



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1163

Aralık, 2023



<b>Talep Sahibi</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2023 - 1163
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parselde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmaz ile 2410 ada 246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" nitelikli ana taşınmazda konumlu 60 farklı nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Seksen Bir (181) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gerekli Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	25
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi. ....	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	33
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	37
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	37
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	37
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	38
7.	SONUÇ .....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	39
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	40
9.	RAPOR EKLERİ .....	40

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 1163 / 28.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, Profilo AVM, NO:33 Gülbahar Mahallesi, 5. Yıl Sokak NO:1E Beyoğlu/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parselde yer alan "Arsa" ve 2410 ada 246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" nitelikli ana taşınmazda konumlu 60 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan 9221 ada 1 parsel üzerinde katlı otopark olarak, 2410 ada 246 parsel üzerinde Profilo AVM bulunmakta olup, AVM'nin tahliye sürecinde olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>İmar Durumu</u>	Ayrıntılı bilgi raporun "3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler" maddesinde verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların ilgili belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında da davalıdır belirtmesi olup mahkeme süreci devam etmektedir. Konu taşınmazların tapu kaydında "Riskli Yapı" beyanı bulunmakta olup tasarrufu kısıtlar niteliktedir ancak satışa engel değildir.
<u>Arsa Piyasa Değeri</u>	<b>1.420.890.000,00-TL</b> <b>(Bir Milyar Dört Yüz Yirmi Milyon Sekiz Yüz Doksan Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>1.562.979.000,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış olup rapor tanzimi 28.12.2023 tarihinde Özel 2023-1163 rapor numarasıyla nihai olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parselde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazın, 2410 ada 246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" nitelikli ana taşınmazda konumlu 60 farklı nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 20.06.2023 tarih, Özel 2023 – 455 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,-TL  
Halka Açıklık : % 37,31  
Telefon : 0 850 724 23 50  
E-Posta : [info@isgyo.com.tr](mailto:info@isgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parselde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazın, 2410 ada 246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" nitelikli ana taşınmazda konumlu 60 farklı nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahara Mahallesi' nde konumludur. Konu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde Edirne istikametine doğru ilerlerken Mecidiyeköy Mevkiinde Cemal Sahir Sokağa doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazlar bu sokak üzerinde yaklaşık 300 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazlar birbirine bitişik durumdadır. Taşınmazlar, İstanbul Şehir Merkezinde konumludur. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, metrobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Yakın çevresinde; Trump AVM, Zorlu Center, D-100 Karayolu, Boğaziçi Köprüsü bulunmaktadır.



#### Koordinatlar:

9221 Ada 1 Parsel: Enlem: 41.0715 - Boylam: 29.0021

2410 Ada 246 Parsel: Enlem: 41.0705 - Boylam: 29.0018

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ŞİŞLİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MECİDİYEKÖY - / -
CİLT - SAYFA NO	: 105/10370
ADA - PARSEL	: 9221/1
ARSA PAY - PAYDA	: -
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ NİTELİK	: -
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: -
TAŞINMAZ ID	: 24670131
MALİK - HİSSE	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (05.01.2023 - 358)

