat projesi incelenmiştir.

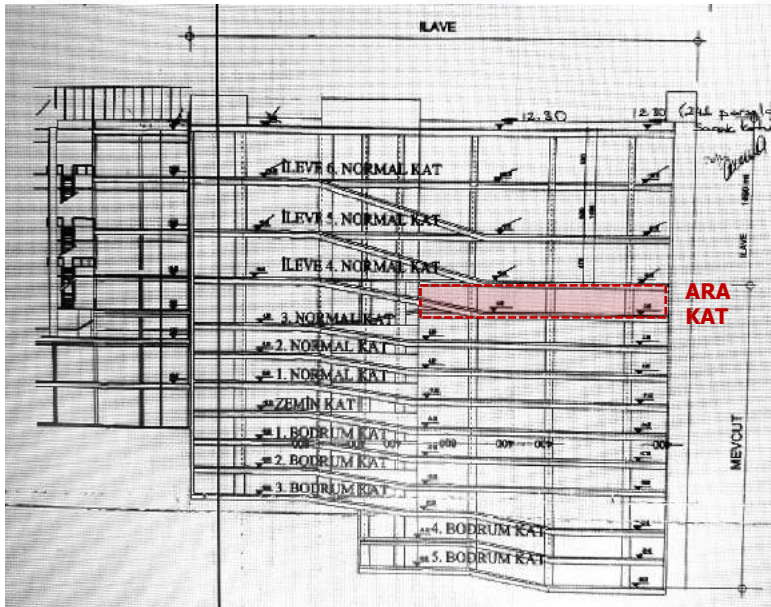
Projesinde yapılan incelemeye göre; alışveriş merkezi 2 adet kademeli (A ve B) bodrum kat + zemin kat + 1 adet kademeli normal kat (A ve B) + 1 adet normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. 2.bodrum B katında 2 adet dükkân, 2.bodrum A katında 2 adet dükkân, 1.bodrum B katında 7 adet dükkân ve 1 adet cafe, 1.bodrum A katında 7 adet dükkân ve 1 adet tiyatro, zemin katta 11 adet dükkân, 1.kat B katında 11 adet dükkân, 1.kat A katında 6 adet dükkân, 1 adet sinema ve 1 adet eğlence, 2.katında 9 adet dükkân bulunmaktadır. Projesine göre alışveriş merkezinde 56 adet dükkân, 1 adet cafe, 1 adet tiyatro, 1 adet eğlence ve 1 adet sinema olmak üzere 60 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

Alışveriş Merkezi Kat Krokisi



Projesinde yapılan incelemeye göre; kat otoparkı 2 kısmi bodrum +3 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. Konu taşınmaz cins tahsisli yapı olup bağımsız bölüm tescil edilmemiştir.

Kat Otoparkı Kat Krokisi



*Medyadan alınmıştır/ Mayıs 2022

2410/246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" için 13.11.2007 tarih 2007/3285 sayılı onaylı mimari projesine göre katlardaki bağımsız bölüm dağılımları ve projede tescil edilmiş kullanım alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 2. AVM Kat Bazında Bağımsız Bölüm Dağılımı ve Proje Alanları

BB No	Kat No	Nitelik	Proje Net Alan, m ²
1	2.Bodrum Kat B	Dükkan	1.786
2	2.Bodrum Kat A	Dükkan	2.882
3	1.Bodrum Kat B	Dükkan	410
4	1.Bodrum Kat B	Dükkan	673
5	1.Bodrum Kat B	Dükkan	532
6	1.Bodrum Kat B	Dükkan	872
7	1.Bodrum Kat B	Cafe	404
8	1.Bodrum Kat A	Tiyatro	2.000
9	1.Bodrum Kat A	Dükkan	311
10	1.Bodrum Kat A	Dükkan	1.065
11	1.Bodrum Kat A	Dükkan	1.314
12	1.Bodrum Kat A	Dükkan	645
13	1.Bodrum Kat A	Dükkan	176
14	Zemin Kat	Dükkan	380
15	Zemin Kat	Dükkan	977
16	Zemin Kat	Dükkan	712
17	Zemin Kat	Dükkan	652
18	Zemin Kat	Dükkan	298
19	Zemin Kat	Dükkan	348
20	Zemin Kat	Dükkan	283
21	Zemin Kat	Dükkan	3.149
22	1.Normal Kat B	Dükkan	377
23	1.Normal Kat B	Dükkan	735
24	1.Normal Kat B	Dükkan	559
25	1.Normal Kat B	Dükkan	695
26	1.Normal Kat B	Dükkan	293
27	1.Normal Kat B	Dükkan	352
28	1.Normal Kat B	Dükkan	289
29	1.Normal Kat B	Dükkan	2.926
30	1.Normal Kat A	Dükkan	455
31	1.Normal Kat A	Dükkan	262

BB No	Kat No	Nitelik	Proje Net Alan, m ²
32	1.Normal Kat A	Dükkan	196
33	1.Normal Kat A	Sinema	2.418
34	1.Normal Kat A	Eğlence	153
35	1.Normal Kat A	Dükkan	1.617
36	2.Normal Kat	Dükkan	146
37	2.Normal Kat	Dükkan	45
38	2.Normal Kat	Dükkan	90
39	2.Normal Kat	Dükkan	679
40	2.Normal Kat	Dükkan	633
41	2.Normal Kat	Dükkan	691
42	2.Normal Kat	Dükkan	893
43	1.Bodrum Kat B	Dükkan	581
44	1.Bodrum Kat A	Dükkan	460
45	Zemin Kat	Dükkan	480
46	1.Normal Kat B	Dükkan	470
47	1.Normal Kat A	Dükkan	470
48	2.Normal Kat	Dükkan	212
49	1.Bodrum Kat B	Dükkan	565
50	1.Bodrum Kat A	Dükkan	180
51	Zemin Kat	Dükkan	180
52	1.Normal Kat B	Dükkan	278
53	1.Normal Kat A	Dükkan	278
54	2.Normal Kat	Dükkan	278
55	2.Bodrum Kat B	Dükkan	424
56	2.Bodrum Kat A	Dükkan	618
57	1.Bodrum Kat B	Dükkan	577
58	Zemin Kat	Dükkan	220
59	1.Normal Kat B	Dükkan	318
60	2.Normal Kat	Dükkan	318
Toplam Kiralanabilir Alan			41.280

Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu bağımsız bölümlerde mülkiyet hilafı yaşatan birleşmeler ve bölümlenmeler görülmüştür. Tapu müdürlüğü'nde tescil edilen onaylı mimari projesine göre toplam **41.280 m²** kiralanabilir alana sahip taşınmazların mahallinde toplam **~ 40.046 m²** (depo, atm, baz istasyonu hariç) alanlı kullanıldığı görülmüştür. Mevcut kullanımları gösterir kat planları aşağıda verilmiş olup marka bazlı kullanım alanları ekte sunulmuştur.

2.Normal Kat Planı



1. Normal Kat A Planı



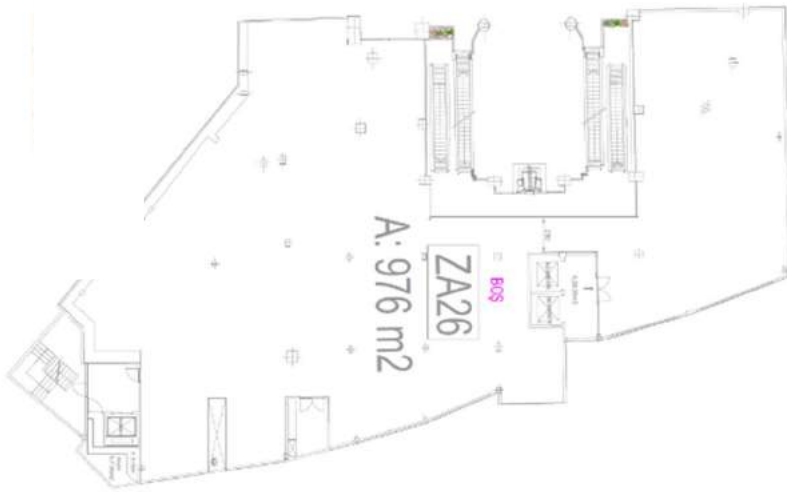
1. Normal Kat B Planı



Zemin Kat Planı



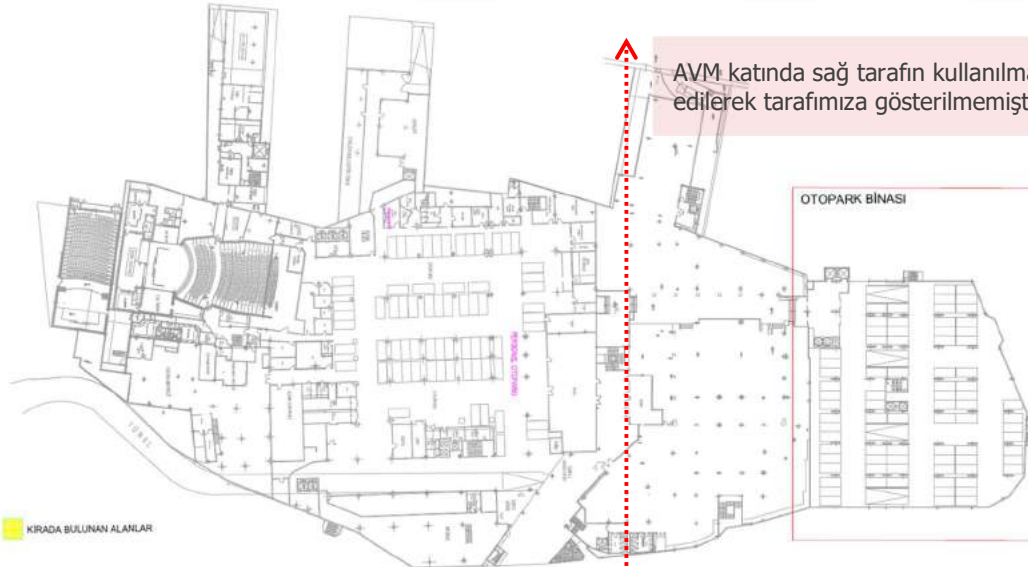
Asma Kat Planı



1. Bodrum Kat A Planı



1. Bodrum Kat B Planı



AVM katında sağ tarafın kullanılmadığı beyan edilerek tarafımıza gösterilmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemede AVM tarafında 1.Bodrum Kat B Planında mevcut kullanımın personel otoparkı, teknik hacimler ve depo kullanımında olduğu görülmüş olup kiralanabilir alana dahil edilmemiştir.

2.Bodrum Kat A Planı



2.Bodrum Kat B Planı



Tablo 3. AVM 2.Bodrum B Katı Mevcut Kullanım

No	Kiracı Unvan	Mağaza No	Tapu Bağımsız Bölüm No	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Türü
1	Njoy Sports Club	1D	1	2.210,00	Eğlence

**Otopark katı kullanımını otopark verilerinde paylaşmıştır.*

Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu bağımsız bölümlerde mülkiyet hilafı yaşatan birleşmeler ve bölümlenmeler görülmüş olup bağımsız bölüm sınırlarının korunmadığı ve ortak alan kullanımlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Proje ve mahal incelemesi arasındaki farklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4. AVM Yasal ve Mevcut Durum Kat Bazında Ticari Ünite Sayısı ve Kiralanabilir Alan

Kat	Yasal Durum (Proje)	
	Ticari Ünite Adet	Kiralanabilir Alan, m ²
2.Normal Kat	10	3.985
1.Normal Kat A	8	5.849
1.Normal Kat B	11	7.292
Zemin Kat	11	7.679
Asma Kat	-	-
1.Bodrum Kat A	8	6.151
1.Bodrum Kat B	8	4.614
2.Bodrum Kat A	2	3.500
2.Bodrum Kat B	2	2.210
TOPLAM	60	41.280

Yapılan incelemelerde taşınmazın onaylı mimari projesine göre 60 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup toplam kiralanabilir alanı 41.280 m²'dir. Mahallinde yapılan incelemelerde ise kiralamaya yönelik olarak geri dönüştürülebilir değişiklikler yapıldığı ve 160 adet mağaza, 40.046 m² kiralanabilir alan olduğu görülmüştür.

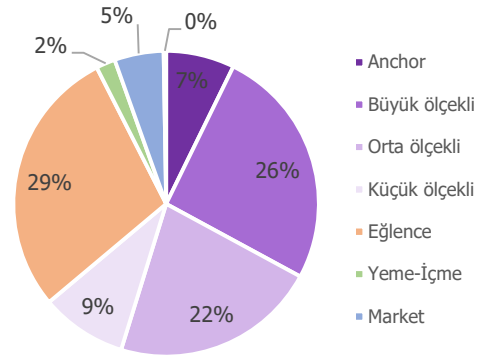
Mevcut mağaza karması esas alınarak yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme tarihi itibari ile alan bazlı olarak ~%52 doluluk oranı olduğu görülmüştür.

Tablo 5. Doluluk Oranı (Alan Esaslı)

Mevcut Kiraya Konu Alan Üzerinden Doluluk Oranı		
Kiralanabilir Alan, m ²		40,046
Kirada Bulunan Alan, m ²	51,94%	20,799

Mevcut durumda Profilo AVM'de yer alan ticari üniteler "Anchor Mağazalar, Büyük Ölçekli Mağazalar, Orta Ölçekli Mağazalar, Küçük Ölçekli Mağazalar, Eğlence Mekanları, Yeme-İçme Alanları ve Market" olmak üzere 7 farklı kategoriye ayrılmıştır. Küçük ölçekli mağazalar kullanım alanı 100 m² ve altındaki mağazaları, orta ölçekli mağazalar kullanım alanı 101-300 m² olan mağazaları, büyük ölçekli mağazalar kullanım alanı 301-1000 m² olan mağazaları ve anchor mağazalar 1000 m² ve üzeri alana sahip olan veya tüketiciler tarafından tanınırlığı yüksek perakende mağazalarını ifade etmektedir.