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ŞİŞLİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MECİDİYEKÖY - / -
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 2410/246
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO-1
TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-1
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (Ana taşınmazda konumlu tüm taşınmazların maliki İş G.Y.O A.Ş'dir)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış - 05.01.2023 - 358 – (Ana taşınmazda konumlu tüm bağımsız bölümlerin edinme sebebi, edinme tarihi ve yevmiye numarası aynıdır.)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TABLO -1												
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	B.B. NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	ÇİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID	EDİNME SEBEBİ	TARİH	YEVMIYE
1	B	1	2. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	691/15963	260	25719	101366361	Satış	5.01.2023	358
2	A	2	2. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	260/25720	260	25720	101366362	Satış	5.01.2023	358
3	B	3	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	159/15963	260	25721	101366363	Satış	5.01.2023	358
4	B	4	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	260/15963	260	25722	101366364	Satış	5.01.2023	358
5	B	5	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	206/15963	260	25723	101366365	Satış	5.01.2023	358
6	B	6	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	337/15963	260	25724	101366366	Satış	5.01.2023	358
7	B	7	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Cafe	156/15963	260	25725	101366367	Satış	5.01.2023	358
8	A	8	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Tiyatro	773/15963	260	25726	101366368	Satış	5.01.2023	358
9	A	9	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	120/15963	260	25727	101366369	Satış	5.01.2023	358
10	A	10	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	412/15963	260	25728	101366370	Satış	5.01.2023	358
11	A	11	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	508/15963	260	25729	101366371	Satış	5.01.2023	358
12	A	12	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	249/15963	260	25730	101366372	Satış	5.01.2023	358
13	A	13	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	68/15963	260	25731	101366373	Satış	5.01.2023	358
14	-	14	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	147/15963	260	25732	101366374	Satış	5.01.2023	358
15	-	15	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	378/15963	260	25733	101366375	Satış	5.01.2023	358
16	-	16	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	275/15963	260	25734	101366376	Satış	5.01.2023	358
17	-	17	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	252/15963	260	25735	101366377	Satış	5.01.2023	358
18	-	18	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	115/15963	260	25736	101366378	Satış	5.01.2023	358
19	-	19	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	135/15963	260	25737	101366379	Satış	5.01.2023	358
20	-	20	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	109/15963	261	25738	101366380	Satış	5.01.2023	358
21	-	21	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	1218/15963	261	25739	101366381	Satış	5.01.2023	358
22	B	22	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	146/15963	261	25740	101366382	Satış	5.01.2023	358
23	B	23	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	284/15963	261	25741	101366383	Satış	5.01.2023	358
24	B	24	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	216/15963	261	25742	101366384	Satış	5.01.2023	358
25	B	25	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	269/15963	261	25743	101366385	Satış	5.01.2023	358
26	B	26	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	113/15963	261	25744	101366386	Satış	5.01.2023	358
27	B	27	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	136/15963	261	25745	101366387	Satış	5.01.2023	358
28	B	28	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	112/15963	261	25746	101366388	Satış	5.01.2023	358
29	B	29	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	1131/15963	261	25747	101366389	Satış	5.01.2023	358
30	A	30	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	176/15963	261	25748	101366390	Satış	5.01.2023	358
31	A	31	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	101/15963	261	25749	101366391	Satış	5.01.2023	358
32	A	32	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	76/15963	261	25750	101366392	Satış	5.01.2023	358
33	A	33	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Sinema	935/15963	261	25751	101366393	Satış	5.01.2023	358
34	A	34	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Eğlence	59/15963	261	25752	101366394	Satış	5.01.2023	358
35	A	35	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	625/15963	261	25753	101366395	Satış	5.01.2023	358
36	-	36	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	56/15963	261	25754	101366396	Satış	5.01.2023	358
37	-	37	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	17/15963	261	25755	101366397	Satış	5.01.2023	358
38	-	38	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	35/15963	261	25756	101366399	Satış	5.01.2023	358
39	-	39	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	263/15963	261	25757	101366400,3	Satış	5.01.2023	358
40	-	40	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	245/15963	261	25758	101366401	Satış	5.01.2023	358
41	-	41	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	267/15963	261	25759	101366402,1	Satış	5.01.2023	358
42	-	42	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	345/15963	261	25760	101366402,9	Satış	5.01.2023	358
43	B	43	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	225/15963	261	25761	101366404	Satış	5.01.2023	358
44	A	44	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	178/15963	261	25762	101366405	Satış	5.01.2023	358
45	-	45	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	186/15963	261	25763	101366406	Satış	5.01.2023	358
46	B	46	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	182/15963	261	25764	101366407	Satış	5.01.2023	358
47	A	47	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	182/15963	261	25765	101366408	Satış	5.01.2023	358
48	-	48	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	82/15963	261	25766	101366409	Satış	5.01.2023	358
49	B	49	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	218/15963	261	25767	101366410	Satış	5.01.2023	358
50	A	50	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	70/15963	261	25768	101366411	Satış	5.01.2023	358
51	-	51	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	70/15963	261	25769	101366412	Satış	5.01.2023	358
52	B	52	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	108/15963	261	25770	101366413	Satış	5.01.2023	358
53	A	53	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	108/15963	261	25771	101366414	Satış	5.01.2023	358
54	-	54	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	108/15963	261	25772	101366415	Satış	5.01.2023	358
55	B	55	2. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	164/15963	261	25773	101366416	Satış	5.01.2023	358
56	A	56	2. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	239/15963	261	25774	101366417	Satış	5.01.2023	358
57	B	57	1. BODRUM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	223/15963	261	25775	101366418	Satış	5.01.2023	358
58	-	58	ZEMİN	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	85/15963	261	25776	101366419	Satış	5.01.2023	358
59	B	59	KAT 1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	123/15963	261	25777	101366420	Satış	5.01.2023	358
60	-	60	KAT 2	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Dükkan	123/15963	261	25778	101366421	Satış	5.01.2023	358