AVM dahilindeki mağazaların alan olarak %29'unun eğlence mekanları, %26'sının büyük ölçekli mağazalar ve %22'sini orta ölçekli mağazalar tarafından kullanıldığı görülmüş olup hesaplara dair detaylı bilgi tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo 6. Mevcut Mağaza Karması ve Hesaplanan Alanlar**

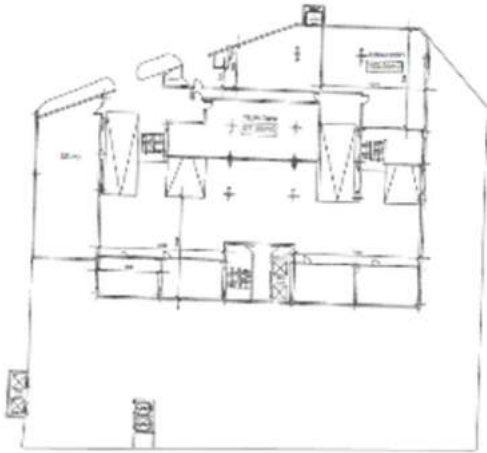
Mağaza Karması	Kiralanabilir Alan (m ²)	%
Anchor	2.908	7%
Büyük ölçekli	10.269	26%
Orta ölçekli	8.758	22%
Küçük ölçekli	3.647	9%
Eğlence	11.465	29%
Yeme-İçme	808	2%
Market	2.089	5%
Diğer (Depo, Kiosk vb.)	102	0%
TOPLAM	40.046	100%

9221 ada 1 parselde konumlu "Kat Otoparkı" için 20.12.2006 tarih 2006/8464 sayılı tadilat projesine göre katlardaki kullanım alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Onaylı mimari projesinde kat planları incelendiğinde 2 kısmi bodrum + 3 bodrum + zemin + 6 normal kattan oluşan kat otoparkının A-A ve B-B kesitleri incelendiğinde 3.normal kat ile 4.normal kat arasında ara kat bulunduğu görülmektedir. Ara kata ait kat planı görülemediğinden toplam inşaat alanı hesabı yapılamamış olup iskana tabii alana uyumlaştırılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede ve tarafımıza iletilen kira verilerine göre 4.,5., ve 6.normal katlarda toplam 6.726 m² alan ofis olarak kiralanmıştır. Kat otoparkında toplam 9.276 m² alan kiralanmıştır.

Tablo 7. Kat Otoparkı Kat Bazında Alan Dağılımı

KAT	PROJE ALANI (m ²)
6.Normal Kat	2.390
5.Normal Kat	2.390
4.Normal Kat	2.276
Ara Kat	1.032
3.Normal Kat	2.700
2.Normal Kat	2.700
1.Normal Kat	2.700
Zemin Kat	2.700
1.Bodrum Kat	2.700
2.Bodrum Kat	2.700
3.Bodrum Kat	2.700
4.Bodrum Kat	1.122
5.Bodrum Kat	1.122
Toplam	29.232

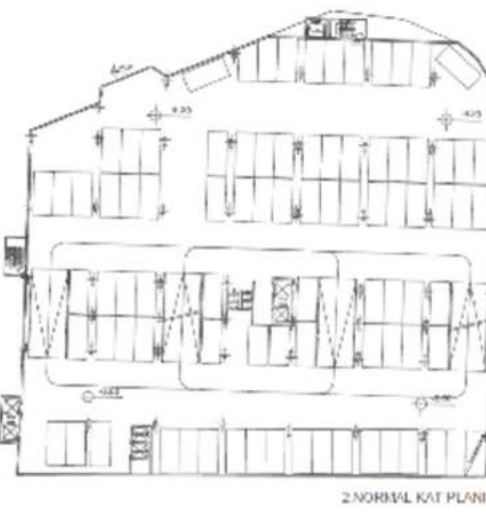
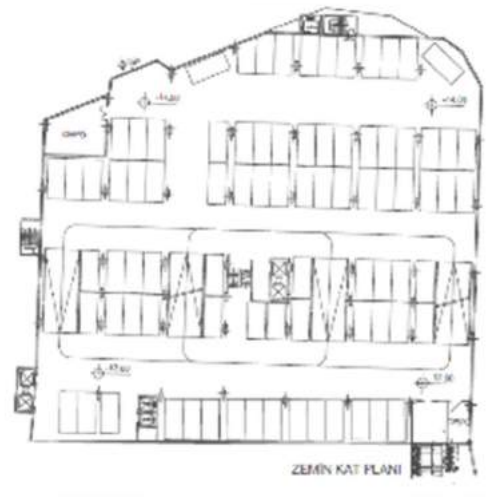
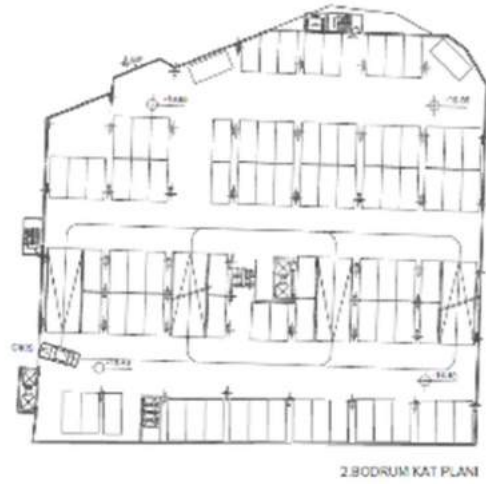
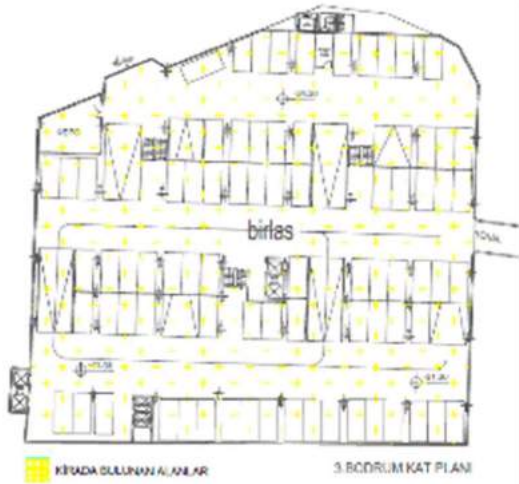
Kat Otoparkı Mevcut Durum Kat Krokileri



5. BODRUM KAT PLANI



1. BODRUM KAT PLANI





Tadilat projesi ile ilave edilen 4., 5. ve 6. normal kat krokileri AVM kat krokileri ile birlikte yukarıda verilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Profilo AVM"dir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 2410 ada 246 parselle ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 8. Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi / AVM

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	307
ADA NO	:	2410
PARSEL NO	:	246
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.963,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	:	1-60
TARİH/YEVMIYE NO.	:	28.06.2019/ 10970
MALİKİ/HİSSE ORANI*	:	Türkiye İş Bankası A.Ş. / TAM

Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, kat mülkiyetine göre konu parsel üzerinde Profilo AVM yer almaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait tapu bilgileri yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi olup, bağımsız bölümlere ait tapu bilgileri aşağıda açıklanmıştır.

Tablo 9. Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgisi

BB No	Ada/Parsel	Arsa Pay	Arsa Payda	Kat No	Nitelik	Cilt	Sayfa
1	2410/246	691	15963	2.Bodrum B	Dükkan	260	25719
2	2410/246	1114	15963	2.Bodrum A	Dükkan	260	25720
3	2410/246	159	15963	1.Bodrum B	Dükkan	260	25721
4	2410/246	260	15963	1.Bodrum B	Dükkan	260	25722
5	2410/246	206	15963	1.Bodrum B	Dükkan	260	25723
6	2410/246	337	15963	1.Bodrum B	Dükkan	260	25724
7	2410/246	156	15963	1.Bodrum B	Cafe	260	25725
8	2410/246	773	15963	1.Bodrum A	Tiyatro	260	25726
9	2410/246	120	15963	1.Bodrum A	Dükkan	260	25727
10	2410/246	412	15963	1.Bodrum A	Dükkan	260	25728
11	2410/246	508	15963	1.Bodrum A	Dükkan	260	25729
12	2410/246	249	15963	1.Bodrum A	Dükkan	260	25730
13	2410/246	68	15963	1.Bodrum A	Dükkan	260	25731
14	2410/246	147	15963	Zemin	Dükkan	260	25732
15	2410/246	378	15963	Zemin	Dükkan	260	25733
16	2410/246	275	15963	Zemin	Dükkan	260	25734
17	2410/246	252	15963	Zemin	Dükkan	260	25735
18	2410/246	115	15963	Zemin	Dükkan	260	25736
19	2410/246	135	15963	Zemin	Dükkan	260	25737
20	2410/246	109	15963	Zemin	Dükkan	261	25738
21	2410/246	1218	15963	Zemin	Dükkan	261	25739
22	2410/246	146	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25740
23	2410/246	284	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25741
24	2410/246	216	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25742
25	2410/246	269	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25743
26	2410/246	113	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25744
27	2410/246	136	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25745
28	2410/246	112	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25746
29	2410/246	1131	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25747

BB No	Ada/Parsel	Arsa Pay	Arsa Payda	Kat No	Nitelik	Cilt	Sayfa
30	2410/246	176	15963	Kat 1 A	Dükkan	261	25748
31	2410/246	101	15963	Kat 1 A	Dükkan	261	25749
32	2410/246	76	15963	Kat 1 A	Dükkan	261	25750
33	2410/246	935	15963	Kat 1 A	Sinema	261	25751
34	2410/246	59	15963	Kat 1 A	Eğlence	261	25752
35	2410/246	625	15963	Kat 1 A	Dükkan	261	25753
36	2410/246	56	15963	Kat 2	Dükkan	261	25754
37	2410/246	17	15963	Kat 2	Dükkan	261	25755
38	2410/246	35	15963	Kat 2	Dükkan	261	25756
39	2410/246	263	15963	Kat 2	Dükkan	261	25757
40	2410/246	245	15963	Kat 2	Dükkan	261	25758
41	2410/246	267	15963	Kat 2	Dükkan	261	25759
42	2410/246	345	15963	Kat 2	Dükkan	261	25760
43	2410/246	225	15963	1.Bodrum B	Dükkan	261	25761
44	2410/246	178	15963	1.Bodrum A	Dükkan	261	25762
45	2410/246	186	15963	Zemin	Dükkan	261	25763
46	2410/246	182	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25764
47	2410/246	182	15963	Kat 1 A	Dükkan	261	25765
48	2410/246	82	15963	Kat 2	Dükkan	261	25766
49	2410/246	218	15963	1.Bodrum B	Dükkan	261	25767
50	2410/246	70	15963	1.Bodrum A	Dükkan	261	25768
51	2410/246	70	15963	Zemin	Dükkan	261	25769
52	2410/246	108	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25770
53	2410/246	108	15963	Kat 1 A	Dükkan	261	25771
54	2410/246	108	15963	Kat 2	Dükkan	261	25772
55	2410/246	164	15963	2.Bodrum B	Dükkan	261	25773
56	2410/246	239	15963	2.Bodrum A	Dükkan	261	25774
57	2410/246	223	15963	1.Bodrum B	Dükkan	261	25775
58	2410/246	85	15963	Zemin	Dükkan	261	25776
59	2410/246	123	15963	Kat 1 B	Dükkan	261	25777
60	2410/246	123	15963	Kat 2	Dükkan	261	25778

Değerleme konusu 9221 ada 1 parselle ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 10. Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi / Kat Otoparkı

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ / KÖYÜ	: MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 246Dy2b
ADA NO	: 9221
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.686,34
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	: -
TARİH/YEVMİYE NO.	: 28.06.2019/ 10970
MALİKİ/HİSSE ORANI*	: Türkiye İş Bankası A.Ş. / TAM
CİLT NO	: 105
SAHİFE NO	: 10370

Değerleme konusu 9221 ada 1 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmamış olup konu parsel üzerinde kat otoparkı yer almaktadır.

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

2410 Ada 246 Parsel

Web Tapu portalından elektronik ortamda 26.10.2022 tarih ve saat 16:50 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre 60 adet bağımsız bölümün üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar müşterek olarak bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-İSTANBUL 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/11/2019 tarih 2018/416 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.11.2019 tarih, 20117 yevmiye)

-Yönetim Planı: 15/08/2018 (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye)

-47 SAHİFEDEKİ METAL 36 İLA 40,42 İLA 46 VE 48 İLA 53 SAHİFEDEKİ PARSELLERLE BU SAHİFEDEKİ PARSEL ARASINDA MÜŞTEREKTİR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Serhler Hanesinde:

-TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ : 27/04/1998 YEV : 2244 (27.04.1998 tarih, 2244 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-A.M BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLEN 490,74 M2 KISMIN 2410 ADA 246 PARSEL ALEYHİNE ŞİŞLİ BELEDİYESİ LEHİNE GEÇİT HAKKI (29.11.2005 tarih, 15221 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 100000000.00 bedelle 09.03.2010 tarih, 2281 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 7500000.00 TL bedelle 12.07.2012 tarih, 11885 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

26.10.2022 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

22 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

-Depo (Tip: Depo) (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye)

35 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

-Depo (Tip: Depo) (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye)

9221 Ada 1 Parsel

Web Tapu portalından elektronik ortamda 26.10.2022 tarih ve saat 16:42 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Serhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 10000000.00 bedelle 09.03.2010 tarih, 2281 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 7500000.00 TL bedelle 12.07.2012 tarih, 11885 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

26.10.2022 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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



Genel Hükümler:

-Ticaret+Konut ve Ticaret Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmasından sonra; 2 Eylül 23804 sayılı resmi gazetede yayımlanan, plan yapım yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak, bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre "Özel Sağlık Tesisleri" ve "Özel Katlı Otopark" yapılabilir.