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- İSTANBUL 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/11/2019 tarihli 2018/16 ESAS Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)(T:05.11.2019 – Y:20117)(2410 ada 246 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müştereken)
- Yönetim planı: 15/08/2018 tarihli. (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:17.08.2018 – Y:13177) (2410 ada 246 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müştereken)
- 47 SAHİFEDEKİ METAL 36 İLA 40,42 İLA 46 VE 48 İLA 53 SAHİFEDEKİ PARSELLERLER BU SAHİFEDEKİ PARSELLER ARASINDA MÜŞTEREKTİR. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (2410 ada 246 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müştereken)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)(T:03.08.2023 – Y:18879)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ: 27/04/1998 YEV:2244(T:27/04/1998 – Y:2244) (2410 ada 246 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müştereken)

#### **İrtifaklar Hanesinde:**

- A.M : BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLEN 490,74 M2 KISMIN 2410 ADA 246 PARSEL ALEYHİNE ŞİŞLİ BELEDİYESİ LEHİNE GEÇİT HAKKI( Şablon: Geçit Hakkı)(T:29.11.2005 – Y:15221) (2410 ada 246 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müştereken)

#### **Eklentiler Hanesinde:**

- Depo (Tip: Depo) (T:17.08.2018 tarih Y:13177 yevmiye) (A Blok 35 numaralı ve B Blok 22 numaralı taşınmaz üzerinde)

***\*Riskli yapı beyanı tasarrufu kısıtlar nitelikte olup satışa engel değildir.***

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Konu taşınmazların tamamı 05.01.2023 tarihinde 358 yevmiye numarası ile satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumlarında son üç yıllık dönemde bir değişiklik olmamıştır. Bununla birlikte 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Sistemler ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine "İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" hükmü eklenmiş olup, bu kapsamda Şişli Merkez ve Çevresi U.İ.P kapsamında kalan h:serbest koşullu yapılaşma hakkı alan parsellerin kat adetlerine dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Şişli Belediye Meclisi'nce 04.11.2021 tarih ve 95 sayılı karar ile onaylanarak İ.B.B'ne gönderilmiş olup, bununla birlikte ilgilisinin dilekçe eki ile beraber 2410 ada 246 parselin bir kısmını içeren 1/1000 ölçekli imar planı teklifi Belediye Meclisi'nce 06.07.2023 tarih 57 karar numarası ile onaylanarak İ.B.B'ne gönderilmiş fakat İ.B.B'nce onaylanan karar henüz netleşmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

**Değerlemeye Konu 2410 Ada 246 Parsel:** 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli – Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 16.08.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli istikamet tadili planda kısmen Hmax: 14,5, Blok Nizam, Ticaret + Konut alanında, kısmen E:1,25, hmax: Serbest Ticaret alanında kısmen de avan projeye göre uygulama yapılacak olan (kamuya açık ve ücretsiz) kat otoparkı alanında kalmaktadır.