-Planlarda otopark olarak gösterilen ve mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar için ilgililerin müracaatı ve ruhsat, mülkiyet ve giriş-çıkışlarına yönelik ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda "Özel otopark alanı (zeminaltı, zeminüstü, asansörlü)" olarak uygulama yapılacaktır. Uygulama aşamasında otopark giriş-çıkışları konusunda ulaşım trafik ve düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır.

-Emsal verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale

-Yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ve gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği ile 17 Ağustos 1999 marmara depremi sonrasında planlama ve yapılanmayla ilgili tüm kanun, kararname, genelge hükümleri geçerlidir.

-Çatı-çekme kat yapılamaz.

-İnşaat emsali uygulaması, net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

-Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

-Tasdik hududu dahilindeki yolların gerçekleşmesini sağlamak amacı le kamu eline geçen yol alanları emsal hesabına dahil edilecektir.

-Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri ve 29.12.2003 T.T. 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı plan notları geçerlidir.

-Binalara kot verilmesi:

Blok veya blokları birden fazla yoldan cephe almıyorsa;

- Ön bahçe mesafesi 6 metreden (6 metre dahil) az ise yoldan kot verilir.
- Ön bahçe mesafesi 6 metreden fazla ise bloğun ön cephe ortalamasından kot verilir.
- Aynı parsel dahilinde birden fazla blok bulunması halinde yukarıdaki şartlar bütün bloklar için ayrı ayrı geçerlidir.

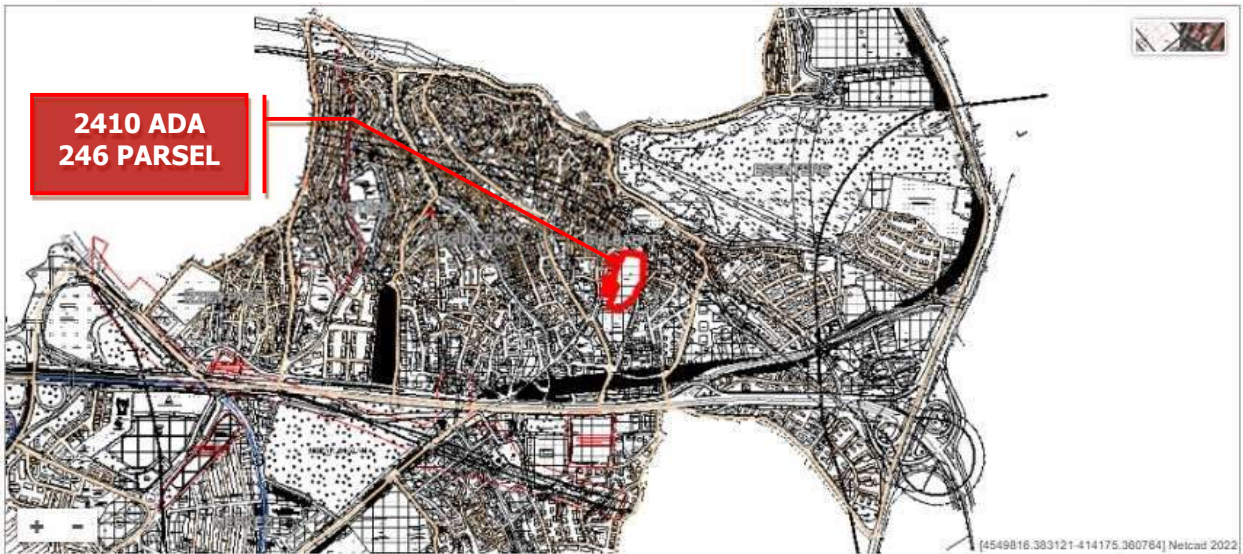
Birden fazla yoldan yüz alan bloklara 1.derecedeki yoldan kot verilir.

- Genişliği ne olursa olsun trafik yolu yaya yoluna göre 1.derecededir.
- İki yoldan geniş olan olanı 1.derecededir.
- Genişliği ne olursa olsun trafik yolu kuldesak ile biten yola göre 1.derecededir.
- Aynı genişlikte olan birden fazla trafik veya yaya yolundan cephe alan bloklara kot taii zemin ortalamasından verilir.

2410 Ada 246 Parsel

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 31.05.2022 tarih, E-107467030-754-2187/9885 sayılı imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında kısmen H:4 kat (hmaks:14.50 m) blok nizam yapılaşma koşulu ile "Ticaret+konut" alanında, kısmen "Katlı Otopark" alanında, kısmen E:1.25 yapılaşma koşulu ile "Ticaret" alanında kalmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar imar durumu düzenlenememektedir. Ayrıca parsel Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro güzergahında kalmakta olup, yeni yapı yapılması durumunda İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ilgili Müdürlüklerinden görüş alınacaktır. İmar durum belgesi rapor eklerinde verilmiştir.

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



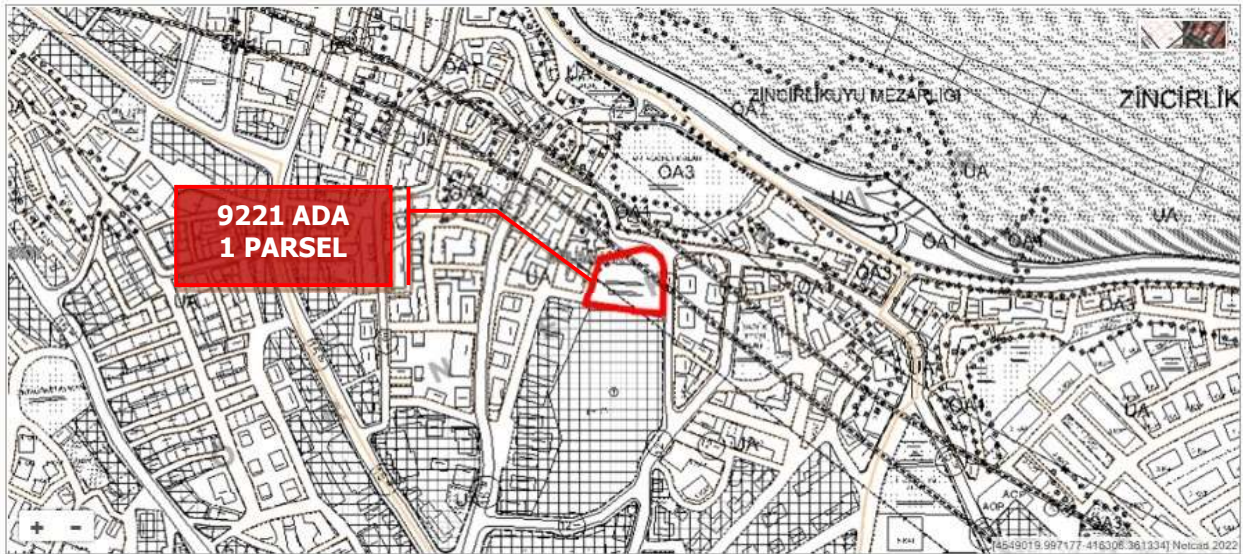
Plan Notları:**Uygulama Hükümleri:**

- Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, rezidans vb. konaklama tesisleri sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- Ticaret alanlarında (E=...) yapı emsali verilen parsellerde;
 - İrtifa H: serbesttir.
 - Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks: 0.35, min. Taks: 0.25, zemin katlar için max. TAKS: 0.50, min. TAKS: 0.35 dir.
 - Kat yükseklikleri 4 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.
 - H: 15,50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi arttırma koşulu aranmayacaktır.
 - Ön-yan ve arka bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
 - Blok ebatları serbesttir.

9221 Ada 1 Parsel

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 01.06.2022 tarih, E-17046730-000-2266/10043 sayılı imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında kısmen H:4 kat (hmaks:14.50 m) blok nizam yapılaşma koşulu ile "Ticaret+konut" alanında, kısmen "Katlı Otopark" alanında, kısmen E:1.25 yapılaşma koşulu ile "Ticaret" alanında kalmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar imar durumu düzenlenememektedir. Ayrıca parsel Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro güzergahında kalmakta olup, yeni yapı yapılması durumunda İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ilgili Müdürlüklerinden görüş alınacaktır. İmar durum belgesi rapor eklerinde verilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yetkili personelden alınan şifahi bilgiye göre otopark kamuya açık ve ücretsiz olacak olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır. 241 parseldeki mevcut binanın saçak kotunu aşamaz.

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaza ait dosyalar incelenmiştir.

Tablo 11. 2410 ada 246 parsel İncelenen Evraklar

2410 ada 246 parsel / PROFİLO AVM			
İncelenen Belgeler	Tarih	Belge No	Açıklama
Encümen Kararı	8.05.2001	534	Otopark inşaatı sırasında boş arsaya artık atılması nedeni ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 40. ve 42. maddesine istinaden para cezası verilmiştir.
Proje	13.11.2007	2007/3285	Tadilat Projesi/ 2410 ada 3,6,241,243 parsellerin tevhidii ile oluşan 246 parseldeki mevcut binaların fonksiyon değişikliği ile ilgili tüm katlarda tadilat (2 kısmi bodrum + 2 bodrum + zemin + 3 normal kat)
Yapı Ruhsatı	13.11.2007	2/43	Tadilat/ Mevcut İskanlı Binanın Tüm Katlarında Tadilat / BB sayısı: 60
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.09.2010	10/7412	Tadilat / Yapı Sınıfı: 4A / Kat Sayısı: 7 kat (2+Kademeli+Asma+Ara+2) /BB sayısı: 60 / İnşaat Alanı: 68780
Yapı Tatil Tutanağı	16.05.2016	003624	Proje ve ruhsata aykırı inşaat nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddesine istinaden işlem yapılmak üzere yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olup yapının işgali olması nedeni ile mühürlenememiştir.
T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 8.İdare Mahkemesi Dava Kararı	12.10.2017	Esas No:2016/1766 Karar No:2017/1848	Davacı: Profilo Sanayi ve Ticaret A.Ş. Davalı: Şişli Belediye Başkanlığı 3194 sayılı Kanun'un 32 ve 42. hükümlerine aykırı olduğu iddia edilen yapılarla ilgili olarak usulüne uygun yapı tatil tutanağı tutulmadığı, aykırılıklarla ilgili krok çizilmediği ve yerinde açık-net şekilde tespit edilemediği, bazı yapıların sonradan yapılamayacak nitelikte olması nedeni ile dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığına ve dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.
T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5.İdare Dava Dairesi Dava Kararı	21.02.2018	Esas No:2018/338 Karar No:2018/392	İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 02.10.2017 tarih 'E:2016/1766 K:2017/1848 sayılı kararın Kanunun 45/4.maddesinde sayılan kaldırma nedenlerinin bulunmaması nedeni ile aynı kanunun 45/3.maddesi uyarınca "İstinaf Başvurusunun Reddine" kesin olarak karar verilmiştir.

Tablo 12. 9221 ada 1 parsel İncelenen Evraklar

9221 ada 1 parsel / KAT OTOPARKI			
İncelenen Belgeler	Tarih	Belge No	Açıklama
Ruhsat	12.09.1997	3/4	Yeni Yapı / Kat sayısı: 7 kat (3 yol kotu altı + 4 yol kotu üstü) / BB sayısı: 1/ İnşaat Alanı: 22.176
Proje	1.10.1997	-	Mimari Proje (2 kısmi bodrum + 3 bodrum + zemin + 3 normal kat)
Proje	20.12.2006	2006/8464	Tadilat Projesi/ 3 normal kat ilavesi (2 kısmi bodrum + 3 bodrum + zemin + 6 normal kat)
Ruhsat	21.12.2006	2/10	Kat İlavesi / Kat sayısı: 12 kat (5 yol kotu altı + 7 yol kotu üstü) / BB sayısı: 1/ İnşaat Alanı: 7.056
Şişli Belediyesi Meclis Kararı	10.01.2008	19	9221 ada 1 parselde bulunan mevcut katlı otopark binasına bitişik 2410 ada, 246 parselde yer alan mevcut alışveriş merkezinin saçak kotunu geçmemek kaydıyla, üst katlarının ticaret fonksiyonunda yapılanma öngörülmesine ilişkin plan değişikliği, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 8.maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında komisyonca uygun bulunmuş olup Belediye Meclisinden karar alınması istenmektedir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.03.2014	1712523	Yeni Yapı / Kat sayısı: 12 kat (5 yol kotu altı + 7 yol kotu üstü) / BB sayısı: 1/ İnşaat Alanı: 29.232
Kamuya İade istemi	7.04.2016	-	9221 ada 1 parselde kayıtlı yeri AVM içerisindeymiş gibi sahte ada pafta da göstermek suretiyle kiralınması sebebi ile "İmar Kirilliliğine Neden Olma" suçu oluşturduğundan kamuya iadesi istenmektedir.

İncelenen Belgeler	Tarih	Belge No	Açıklama
Yapı Tatil Tutanağı	16.05.2016	1	21.12.2006 tarih 2/10 sayılı ruhsata göre kullanım amacı tamamen otopark olan yapıda; ne zaman yapıldığı belli olmayan 4., 5., 6.normal katların ofis olarak kullanılması nedeni ile 3194 sayılı Kanun'un 32 ve 42. hükümlerine istinaden yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olup yapının işgali olması nedeni ile mühürlenememiştir. Toplam aykırı alan: 7056 m ²
Encümen Evrakı	11.08.2016	386	9221 ada 1 parsel sayılı yerdeki yapının 21.12.2006 tarih 2006/2/10 sayılı ruhsata göre kullanım amacı tamamen otopark olan yapıda; 4., 5. ve 6. normal katın ofis olarak kullanıldığı ve bu katlara profilo avm içerisinde giriş yapıldığı neticesinde 16.05.2016 tarih ve 003632 sayılı 1 yapı tatil tutanağı düzenlenern 7.065 m ² kaçak inşaat hakkında 42. maddeye göre verilen para cezası arttırıma tabi tutulmuştur.
Encümen Evrakı	11.08.2016	-	16.05.2016 tarih 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağına istinaden verilen yıkım kararı verilmiş olup ruhsata bağlanmasının mümkün olmaması nedeni ile İSKİ, TEK, İGDAŞ gibi kurumlara gönderilecek alt yapı hizmetlerinin sonlandırılması, tapu kaydına yıkım kararı bulunmaktadır şerhinin işlenmesi ve projeye aykırı kısımlarının yıkılarak eski haline getirilmesine, gereği için evrakın Yapı Kontrol Müdürlüğüne gönderilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.
Encümen Kararının İptal Davası	-	2016/1695	İlgili belediyeden inceleme dosyası istenmiştir.
Yürütmenin Durdurulması İstemi	4.10.2016	-	Yıkım ve para cezası verilmesine ilişkin Encümen kararı iptalinin ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.
Yürütmenin Durdurulması Dava Sonucu	15.12.2016	2016/1695	Dosyanın incelenmesinden, olayda anılan kanun hükmünde öngörülen şartların gerçekleşmediği anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin reddine, tebligatın tamamlanmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde itiraz yolu açık olmak üzere 15.12.2016 tarihinde oybirliğiyle karar.
Yürütmenin Durdurulması İstem Davası	24.01.2017	2017/87	İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare'den Yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi istenmekte olup idare 15.12.2016 tarih ve 2016/1695 sayılı kararın kaldırılmasına yeniden karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine iadesine 24.01.2017 tarihinde oybirliği ile karar vermiştir.
9.İdare Mahkemesi Dava Kararı	31.05.2017	Esas No:2016/1695 Karar No:2017/1146	İdari para cezasına ilişkin 11.08.2016 tarih 386 sayılı işlemin 40.148,64 TL'lik kısmının iptaline, yıkıma ilişkin 11.08.2016 tarih 385 sayılı encümen kararı ile idari para cezasına ilişkin 11.08.2016 tarih 386 sayılı işlemin 481.783,68 TL'lik kısmının ise reddine 30 gün süre ile istinaf yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.
İstinafın Reddi	19.06.2018	Esas No:2018/64 Karar No:2018/1313	İstinafın reddine karar verilmiştir.
Yürütmenin Durdurulması İstem Davası	4.10.2018	2018/3607	Yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	6.01.2019	25FR9NR1	9221 ada 1 parselde konumlu ticari nitelikli 1000 m ² den oluşan 1 adet bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

9221 Ada 1 parselde yer alan aykırılıklar ve yazışmalar sonrasında 06.01.2019 tarihinde düzenlene Yapı Kayıt Belgesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici 16.Madde uyarınca yine aynı Kanun gereği 32 ve 42. Madde cezalarının hükümsüz hale geldiği kanaatine varılmıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların ilk yapı ruhsatlarının 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunu öncesinde olması nedeni ile taşınmazların Yapı Denetim zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak taşınmazlar için ilgili yapı denetim kanunu sonrasında düzenlenen tadilat ruhsatları Yapı Denetim Kanunu'na tabi olduğundan ilgili yapı denetim firma bilgileri aşağıda belirtilmiştir;

2410 Ada 246 Parsel Yapı Denetim Firması: Çavuşoğlu Mahallesi, Spor Caddesi, No:48, Kartal/İSTANBUL adresinde konumlu Önder Yapı Denetimi Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

9221 Ada 1 Parsel Yapı Denetim Firması: Atatürk Bulvarı, Spor Caddesi, Kartal/İSTANBUL adresinde konumlu Önder Yapı Denetimi Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Taşınmazların tamamı 28.06.2019 tarihinde Türkiye İş Bankası adına tapuda tescil edilmiştir. Taşınmazlardan 2410 ada 246 parselin takyidat kayıtlarında 05.11.2019 tarihli "İSTANBUL 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/11/2019 tarih 2018/416 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır" belirtmesi bulunmaktadır. Söz konusu belirtmenin Profilo AVM'de yer alan tiyatronun acil yangın çıkışında yapılan imalatın bitişik 2910 ada 2 parselde 63,50 m² tecavüzü bulunması nedeni ile komşu parsel tarafından açılan dava nedeni ile olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu davanın hukuki süreci deva etmektedir. Bunlar dışında taşınmazlar dahilinde son 3 yıl içerisinde meydana gelen bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazların takyidat kayıtlarında aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır;

2410 Ada 246 Parsel

Web Tapu portalından elektronik ortamda 26.10.2022 tarih ve saat 16:50 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre 60 adet bağımsız bölümün üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar müşterek olarak bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-İSTANBUL 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/11/2019 tarih 2018/416 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.11.2019 tarih, 20117 yevmiye)

Yukarıda belirtilen kayıt Profilo AVM'de yer alan tiyatronun acil yangın çıkışında yapılan imalatın bitişik 2910 ada 2 parselde 63,50 m² tecavüzü bulunması nedeni ile komşu parsel tarafından açılan dava nedeni ile olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu davanın hukuki süreci deva etmektedir. Hukuki süreç taşınmaz maliki aleyhine sonlansa dahi ilgili tecavüzün, imalatın yıkılması ile giderilebileceği / geri dönüştürülebileceği anlaşıldığından taşınmaz üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

-Yönetim Planı: 15/08/2018 (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye)

Yukarıda belirtilen kayıt mevzuat gereği matbu bir kayıt olup taşınmaz üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

-47 SAHİFEDEKİ METAL 36 İLA 40,42 İLA 46 VE 48 İLA 53 SAHİFEDEKİ PARSELLERLE BU SAHİFEDEKİ PARSEL ARASINDA MÜŞTEREKTİR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Yukarıdaki kaydın gayrimenkul üzerinde herhangi bir olumsuzluk yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Serhler Hanesinde:

-TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ : 27/04/1998 YEV : 2244 (27.04.1998 tarih, 2244 yevmiye)

Yukarıda belirtilen kayıt mevzuat gereği matbu bir kayıt olup taşınmaz üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-A.M BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLEN 490,74 M2 KISMİN 2410 ADA 246 PARSEL ALEYHİNE ŞİŞLİ BELEDİYESİ LEHİNE GEÇİT HAKKI (29.11.2005 tarih, 15221 yevmiye)

Yukarıda belirtilen kayıt mevzuat gereği matbu bir kayıt olup taşınmaz üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 100000000.00 bedelle 09.03.2010 tarih, 2281 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 7500000.00 TL bedelle 12.07.2012 tarih, 11885 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Yukarıda belirtilen takyidat kayıtlarının takbis belgelerinde Kapatıldı" ifadesi bulunması ve taşınmazların 28.06.2019 tarihinde ipotek alacaklısı olan TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına tapuda tescil edilmesi nedeni ile pasif kayıtlar olduğu kanaatine varılmış olup taşınmazlar üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

22 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

-Depo (Tip: Depo) (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye)

35 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

-Depo (Tip: Depo) (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye)

Yukarıda belirtilen kayıtlar 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanunu uyarınca ilgili bağımsız bölümler için tahsis edilen eklenti alanlarını belirtmekte olup gayrimenkuller üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

9221 Ada 1 Parsel

Web Tapu portalından elektronik ortamda 26.10.2022 tarih ve saat 16:42 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 100000000.00 bedelle 09.03.2010 tarih, 2281 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 7500000.00 TL bedelle 12.07.2012 tarih, 11885 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Yukarıda belirtilen takyidat kayıtlarının takbis belgelerinde Kapatıldı" ifadesi bulunması ve taşınmazların 28.06.2019 tarihinde ipotek alacaklısı olan TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına tapuda tescil edilmesi nedeni ile pasif kayıtlar olduğu kanaatine varılmış olup taşınmazlar üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

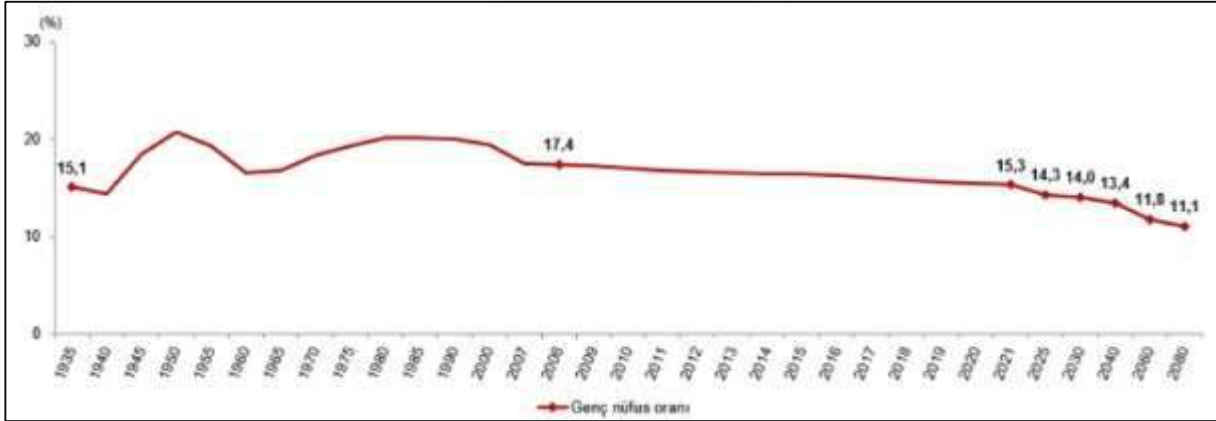
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 971 bin 289 kişi olmuştur. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,3'üdür. Genç nüfusun %51,3'ünü erkek nüfus, %48,7'sini ise kadın nüfustur.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2025 yılında %14,3, 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörülmektedir.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080

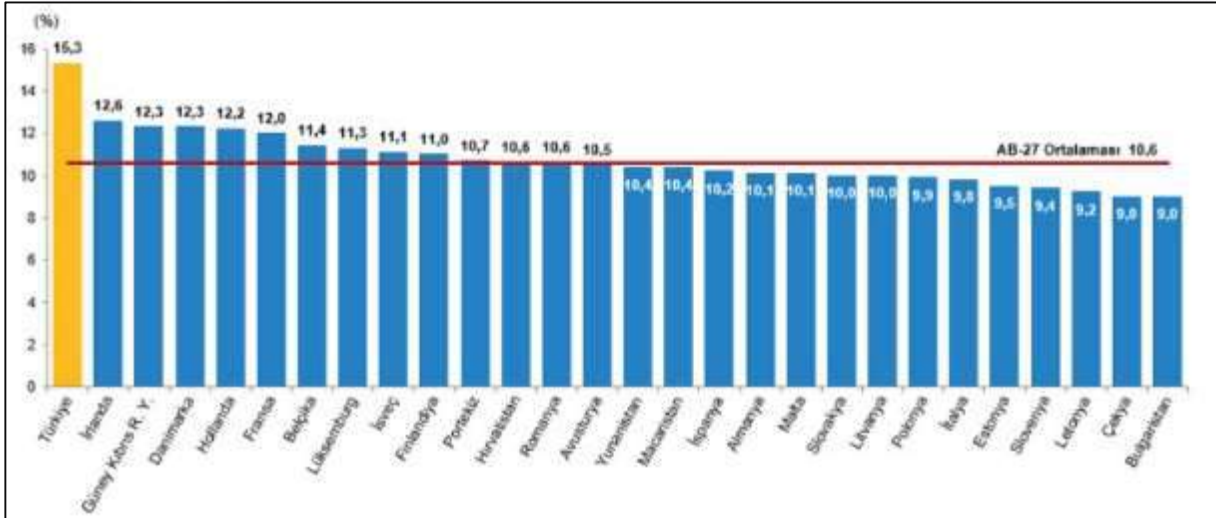


Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de 8,1%, ÜFE'de ise 37,2% ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.

Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirmeye gitmiştir.

AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda 12,3% yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda 7,3% ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.

Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.

AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi 4%'ten 2,7%'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi 3,5%'ten 6,1%'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında 2% oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da 63,1% düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edilmişti.

OECD Eylül ayında yayımlanan Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda, küresel iktisadi faaliyetin Mayıs ayı tahminlerine kıyasla ivme kaybettiğini belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2022 yılı için 3% seviyesinde tutarken, 2023 yılı için 2,8%'den 2,2%'ye düşürdü. Raporda, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle enerji arzındaki düşüşün Avrupa Birliği için çok daha "yıkıcı" olduğu ifade edilerek bölgenin en büyük ekonomisi Almanya için 2022 ve 2023 yılı büyüme tahminlerinde aşağı yönlü revizyonlar yapıldı. Raporda küresel enflasyonun önümüzdeki dönemde hız kesmekle birlikte yüksek seyrini sürdüreceği vurgulandı. Öte yandan OECD, Türkiye ekonomisi için 2022 yılı büyüme tahmini 3,7%'den 5,4%'e yükseltirken, 3% düzeyindeki 2023 yılı tahmininde değişikliğe gitmedi.

	Eylül Tahminleri (%)		Haziran Tahminlerinden Farkı (% puan)	
	2022	2023	2022	2023
Dünya	3,0	2,2	0,0	-0,6
ABD	1,5	0,5	-1,0	-0,7
Euro Alanı	3,1	0,3	0,5	-1,3
Almanya	1,2	-0,7	-0,7	-2,4
Japonya	1,6	1,4	-0,1	-0,4
İngiltere	3,4	0,0	-0,2	0,0
Çin	3,2	4,7	-1,2	-0,2
Rusya	-5,5	-4,5	4,5	-0,4
Türkiye	5,4	3,0	1,7	0,0

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda %5 yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonu doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda %12,5 geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlemlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlemlendi.



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmektedir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3. AVM Sektörü

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma, 2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılacak kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki genel olarak sürmekte ve piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Aşılama hatırlatma aşamasında olunması ve farklı varyantlarla normal-yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları etkilemektedir. Normalleşmeye geçilmesiyle birlikte AVM'ler alışveriş yapmak isteyen insanların tekrar gözdesi haline gelmiştir.

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde

olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. Türkiye genelinde toplam arzın, 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdur. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre 97% 'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



"2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²'ye ulaştı. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m²'dir."

(Kaynak: GYODER Göstere, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

AVM perakende ciro endeksinde bakıldığında, organize perakende sektöründe maliyet artışlarının etkisiyle cirolar 2021 yazına oranla ortalama %80 artarken, birçok marka adet satışlarında hâlâ pandemi öncesindeki rakamları yakalayamadı. Birçok marka adet satışlarında 2019 rakamlarını yakalamakta zorlanıyor. Cirolardaki büyüme adetten değil, fiyat artışlarından kaynaklanıyor. Ham madde fiyatlarında bir gevşeme olmakla birlikte diğer girdilerdeki maliyet baskısı sürüyor. Haziran ayı verilerine göre ÜFE ve TÜFE arasında 60 puan fark bulunuyor. Adet satışlarında istenen düzeye ulaşılamasa da perakende sektöründe canlılık turistlerin de katkısı ile bu hareketliliğin yaz sezonu boyunca süreceği öngörülmüşken Ekim'den sonrasında hem sektör hem de tüketici açısından kış sezonunun zorlu geçeceği tahmin edilmektedir.

(Kaynak: Yenilikçi Perakende Haber Portalı. Haziran 2022. BMD Başkanı Sinan Öncel; Organize perakende sektöründe ciro yüzde 80 arttı, adet satışları sınırlı kaldı, <https://arsiv.perakende.org/sinan-oncel-organize-perakende-sektorunde-ciro-yuzde-80-artti-adet-satislari-sinirli-kaldi>)

Ciro analizine bakıldığında Mayıs 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 358,3 oranında artarak 857 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,0 oranında artış göstererek 857 puana yükselmiştir. Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ayrıca kategoriler bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Nisan 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 26,7, teknoloji kategorisinde yüzde 20,5, diğer kategorisinde yüzde 19,7, ayakkabı kategorisinde yüzde 13,8, giyim kategorisinde yüzde 12,3, hipermarket kategorisinde yüzde 8,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ziyaret sayısı analizine bakıldığında Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3'lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 10,3 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Bu artışların en büyük nedeni pandemi dönemi boyunca evlerinde kapalı kalan insanların alışveriş özlemi olarak nitelendirilebilir.



* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

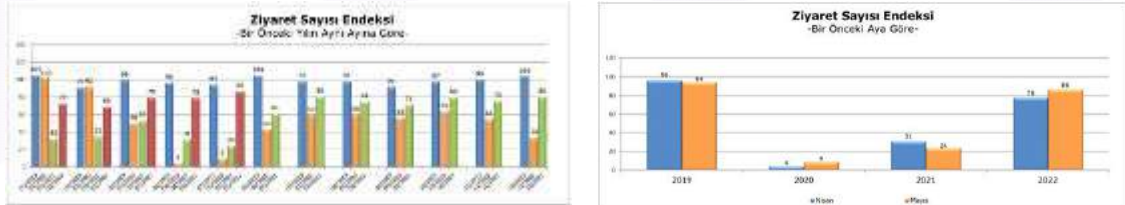
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Mayıs 2022'de İstanbul'da 4.342 TL, Anadolu'da 2.552 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2022'de 3.268 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir.



Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3'lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir.



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Temmuz 2020

(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Mayıs 2022, <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mayis-2022>)

5.4. Gayrimenkul Sektörü

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekte 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. 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.

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.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artış işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak 96.4%, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmştir.

5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

5.5. Bölge Verileri

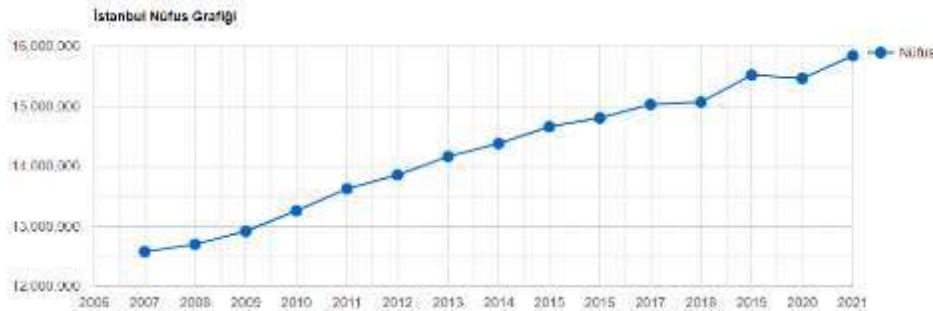
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.5.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara

Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.840.900. kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.



5.5.2. Şişli İlçesi

Konum

Şişli ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan merkez ilçelerinden birisidir. Denize kıyısı olmamasına karşın, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan iki boğaz köprüsünün Avrupa yakasındaki çıkış noktasında yer alır. Yirmi beş mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. İlçede çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır.

Şişli adı ilçenin merkezindeki semtin de adıdır. "Şişli" adıyla ilgili en yaygın yakıştırma, şiş yapımıyla uğraşan ve halkın "Şişçiler" adıyla andığı bir ailenin burada oturduğu ve bu bölgede bir konaklarının olduğu yolundadır. 2500 yıllık bir tarihe sahip İstanbul'un nispeten daha yeni bir yerleşim bölgesidir.

Yakın Tarih

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kurulmuş, aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni yerleşme oluşmuştur. Aynı dönemde nüfusu hızla artan Kağıthane'ye daha iyi hizmet götürebilmek için aynı bölge belediye yapılmıştır.

1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katılmıştır. Böylece Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıkmış ve Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştır. 1987'de Kağıthane'nin ilçe yapılarak Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düşmüştür. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrılmıştır. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar göstermiştir. 1990'lar ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak

inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Dolayısıyla, Şişli'nin merkez ve Ayazağa ilçelerinin her ikisi de bir sanayi bölgesidir.

Yaşadığı hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Kuzeydeki Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Önemli bir finans ve iş merkezi olan ilçe, bir yandan önemli alışveriş merkezi, lüks butik ve moda tasarım atölyelerine, bir yandan da büyük otellere ev sahipliği yapmaktadır. Şişli, aynı zamanda İstanbul'un önemli bir kültür sanat bölgesidir. Uluslararası kongre ve organizasyonların gerçekleştiği kongre merkezleri, büyük ölçekli konser ve etkinlik alanları, kentin önemli tiyatro salonları, kültür merkezleri ve sanat galerileri, ilçenin bu farklı yüzünün yansımalarıdır.

(Kaynak: Şişli Kaymakamlığı & Şişli Belediyesi)

Nüfus

Şişli, Marmara kentsel yoğunluk sistemin ana çekirdeğini oluşturan İstanbul'un önemli ilçelerinden biridir. 1990 yılında 7.309.190 kişilik nüfusuyla ülke nüfusunun 11.5%'ini, 1997'de ise 9.198.809 kişilik nüfusu ile de ülke nüfusunun 12.94%'ünün barındığı İstanbul, Türkiye'nin en yoğun yerleşimi, uluslararası nitelikli tek metropolü ve etki alanı bakımından ülkenin en üst kademe merkezidir.

Şişli nüfusu 2021 yılına göre 284,294 kişidir. Bu nüfus, 138.611 erkek ve 145.683 kadından oluşmaktadır. Nüfus olarak ise 48,76% erkek, 51,24% kadındır.

Levent-Maslak Büyükdere Aksı

Beşiktaş-Sarıyer ilçe sınırları dahilinde konumlu olan Büyükdere Caddesi İstanbul İl ölçeğinde M.İ.A olarak tanımlanan ticari merkezin gelişim gösterdiği lineer bir ulaşım aksıdır. Büyükdere Caddesi Zincirlikuyu Mezarlığı'nın güneyinde Barbaros Bulvarı'nın bittiği noktadan başlayıp, 1. Levent'in kuzeyinden Sanayi Mahallesi'nin Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yolunda (TEM) sona erdiği yere kadar eski Büyükdere Caddesi'ne paralel gider. Çevre yolu kavşağından (Harp Akademileri Köprülü Kavşağı), Harp Akademilerini, İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Yerleşkesi'ni, Maslak Kavşağı'nda, İstinye Bayırı Caddesi, doğuya İstinye istikametine ayrılırken Büyükdere Caddesi, kuzey yönüne devam eder ve Fatih Ormanı'nın doğu sınırından geçer.

Merkezi İş Alanı Etkileşim Krokisi



Beşiktaş-Maslak hattı boyunca gelişim gösteren Merkezi İş Alanı'nın konumlu olduğu bölge hafif eğimli bir topoğrafik yapı mevcut olup, eğim oranının en yüksek olduğu alan Maslak bölgesi olarak tanımlanabilmektedir. Beşiktaş-Maslak istikametinde Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken eğim oranı artmakta, Zincirlikuyu-Maslak arasındaki bölgede ise eğim oranı düz ve düze yakın bir yapıya sahiptir.

Merkezi İş Alanı Gelişim Yönleri ve Yakın Çevre Fonksiyonları



Kara yolu ulaşımı dışında raylı sistem toplu taşıma araçları ile ulaşımın sağlandığı bölgede, Büyükdere Aksı aracılığı ile çevre yollarına bağlantılı sağlayan 1. ve 2. derece ana ulaşım aksları yer almaktadır. Bahsi geçen bağlantı yolları üzerinde gelişen ticari fonksiyonlu yapılar yer yer konut, turizm fonksiyonlarının yanısıra eğitim, sağlık ve spor kompleksi gibi donatı alanları ile bölünmekte, ticari gelişimin sınırlarını teşkil etmektedir.

19. Yüzyılda Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nun Galata Köprüsü ile birleştirilmesi sonucunda ticaret alanları Saraçhane, Haliç ve Aksaray'dan Beyoğlu'na kaymış, 20. yy da, 1950 sonrası dönemde ise imalat ve diğer ticari fonksiyonlu alanlar Galata ve Eminönü çevresinde toplanmıştır. Eminönü ve Beyoğlu bölgesi 1970'li yıllarda ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğindedir. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki ofis binalarının yoğunlaşmasına ve çevre yollarının açılmasına neden olmuştur. 1982'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile, Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Levent'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

Günümüzde Merkezi İş Alanlarında yer alan karma kullanımlı yapılarda doluluk oranları neredeyse %100'e yakın olup, yoğun talep dolayısı ile projelerdeki ticari birimlerin kira değerleri de artmaktadır. Gerek bölgedeki arsa kıtlığı, gerek ticari ünitelere gösterilen yoğun talep dolayısı ile bölgenin ilerleyen dönemlerde talebe cevap verememesinden kaynaklı, alternatif M.İ.A bölgelerinin oluşacağı düşünülmektedir. Mevcut M.İ.A bölgesindeki kısıtlar sebebi ile İstanbul İl sınırları dahilinde karma proje ve ticari projelerin yoğun olduğu alternatif bölgeler oluşmakta, Çevre Düzeni ve Nazım İmar Planları ile yeni İş Merkezi alanları tanımlanmaktadır.

Levent-Maslak hattı boyunca geçmişten günümüze gelişim gösteren M.İ.A bölgesine alternatif olarak Avrupa Yakasında Kağıthane, Bomonti, Çağlayan gibi bölgelerde gelişime yönelik yatırım ve projeler devam etmektedir. Ayrıca Anadolu Yakası'nda Ataşehir ve Ümraniye sınırlarındaki İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesinin tamamlanması ile uluslararası ve yerel işletmelerin genel müdürlüklerini Anadolu Yakası'na taşınması, Beşiktaş – Levent Aksındaki İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun Anadolu yakası, Kozyatağı MİA'sı ile paylaşılacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilese de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım

değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumda yer alması,
- Tanınırlığının yüksek olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu,
- Büyükdere Aksı üzerinde yer alan AVM fonksiyonlu karma projelerin yoğunluğunun yüksek olması nedeni ile rekabette zorluk
- Ana ulaşım güzergahında yer almaması ve yaya ulaşımın zor olması

❖ FIRSATLAR

- Tanınırlığı ve marka değeri yüksek bir ilçede olması,
- Tarihi ve kültürel zenginliklerin varlığı ile turizm potansiyelinin yüksekliği,
- Günlük nüfus sirkülasyonunun ticarete olumlu etkisi.

❖ TEHDİTLER

- Bölge yapılanma haklarının gerektirdiği altyapının mevcut olmaması,
- Trafik yükünün ağır olması,
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan pandeminin ekonomiye ve gayrimenkul sektörüne olumsuz etkilerinin kestirilememesi.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel hali hazırda AVM nitelikli olup doluluk oranı düşük seviyelerdedir. AVM'den elde edilen kira gelirinin bölge ve sektör ortalamasının çok altında kaldığı görülmüş olup taşınmaz ile ilgili dönüştürme, geliştirme ve/veya yeniden işlevlendirme çalışması yapılarak etkin ve verimli hale getirileceği kanaatine varılmıştır.

Konu gayrimenkuller, meri imar planında ticaret+konut alanı ve katlı otopark alanı olarak düzenlenmiş olup katlı otopark fonksiyonunda kalan taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır. Ancak Ticaret+Konut alanında konumlu parsel için konut+ticaret+ofis nitelikli karma projenin en etkin ve verimli kullanım olacağı kanaatine varılarak geliştirme yapılmıştır. Geliştirme sonrasında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu parsellerin değerlemesinde "Pazar Yaklaşımı" ile "Gelir Yaklaşımı" altında "İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi" ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile konu taşınmazlara emsal nitelikte bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve konu taşınmazlara; konum, imar durumu, büyüklük, ulaşım gibi kriterler doğrultusunda düzeltme yapılarak arsa birim satış değeri takdir edilmiştir. Diğer yandan taşınmazların En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi için parsel üzerinde geliştirilecek projede yer alması planlanan ticaret, ofis ve konut nitelikli taşınmazların satış değerleri incelenmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile konu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri üzerinde yapı maliyetleri eklenerek taşınmazlara mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı ile mevcut taşınmazların gelirlerinden yola çıkarak İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi yardımı ile taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Ancak AVM'nin doluluk oranı ve kira gelirlerinin bölge ve sektör ortalamasının altında olduğu görülmüş taşınmazın mevcut fonksiyonunun efektif olmadığı kanaatine varılmıştır. Buradan yola çıkarak da AVM ve Katlı Otopark Gelirlerinin İndirgenmesi ile takdir edilen değerlerin taşınmazların Pazar değerini yansıtmayacağı kanaatine varılmıştır.

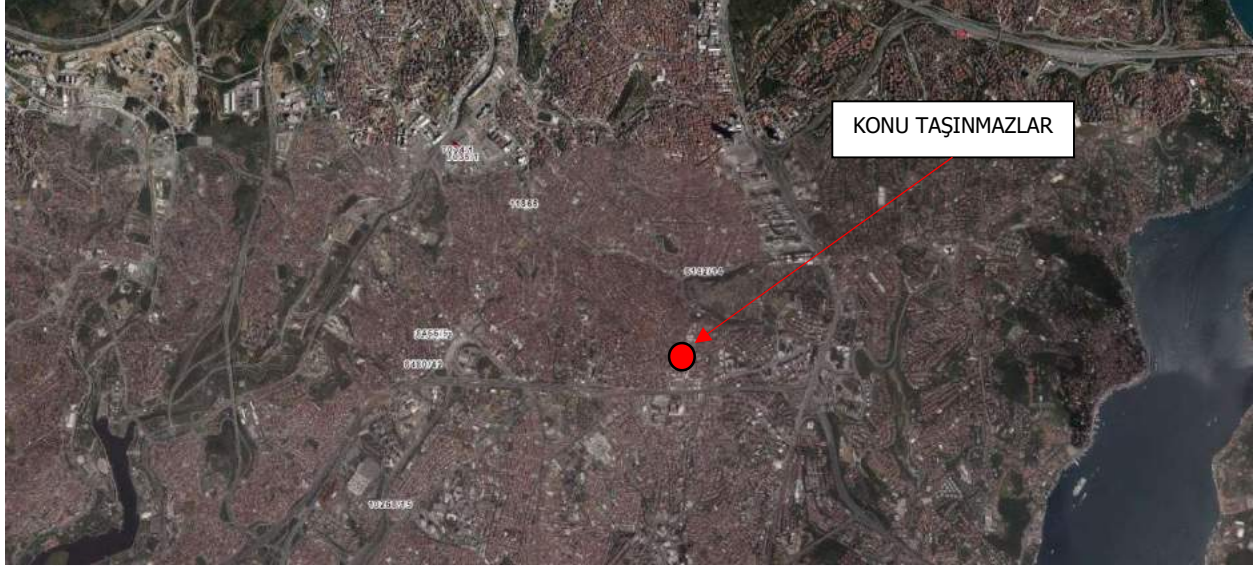
Buradan yola çıkarak taşınmazın mer'î imar durumu gereği (ilgili imar durumu yazılarında taşınmazlar için Hmaks belirlenmemesi nedeni ile imar durumu düzenlenemediği belirtilse de taşınmazların Emsal ve TAKS yapılaşma şartları dikkate alınmış, bölge teşekkülündeki yükseklik uyarınca geliştirme yapılmıştır) taşınmazlar üzerinde ticaret+ofis+konut fonksiyonlu proje geliştirilerek arsa değeri hesaplanmıştır. Buradan ulaşılan değerle de taşınmazın mevcut kullanım fonksiyonunun etkin ve verimli olmadığına sağlanması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2410 ada 246 parsel Ticaret+Konut, Ticaret ve Kat Otopark'ı alanında kalmakta iken 9221 ada 1 parsel çoğunluklu Kat Otoparkı alanında bulunmaktadır. Mevcut imar planında 9221 ada 1 parsel ile ilgili olarak "Otopark Kamuya Açık ve Ücretsiz Olacaktır" ibaresi gereğince bir gelir tahmini yapılmamış, 2410 ada 246 parselde geliştirilen projenin tamamlayıcısı/bütünleyicisi olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki arsaların satış değerleri ile taşınmazlar üzerinde geliştirilecek projede yer alacak olan konut, ofis ve dükkan ünitelerinin satış değerleri araştırılmıştır. Pazar'dan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Arsa Emsal Krokisi



Satılık Arsa Emsalleri

NO	Açıklama	Satılık Arsa Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
1	Şişli, Kaptanpaşa mahallesinde 10268 ada 15 parselde, Piyalepaşa bulvarına yakın konumlu, 378 m ² Konut imarlı arsa 17.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar durumu, 5 katlı blok nizam yapılaşması bulunur.	378	17.500.000	46.252	City Emlak 0 (532) 276 50 64
2	Kağıthane, Merkez Mahallesi 6142 ada 14 parselde, Dereyolu Caddesi üzerinde konumlu 114,78 m ² Konut imarlı arsa 11.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar durumu, Blok nizam konut alanındadır. (Bu parsel *imar kanunu 23. maddesine tabidir. *20.02.2002 tarihli kağıthane belediyesi imar alanları ve yerleşime uygunluk haritaları ve onanlı raporda ua (uygun alan) *bölgesinde kalmakta olup projelendirme aşamasında zemin etüt raporu alınacaktır.)	114,78	11.500.000	100.192	Gürpa Emlak 0 (545) 234 34 57
3	Kağıthane, Merkez Mahallesi 11865 parselde, Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde konumlu 374 m ² Ticari imarlı arsa 27.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar durumu, TAKS:0.40, KAKS:1,5, Hmax:Serbest ticaret alanındadır.	374	27.500.000	73.529	Coldwell 0 (542) 544 95 28
4	Kağıthane Gürsel Mahallesinde 8466 ada 4, 5 ve 12 parsellerde Şevket paşa caddesinde çağlayan adliyesine yakın konumludur. 8466 ada 4 ve 5 parseller konut alanında, 12 parsel ticaret alanında bitişik nizamda kalmaktadır.	234	9.550.000	40.812	Sahibi 0 (533) 474 36 54
5	Kağıthane Gürsel Mahallesinde 8480 ada 42 parselde Çağlayan adliyesine yakın konumlu 109,7 m ² alanlı konut imarlı arsa 5.850.000 TL bedelle satılıktır.	109,7	5.850.000	53.327	Sahibi 0 (533) 265 06 44
6	Kağıthane Merkez Mahallesinde 7034 ada 1 parsel ve 7035 ada 1 parsel Sadabad cendere caddesi üzerinde konumludur. İmar durumu, 7034 ada 1 parsel için TAKS:0.40 KAKS:2 Hmax:Serbest olup ticaret alanında, 7035 ada 1 parsel ise Katlı Otopark alanında kalmaktadır.	4.537,79	250.000.000	55.093	Partners Gayrimenkul 0 (542) 233 43 66
Görüş	Bölgede emlak yetkilisinden alınan bilgiye göre, arsa alanı yüksek olan ticari fonksiyonlu arsaların 40.000TL/m ² ile 50.000TL/m ² arasında olacağı öğrenilmiştir.				Remax Pro 0(532) 594 93 23
Ortalama Birim Değer (TL/m²)				61.534	
Yuvarlanmış Birim Değer (TL/m²)				61.550	

Konut Emsal Krokisi



Satılık Konut Emsalleri

Satılık Yeni Konut					
NO	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Değer (TL)	İletişim
1	İstanbul Residence da konumlu 2+1 nitelikte 290 m ² brüt 260 m ² net alana sahip 30+ katta yer alan daire 32.800.000 TL bedelle satılıktır.	290	260	32.800.000	Tower Real Estate 0 (532) 378 24 79
2	Trump Tower da konumlu 2+1 nitelikte 210 m ² brüt 168 m ² net alana sahip 19. katta yer alan daire 15.300.000 TL bedelle satılıktır.	210	168	15.300.000	Artİstanbul G. 0 (531) 704 20 80
3	Trump Tower da konumlu 2+1 nitelikte 220 m ² brüt 185 m ² net alana sahip 7. katta yer alan daire 13.950.000 TL bedelle satılıktır.	220	185	13.950.000	Versatie Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61
4	Trump Tower da konumlu 2+1 nitelikte 254 m ² brüt 191 m ² net alana sahip 24. katta yer alan daire 22.000.000 TL bedelle satılıktır.	254	191	22.000.000	Sahibinden 0 (532) 251 44 33
5	Torun Center da konumlu 2+1 nitelikte 145 m ² brüt 100 m ² net alana sahip 24. katta yer alan daire 14.600.000 TL bedelle satılıktır.	145	100	14.600.000	Space Gayrimenkul 0 (545) 202 46 00
6	Quasar İstanbul da konumlu 2+1 nitelikte 207 m ² brüt 178 m ² net alana sahip 23. katta yer alan daire 18.500.000 TL bedelle satılıktır.	207	178	18.500.000	Versatie Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61
7	Quasar İstanbul da konumlu 3+1 nitelikte 285 m ² brüt 205 m ² net alana sahip 30+ katta yer alan daire 37.500.000 TL bedelle satılıktır.	285	205	37.500.000	Versatie Gayrimenkul 0 (533) 696 49 62
8	Quasar İstanbul da konumlu 1+1 nitelikte 130 m ² brüt 130 m ² net alana sahip 21.katta yer alan daire 14.737.000 TL bedelle satılıktır.	130	130	14.737.000	Cess Portföy 0 (532) 366 59 31
9	Quasar İstanbul da konumlu 2+1 nitelikte 215 m ² brüt 178 m ² net alana sahip 14.katta yer alan daire 21.000.000 TL bedelle satılıktır.	215	178	21.000.000	Tual Gayrimenkul A.Ş. 0 (505) 512 31 23
10	Quasar İstanbul da konumlu 1+1 nitelikte 230 m ² brüt 110 m ² net alana sahip 12.katta yer alan daire 13.500.000 TL bedelle satılıktır.	130	110	13.500.000	ArtİstanbulG. 0 (531) 385 02 01
11	Quasar İstanbul da konumlu 2+1 nitelikte 188 m ² brüt 145 m ² net alana sahip 25.katta yer alan daire 17.750.000 TL bedelle satılıktır.	188	145	17.750.000	Boğaziçi Exclusive 0 (533) 268 02 73

NO	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Değer (TL)	İletişim
12	Quasar İstanbul da konumlu 2+1 nitelikte 191 m ² brüt 155 m ² net alana sahip 27.katta yer alan daire 27.000.000 TL bedelle satılıktır.	191	155	27.000.000	Home Work 0 (532) 548 15 90
13	Quasar İstanbul da konumlu 2+1 nitelikte 178 m ² brüt 160 m ² net alana sahip 30+ katta yer alan daire 18.500.000 TL bedelle satılıktır.	178	160	18.500.000	Versatie Gayrimenkul 0 (532) 295 40 57
14	Quasar İstanbul da konumlu 2+1 nitelikte 200 m ² brüt 160 m ² net alana sahip 19.katta yer alan daire 20.000.000 TL bedelle satılıktır.	200	160	20.000.000	İstanbul Proje 0 (532) 667 50 04
Ortalama Birim Değer (TL/m²)				101.805	
Yuvarlanmış Birim Değer (TL/m²)				101.800	

Ofis Emsal Krokisi



Satılık Ofis Emsalleri

Satılık Yeni Ofis				
NO	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
1	Torun Center da konumlu 5+ nitelikte 376 m ² brüt alana sahip 20+ katta yer alan ofis 35.000.000 TL bedelle satılıktır.	376	35.000.000	93.085
3	Quasar Residence da konumlu 1+1 nitelikte 130 m ² brüt alana sahip 12.katta yer alan ofis 12.000.000 TL bedelle satılıktır.	130	12.000.000	92.308
4	Quasar Residence da konumlu 1+1 nitelikte 127 m ² brüt alana sahip 11.katta yer alan ofis 14.000.000 TL bedelle satılıktır.	127	14.000.000	110.236
5	Quasar Residence da konumlu 1+1 nitelikte 112 m ² brüt alana sahip 8.katta yer alan ofis 13.740.000 TL bedelle satılıktır.	112	13.740.000	122.679
6	Quasar Residence da konumlu 1+1 nitelikte 130 m ² brüt alana sahip 5.katta yer alan ofis 12.800.000 TL bedelle satılıktır.	130	12.800.000	98.462
7	İstanbul Residence da konumlu 1+1 nitelikte 120 m ² brüt alana sahip 13.katta yer alan ofis 9.000.000 TL bedelle satılıktır.	120	9.000.000	75.000
8	Astoria Plaza da konumlu 1+1 nitelikte 111 m ² brüt alana sahip 13.katta yer alan ofis 6.500.000 TL bedelle satılıktır.	111	6.500.000	58.559
9	Astoria Plaza da konumlu 2+1 nitelikte 167 m ² brüt alana sahip 15.katta yer alan ofis 13.000.000 TL bedelle satılıktır.	167	13.000.000	77.844
10	Astoria Plaza da konumlu 1+1 nitelikte 110 m ² brüt alana sahip 16.katta yer alan ofis 7.200.000 TL bedelle satılıktır.	110	7.200.000	65.455
Ortalama Birim Değer (TL/m²)				88.181
Yuvarlanmış Birim Değer (TL/m²)				88.180

Satılık Dükkan Emsalleri

Satılık Yeni Dükkan				
NO	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
1	Şişli Merkez Mahallesi'nde Baof Plaza'da 2 odalı 200 m ² brüt alan beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 100 m ² olduğu düşünülen zemin kat dükkan 9.850.000 TL bedelle satılıktır.	100	9.850.000	98.500
2	Şişli Gülbahar Mahallesi'nde tek odalı 80 m ² brüt alan beyan edilen zemin kat dükkan 4.700.000 TL bedelle satılıktır.	80	4.700.000	58.750
3	Şişli Gülbahar Mahallesi'nde tek odalı 135 m ² brüt alan beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 60 m ² olduğu düşünülen kat dükkan 2.600.000 TL bedelle satılıktır.	60	2.600.000	43.333
Ortalama Birim Değer (TL/m²)				66.861
Yuvarlanmış Birim Değer (TL/m²)				66.860

EMSAL DÜZELTME TABLOLARI

Arsa Düzeltmesi / 2410 Ada 246 Parsel

Satılık Arsa								
NO	Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İmar Durumu	Alan	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	378	17.500.000	46.252	20%	-30%	5%	-5%	41.627
2	114,78	11.500.000	100.192	10%	-40%	10%	-20%	60.115
3	374	27.500.000	73.529	-10%	-30%	5%	-5%	44.118
4	234	9.550.000	40.812	15%	-30%	10%	-5%	36.731
5	109,7	5.850.000	53.327	20%	-40%	5%	-5%	42.662
6	4.537,79	250.000.000	55.093	-20%	-20%	15%	-5%	38.565
ORTALAMA								44.000

Arsa Düzeltmesi / 9221 Ada 1 Parsel

Satılık Arsa								
NO	Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İmar Durumu	Alan	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	378,36	17.500.000	46.252	-65%	-10%	5%	-5%	11.563
2	114,78	11.500.000	100.192	-55%	-15%	10%	-20%	20.038
3	374,00	27.500.000	73.529	-75%	-10%	5%	-5%	11.029
4	234,00	9.550.000	40.812	-45%	-10%	10%	-5%	20.406
5	109,70	5.850.000	53.327	-60%	-15%	5%	-5%	13.332
6	4.537,79	250.000.000	55.093	-60%	-5%	15%	-5%	24.792
ORTALAMA								16.860

Konut Düzeltmesi

Satılık Yeni Konut								
NO	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Bina Yaşı	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	290	260	32.800.000	126.154	0%	-5%	-10%	107.231
2	210	168	15.300.000	72.857	5%	-10%	-5%	65.571
3	220	185	13.950.000	63.409	5%	-10%	-5%	57.068
4	254	191	22.000.000	86.614	5%	-10%	-5%	77.953
5	145	100	14.600.000	100.690	0%	-10%	-5%	85.586
6	207	178	18.500.000	89.372	0%	-10%	-5%	75.966
7	285	205	37.500.000	131.579	0%	-10%	-10%	105.263
8	130	130	14.737.000	113.362	0%	-10%	-5%	96.357
9	215	178	21.000.000	97.674	0%	-10%	-5%	83.023
10	130	110	13.500.000	103.846	0%	-10%	-5%	88.269
11	188	145	17.750.000	94.415	0%	-10%	-5%	80.253
12	191	155	27.000.000	141.361	0%	-10%	-10%	113.089
13	178	160	18.500.000	103.933	0%	-10%	-5%	88.343
14	200	160	20.000.000	100.000	0%	-10%	-5%	85.000
ORTALAMA								86.400

Ofis Düzeltmesi

NO	Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Bina Yaşı	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	376	35.000.000	93.085	5%	-10%	-5%	83.777
2	130	12.000.000	92.308	5%	-10%	-5%	83.077
3	127	14.000.000	110.236	5%	-10%	-5%	99.213
4	112	13.740.000	122.679	5%	-10%	-5%	110.411
5	130	12.800.000	98.462	5%	-10%	-5%	88.615
6	120	9.000.000	75.000	5%	0%	-5%	75.000
7	111	6.500.000	58.559	15%	0%	0%	67.342
8	167	13.000.000	77.844	15%	0%	-5%	85.629
9	110	7.200.000	65.455	15%	0%	0%	75.273
ORTALAMA							85.400

Dükkan Düzeltmesi

NO	Brüt Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Bina Yaşı	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	100	9.850.000	98.500	0%	0%	-5%	93.575
2	80	4.700.000	58.750	10%	10%	0%	70.500
3	60	2.600.000	43.333	10%	60%	0%	73.667
ORTALAMA							79.200

7.3.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi için emsal arsa, ofis, konut ve dükkan araştırması yapılmış olup taşınmazların; konum, imar hakkı, pazarlık, bina yaşı, nitelik vb kriterleri uyarınca düzeltmeler yapılarak konu taşınmaza uyumlaştırma yapılmıştır.

Pazar Araştırma ve Analiz Sonuçları

Araştırma Konusu	Birim Değer (TL/m ²)
2410 Ada 246 Parsel Arsa Değeri	44000
9221 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	16500
2410 Ada 246 Parsel Yeni Konut Değeri	86400
2410 Ada 246 Parsel Yeni Ofis Değeri	85400
2410 Ada 246 Parsel Yeni Dükkan Değeri	79200

Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) ile konu taşınmazlara takdir edilen arsa değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmaz	İmar Fonksiyonu	Brüt Parsel Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
2410 Ada 246 Parsel Arsa Değeri	Ticaret+Konut	15.963	44.000	702.372.000	702.000.000

Taşınmaz	İmar Fonksiyonu	Brüt Parsel Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
9221 1 Parsel Arsa Değeri	Kat Otoparkı	2.686	16.500	44.324.610	44.000.000

7.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında konu taşınmazların mevcut durum Pazar değerinin takdiri amaçlı Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Hesaba ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir;

AVM MALİYET YAKLAŞIMI								
İnşaat Alanı (m ²)	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Arsa Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Arsa Değeri (TL)	Yapı Maliyeti (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
68.780	15.963	44.000	7.700	60%	702.372.000	211.842.400	914.214.400	914.200.000
OTOPARK MALİYET YAKLAŞIMI								
İnşaat Alanı (m ²)	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Arsa Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Arsa Değeri (TL)	Yapı Maliyeti (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
29.232	2.686	16.500	3.450	65%	44.324.610	35.297.640	79.622.250	79.600.000
TOPLAM								993.800.000

Maliyet Yaklaşımı ile konu taşınmazlardan 2410 ada 246 parselde konumlu PROFİLO AVM için **914.200.000 TL** Pazar değeri, 9221 ada 1 parselde konumlu Otopark için **79.600.000 TL** olmak üzere toplam **993.800.000 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

7.3.4. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akışları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında Mevcut AVM yapısının gelirlerinden yola çıkarak İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme yapılmış ancak ulaşılan değer taşınmazın arsa değerinin dahi altında kaldığı görülmüştür. Diğer yandan mahallinde yapılan incelemede AVM'nin doluluk oranının (%52) ve toplanılan kira gelirinin sektör ve bölgenin çok altında kaldığı diğer bir tespittir. Bu nedenle taşınmazın Mevcut Fonksiyonu ile hesaplanan projeksiyon aşağıda sunulmuş olup taşınmazın Pazar değerini gerçekçi yansıtmadığı kanaatine varılmıştır. Diğer yandan taşınmazın arsa değerinin teyid amacı ile mer'î imar planı hükümleri uyarınca en etkin ve verimli kullanımı da dikkate alınarak geliştirme yapılmış ve arsa değerine ulaşılmıştır. Hesap detayları aşağıda belirtilmiştir.

7.3.4.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.4.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında iki farklı kapsamda Nakit Akışları Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Mevcut AVM fonksiyonu için yapılan projeksiyon ile ulaşılan değer taşınmazın arsa değerinin dahi altında kaldığı ve Pazar değerini gerçekçi yansıtmadığı kanaatine varılmıştır. Diğer yandan konu taşınmazın Pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin teyidi amacı ile geliştirme yapılmış ve taşınmazın geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır Hesap detaylarına aşağıda yer verilmiştir.

Mevcut AVM Fonksiyonu

DEĞERLEME BİLGİSİ		EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Arsa Alanı (m ²)	15.963,00	Birim Arsa Rayiç Değeri (TL/m ²)	27.834
*İnşaat Alanı (m ²)	68.780,00	Arsa Rayiç Birim Değer (USD/m ²)	1.492
Kıralanabilir AVM Alan (m²)	40.046	Arsa Rayiç Değeri (USD)	23.824.581
Anchor	2.908	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)(5A)	4.950
Büyük ölçekli	10.269	İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	265
Orta ölçekli	8.758	Sigorta Bedeli (USD)	18.255.869
Küçük ölçekli	3.647	Vergiye Esas Değer (USD)	42.080.450
Eğlence	11.465		
Yeme-İçme	808		
Market	2.089		
Diğer (Depo, Kiosk vb.)	102		
Aktif Gün Sayısı	365,00		
Kira Artış Oranı	5,00%	5,00%	
Enflasyon, son 5 yıllık	3,72%	3,72%	
Bağımsız Bölüm Sayısı	60		

PROFİLOAVM NAKİT AKIŞI					
	60	425	3.345	3.710	
	365	365	365	365	
YILLAR	2022	2023	2031	2032	
DÖNEMLER					
KİRALAMA GELİRİ (USD)					
Kıralanabilir Alan					
ANCHOR MAĞAZALAR	50,00	2,68	2,82	4,16	4,37
BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZALAR	81,86	4,39	4,61	6,81	7,15
ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZALAR	86,80	4,65	4,89	7,22	7,58
KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZALAR	107,07	5,74	6,03	8,91	9,35
EĞLENCE	23,49	1,26	1,32	1,95	2,05
YEME-İÇME	195,01	10,46	10,98	16,22	17,03
MARKET	73,47	3,94	4,14	6,11	6,42
Doluluk Oranı (Kira kayıpları vs. dahil)		52%	54%	56%	56%
Aylık Kira Geliri (USD)		57.424	62.701	94.416	99.137
Yıllık Kira Geliri (USD)		114.848,55	752.417,94	1.132.992,60	1.189.642,23
Diğer Gelirler (USD) (ATM, Baz İst., Depo, Kiosk vb.)	15,0%	17.227,28	112.862,69	151.164,73	156.788,06
Ortak Alan Geliri	4,0%	4.593,94	30.096,72	45.319,70	47.585,69
TOPLAM KİRALAMA GELİRİ		136.670	895.377	1.329.477	1.394.016
OPERASYONAL GİDERLER (USD)					
Enerji, su vb. (USD)	3,00%	4.100	26.861	39.884	41.820
Operasyon, güvenlik ve temizlik Giderleri (USD)	8,00%	10.934	71.630	106.358	111.521
Yönetim Reklam ve Pazarlama Giderleri (USD)	5,00%	6.833	44.769	66.474	69.701
Toplam Operasyonel Giderler (USD)		21.867	143.260	212.716	223.043
Brüt Karlılık	84%				
SABİT GİDERLER					
Sigorta (USD)	0,20%	6.085	37.870	50.722	52.609
Emlak Vergisi (USD)	0,40%	28.054	174.583	233.831	242.530
Yenileme Fonu (USD)	2,00%	2.733	17.908	26.590	27.880
TOPLAM GİDERLER (USD)		58.739	373.621	523.859	546.062
TOPLAM OPERASYONEL GELİR (USD)	57%	77.930	521.756	805.618	847.954
KAPİTALİZASYON ORANI	6,50%				13.697.725
BRÜT OPERASYONEL KAR (%)		0,57	0,58	0,61	0,61
NET GELİR (USD)		77.930	521.756	805.618	14.545.679
İndirgeme Oranı	13,00%	1,02	1,15	3,07	3,46
Net İndirgenmiş Gelir (USD)		76.380	452.547	262.844	4.199.759
Net Bugünkü Değer (USD)		7.459.229			
Net Bugünkü Değer (TL)		139.110.148			

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu taşınmazlardan 9221 ada 1 parselin Mer'î İmar Planı'nda Kat Otoparkı alanında kalması ve imar paftası üzerinde "Otopark Kamuya Açık ve Ücretsiz Olacaktır" ifadesi bulunması nedeni ile 9221 ada 1 parselin için gelir hesabı yapılmamış 2410 ada 246 parselin bütünleyicisi olarak ele alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup enflasyon oranı %3,72, kira artış oranı %5 olarak kabul edilmiştir.
- Nakit akışları analizi yönteminde para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup 28.10.2022 tarihli TCMB Efektif Dolar Kuru 18,6494-TL olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı 2032 yılı için %16 olarak hesaplanmış olup detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AVM - 2032		
USD		
RF (Risksiz Getiri Oranı)	9,72	RF = 2031 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40	RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.
B (Sektör Betası)	0,67	B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren Perakende şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir.
C (Diğer Riskler)	-	C = Damadoran verisidir
RE (İndirgeme Oranı)	13,34%	
	13,00%	

- Diğer kabul ve varsayımlar nakit akışları tablosunda belirtilmiştir.

Sonuç olarak mevcut AVM fonksiyonun Pazar değeri **139.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Geliştirilmiş Arsa Değeri

Parsel üzerinde mer'î imar planı gereği geliştirme yapılmış olup geliştirilen projenin hasılatından proje maliyeti düşülerek geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır. Hesap detayları aşağıda belirtilmiştir;

Geliştirme Maliyeti/ Ofis			
Toplam Arsa Alanı			2.155 m ²
Toplam Taban Alanı			647 m ²
Toplam İnşaat Alanı			5.379 m ²
Toplam Bina Taban Alanı			647 m ²
Peyzaj Alanı			1.509 m ²
BİNA MALİYETİ			
Yapı Alanları	Alan	Birim maliyet	
Kaba İnşaat	5.379	195	1.048.905,45 USD
İnce Yapı	5.379	225	1.210.275,52 USD
Elektro-Mekanik	5.379	100	537.900,23 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			2.797.081,20 USD
Peyzaj ve Altyapı Maliyeti	1.509	30	45.256,03 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			2.842.337,23 USD
Yüklenici Karı		25%	710.584,31 USD
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,50%	69.927,03 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		2,00%	55.941,62 USD
Yönetim giderleri-reklam ve satış		2,00%	55.941,62 USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler		1,00%	27.970,81 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			209.781,09 USD
Toplam Geliştirme maliyeti			3.762.702,62 USD
Toplam Geliştirme maliyeti			70.172.146,31 TL
Birim Maliyet			13.045,57 TL

Parselin ofis olarak geliştirilecek kısmı için toplam geliştirme maliyeti **3.762.702 USD ~ 70.172.146 TL** olarak hesaplanmıştır.

Ofis Geliştirmesi

2410/246 PARSEL - OFİS	
Arsa Alanı	2.155
İnşaat Emsali	1,2
Tip İmar	1,30
Toplam İnşaat Alanı, m ²	5.379
Toplam Satılabilir Alan, m ²	3.362
Enflasyon Oranı	3,00%

Gelirler	2022	2023	2024	2025	2026
Ofis Birim Satış Değeri, USD	4.580	4.717	4.859	5.005	5.155
Ofis Satış Hızı	0%	25%	25%	30%	20%
Toplam Ofis Gelirleri, USD	0	3.964.829	4.083.774	5.047.544	3.465.981
Toplam Proje Satış Gelirleri, USD	0	3.964.829	4.083.774	5.047.544	3.465.981
İnşaat Maliyeti					
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	0%	20%	40%	40%	
Toplam İnşaat Maliyeti, USD	3.762.703	-	798.370	1.644.643	1.693.982
Geliştirici Karı, USD	30%	-	239.511	493.393	508.195
Toplam Proje Giderleri, USD	-	1.037.881	2.138.036	2.202.177	-
Toplam Proje Net Gelirleri, USD	0	2.926.948	1.945.738	2.845.368	3.465.981
İndirgeme Oranı	13,00%	1,13	1,28	1,44	1,63
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD	-	2.292.229	1.348.494	1.745.117	1.881.195
Arsa Değeri, USD	7.267.036				
Arsa Değeri, TL	135.525.869				
Arsa Birim Değeri, TL/m²	62.888				

Finansal Varsayım ve Kabuller

- Projeksiyonda para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmıştır.
- Enflasyon oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- 2022 Yılı Ofis Birim Satış Değeri 85.400 TL/m² olarak kabul edilmiştir.
- Projenin 2023 yılında başlayacağı ve 2025 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Projenin satışının 2023 yılında başlayacağı ve 2026 yılında tamamlanacağı belirtilmiş olup satış hızları yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.
- Geliştirici Karı %30 olarak ön görülmüştür.
- İndirgeme oranı %13 hesaplanmış olup hesap detayı aşağıda belirtilmiştir;

2025	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	8,35
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,86
C (Diğer Riskler)	-

RF = 2025 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Avrupa ülkelerinde Gayrimenkul Sektörü betası dikkate alınmış olup Damodaran verisidir.

C = Damodaran verisidir

RE (İndirgeme Oranı)	12,99%
-----------------------------	---------------

13,00%

Geliştirme Maliyeti/ Konut + Dükkan	
Toplam Arsa Alanı	12.966 m ²
Toplam Taban Alanı	3.890 m ²
Toplam İnşaat Alanı	28.164 m ²

Toplam Bina Taban Alanı	3.890 m ²
Peyzaj Alanı	9.076 m ²

BİNA MALİYETİ			
Yapı Alanları	Alan	Birim maliyet	
Kaba İnşaat	28.164	225	6.336.895,27 USD
İnce Yapı	28.164	250	7.040.994,75 USD
Elektro-Mekanik	28.164	120	3.379.677,48 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			16.757.567,50 USD

Peyzaj ve Altyapı Maliyeti	9.076	45	408.424,53 USD
----------------------------	-------	----	----------------

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	
	17.165.992,03 USD

Yüklenici Karı	25%	4.291.498,01 USD
-----------------------	------------	-------------------------

DİĞER MALİYETLER		
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	2,50%	418.939,19 USD
Yasal İzinler ve Harçlar	2,00%	335.151,35 USD
Yönetim giderleri-reklam ve satış	2,00%	335.151,35 USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler	1,00%	167.575,68 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER		1.256.817,56 USD

Toplam Geliştirme maliyeti	22.714.307,60 USD
Toplam Geliştirme maliyeti	423.608.208,09 TL
Birim Maliyet	15.040,78 TL

Parselin konut+dükkan olarak geliştirilecek kısmı için toplam geliştirme maliyeti **22.714.307 USD ~ 423.608.208 TL** olarak hesaplanmıştır.

Konut+Dükkan Geliştirmesi

2410/246 PARSEL - KONUT+DÜKKAN	
Arsa Alanı	12.966
İnşaat Emsali	1,25
Tip İmar	1,30
Toplam İnşaat Alanı	28.164
Satılabilir Konut Alanı	17.180
Satılabilir Dükkan Alanı	3.890
Enflasyon Oranı	3,00%

Gelirler	2022	2023	2024	2025	2026
Konut Birim Satış Değeri, USD	4.630	4.769	4.912	5.059	5.211
Konut Satış Hızı	0%	25%	25%	30%	20%
Toplam Konut Gelirleri, USD	0	20.481.852	21.096.308	26.075.037	17.904.858
Dükkan Birim Satış Değeri, USD	4.247	4.374	4.505	4.641	4.780
Dükkan Satış Hızı	0%	0%	0%	0%	100%
Toplam Dükkan Gelirleri, USD	0	0	0	0	18.593.400
Toplam Proje Satış Gelirleri, USD	0	20.481.852	21.096.308	26.075.037	36.498.259
İnşaat Maliyeti					
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	0%	20%	40%	40%	
Toplam İnşaat Maliyeti, USD	22.714.308	-	4.819.522	9.928.215	10.226.061
Geliştirici Karı, USD	30%	-	1.445.857	2.978.464	3.067.818
Toplam Proje Giderleri, USD	-	6.265.378	12.906.679	13.293.880	-
Toplam Proje Net Gelirleri, USD	0	14.216.474	8.189.629	12.781.157	36.498.259
İndirgeme Oranı	13,00%	1,13	1,28	1,44	1,63
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD	-	11.133.584	5.675.823	7.838.923	19.809.793
Arsa Değeri, USD	44.458.123				
Arsa Değeri, TL	829.117.324				

Finansal Varsayım ve Kabuller

- Projeksiyonda para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmıştır.
- Enflasyon oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- 2022 Yılı konut Birim Satış Değeri 86.400 TL/m², dükkan birim satış değeri 79.200 TL/m² olarak kabul edilmiştir.
- Projenin 2023 yılında başlayacağı ve 2025 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Projenin satışının 2023 yılında başlayacağı ve 2026 yılında tamamlanacağı belirtilmiş olup satış hızları yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.
- Geliştiri Karı %30 olarak ön görülmüştür.
- İndirgeme oranı %13 hesaplanmış olup hesap detayı aşağıda belirtilmiştir;

2025	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	8,35
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,86
C (Diğer Riskler)	-

RF = 2025 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Avrupa ülkelerinde Gayrimenkul Sektörü betası dikkate alınmış olup Damodaran verisidir.

C = Damadoran verisidir

RE (İndirgeme Oranı)	12,99%
----------------------	--------

13,00%

Sonuç olarak parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan ofis+konut+dükkan fonksiyonlu projeye göre geliştirilmiş toplam arsa değeri **964.643.193 TL ~ 964.650.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.3.4.2.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.3. Başlığında sunulan tablolar taşınmazın arsa değerinin teyidi amacı ile hazırlanmış olup geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu parsellerin Gayrimenkul Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel üzerinde konumlu 60 adet bağımsız bölüm mevcut kiralama ihtiyaçlarına göre ayrıştırılıp, bölüştürüldüğü durumlar bulunmaktadır. Ancak taşınmazın toplam kiralabilir alanının onaylı mimari projesine göre uyumlu olduğu, kiralamaya yönelik geri dönüştürülebilir değişiklikler yapıldığı görülmüştür.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar hali hazırda AVM ve OTO PARK fonksiyonlu olup işletme bütünü oluşturmaktadır. AVM nitelikli taşınmazın mevcut doluluk oranlarının ve kira getirisinin bölge ve sektör ortalamasının çok altında kaldığı görülmüş olup mevcut gelirleri dikkate alınarak yapılan Gelir Projeksiyonunda da ulaşılan değer taşınmazın arsa değerinin dahi altında kaldığı görülmüştür.

Taşınmazın mevcut fonksiyonu için Gelir Projeksiyonu ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmış olup Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan değer Pazar değerini daha gerçekçi yansıttığı kanaatine varılarak bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır. Diğer yandan taşınmazın mevcut kira gelirleri ile ulaşılan değer ve saha tespitleri sonucunda taşınmazın mevcut AVM fonksiyonunun en etkin ve verimli kullanımını yitirdiği anlaşılmış, taşınmaz üzerinde mer'î imar planı uyarınca geliştirme yapılarak arsa değeri teyit edilmiştir. İlgili bölümde belirtilen ve rapor eklerinde sunulan güncel imar durumu yazıları uyarınca taşınmazların Hmaks yapılaşma şartının belirli olmaması nedeni ile imar durumu düzenlenemediği belirtilmiş, bu nedenle geliştirilmiş arsa değeri bölge teşekkül yüksekliği dikkate alınarak bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır. Taşınmazlardan 2410 ada 246 parsel numaralı taşınmazın onaylı mimari proje kapağında; bitişiğinde yer alan 9221 ada 1 parselde konumlu Kat Otopark'ını belirterek "Binanın ihtiyacı olan otopark 9221 ada 1 parselden karşılanacaktır" belirtmesi bulunduğu taşınmazların işletme bütünü oluşturduğu ve birbirinin tamamlayıcı olduğu görülmüştür. Bu nedenle 9221 ada 1 parselin cins tashihi Arsa olmasına karşın taşınmazların teşekkül oluşturması nedeni ile GYO portföyüne birlikte "Binalar" Başlığı altında alınacağına kanaat edilmiştir.

Tablo. 1 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

Taşınmaz	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)	Bilgi Amaçlı Gelir Yaklaşımı (TL)	Uyumlaştırılmış Değer (TL)
9221 Ada 1 Parsel	79.600.000	139.000.000	964.650.000	79.600.000
2410 Ada 246 Parsel	914.200.000			914.200.000
TOPLAM	993.800.000	139.000.000	964.650.000	993.800.000

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Konu taşınmazlar üzerinde hali hazırda yapı bulunmakta olup 2410 ada 246 parsel üzerinde bulunan yapı için İskan alınmış ve Kat Mülkiyetine geçilmiştir. 9221 ada 1 parselde konumlu yapı için İskan Düzenlenmiş, İskana aykırı kısımlar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş olup taşınmazın cins tashihi ARSA olarak tescillidir. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılması ve ilgili dava gereği bitişik parselde tecavüzlü kısımların yıkılması halinde Yasal Gereklere tamamlanacağı kanaatine varılmıştır.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı

Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup 9221 ada 1 parselde bulunan Kat Otopark'ının 2410 ada 246 parselde yer alan yapının tamamlayıcısı olduğu onaylı mimari projeden anlaşılmış olup 9221 ada 1 parselde bulunan yapıya ilişkin cins değişikliği yapılmamasına karşın taşınmazların birlikte teşekkül oluşturması nedeni ile konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar hali hazırda AVM ve OTO PARK fonksiyonlu olup işletme bütünü oluşturmaktadır. AVM nitelikli taşınmazın mevcut doluluk oranlarının ve kira getirisinin bölge ve sektör ortalamasının çok altında kaldığı görülmüş olup mevcut gelirleri dikkate alınarak yapılan Gelir Projeksiyonunda da ulaşılan değer taşınmazın arsa değerinin dahi altında kaldığı görülmüştür.

Taşınmazın mevcut fonksiyonu için Gelir Projeksiyonu ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmış olup Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan değer Pazar değerini daha gerçekçi yansıttığı kanaatine varılarak bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır. Diğer yandan taşınmazın mevcut kira gelirleri ile ulaşılan değer ve saha tespitleri sonucunda taşınmazın mevcut AVM fonksiyonunun en etkin ve verimli kullanımını yitirdiği anlaşılmış, taşınmaz üzerinde mer'î imar planı uyarınca geliştirme yapılarak arsa değeri teyit edilmiştir. İlgili bölümde belirtilen ve rapor eklerinde sunulan güncel imar durumu yazıları uyarınca taşınmazların Hmaks yapılaşma şartının belirli olmaması nedeni ile imar durumu düzenlenemediği belirtilmiş, bu nedenle geliştirilmiş arsa değeri bölge teşekkül yüksekliği dikkate alınarak bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır. Taşınmazlardan 2410 ada 246 parsel numaralı taşınmazın onaylı mimari proje kapağında; bitişğinde yer alan 9221 ada 1 parselde konumlu Kat Otopark'ını belirterek "Binanın ihtiyacı olan otopark 9221 ada 1 parselden karşılanacaktır" belirtmesi bulunduğundan taşınmazların işletme bütünü oluşturduğu ve birbirinin tamamlayıcı olduğu görülmüştür. Bu nedenle 9221 ada 1 parselin cins tashihinin Arsa olmasına karşın taşınmazların teşekkül oluşturması nedeni ile GYO portföyüne birlikte "Binalar" Başlığı altında alınacağına kanaat edilmiştir. İlgili onaylı mimari proje kapağı rapor ekinde sunulmuştur. Taşınmazlara ilişkin nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 2 Nihai Değer Tablosu

Ada/Parsel No	Nitelik	Nihai Değer- TL	K.D.V. Dahil Nihai Değer-TL	Sigorta Değeri, TL
9221 Ada 1 Parsel	OTOPARK	79.600.000	93.928.000	100.850.400
2410 Ada 246 Parsel	AVM	914.200.000	1.078.756.000	529.606.000
TOPLAM		993.800.000	1.172.684.000	630.456.400

Sonuç olarak; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel ve 2410 ada 246 parselde konumlu gayrimenkullerin tamamının toplam Pazar değeri KDV Hariç **993.800.000 TL** (**Doküzyüzdoksanüçmilyonsekizyüzbin Türklirası**) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRAYAN

Onur DOLCAN

İşletme

SPK LİSANS NO: 409424

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU ASİSTE EDEN

***Berna ASRAK**

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 922868

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZM. YRD.

RAPORU KONTROL EDEN

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Değerleme çalışmasında yardımcı olup raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.*