**Değerlemeye Konu 9221 Ada 1 Parsel:** 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli – Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında kısmen E:1,25, hmax: Serbest Ticaret alanında, kısmen de avan projeye göre uygulama yapılacak olan (kamuya açık ve ücretsiz) kat otoparkı alanında kalmaktadır.

Konu parseller 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde: 20 ... Bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez” hükmü gereği söz konusu parselde yapı ruhsatı plan düzenleninceye kadar imar durumu düzenlenememektedir. Ayrıca parsel 15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gayrettepe – İstanbul Yeni Havalimanı Metro hattı Uygulama İmar planı güzergahında kalmakta olup herhangi bir uygulama aşamasında İ.B.B’den görüş alınması gereklidir.

### **3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Şişli Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre;

Şişli Belediye Meclisi’nin 10.01.2008 tarih, 19 numaralı kararı ile 9221 ada 1 parselin 2410 ada 246 parselde yer alan alışveriş merkezinin saçak kotunu geçmemek kaydı ile otopark alınmasına karar verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 9221 ada 1 parsel için 07.04.2016 tarihinde İmar kirliliğine neden olması suçundan dolayı İstanbul Nöbetçi Cumhuriyet Başsavcılığına “2410 ada 246 parselde konumlu Porfilo AVM ile 9221 ada 1 parselde konumlu otoparkın AVM içerisinde gösterilmesi” gerekçesi ile suç duyurusunda bulunulmuştur. 16.05.2016 tarih, 00362 sıra no, 1 nolu yapı tatil tutanağı tanzim edilmiştir. Söz konusu yapı tatil tutanağı 13.04.2016 tarih 2016/45259 sayılı Cumhuriyet Başsavcılığı yazısına istinaden tutulmuş olup gerekçe olarak 4. 5. ve 6. Katların projesine aykırı biçimde ofis olarak kullanılıyor oluşu ve Porfilo AVM’ye 6. kattan geçiş açılmış olmasıdır. Toplam aykırı alan 7.056 m<sup>2</sup>’dir.

Şişli Belediyesi encümeninin 11.08.2016 tarih 385 sayılı kararı ile söz konusu aykırılığa ilişkin yıkım kararı ve ve yine 11.08.2016 tarih 368 sayılı kararı ile 521.932,32-TL tutarlı para cezası kesilmesi kararı alınmıştır. Yine Şişli Belediyesi encümeninin 16.08.2016 tarihli toplantısında 1 no’lu yapı tatil tutanağına istinaden resmi kurumlara (İSKİ, TEK, TEDAŞ gibi) altyapı hizmetlerinin sonlandırılması hususunu içeren yazı yazılması, tapu kütüğüne yıkım kararı şerhinin işlenmesi ve projesine aykırı kısımların yıkılarak eski haline getirilmesine karar verilmiştir.

**Taşınmaz malikinin açtığı dava neticesinde 9. İdare Mahkemesinin 04.10.2016 tarih 2016/1695 sayılı kararı ile konu tüm cezalar iptal edilmiştir.**

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Şişli Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

EVRAK DETAYLARI					
SIRA NO	ADA - PARSEL	EVRAK ADI	TARİH	SAYI	BB. SAYISI
1	2410 - 246	RUHSAT	13.11.2007	2/43	60
2	9221 - 1	RUHSAT	1.10.1997	173/12	1
3	9221 - 1	RUHSAT	21.12.2006	2/10	1
4	2410 - 246	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	15.09.2010	10/7412	60
5	9221 - 1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	27.03.2014	1712523	1
6	9221 - 1	YAPI KAYIT BELGESİ	6.10.2019	25FR9NR1	-

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların yapı denetim işlemleri Çavuşoğlu Mahallesi, Spor Caddesi, NO:48 Kartal/İSTANBUL adresinde konumlu Önder Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Parseller üzerinde yer alan yapı haricinde herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar için tanzim edilmiş Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.



#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz



iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır.

Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır.

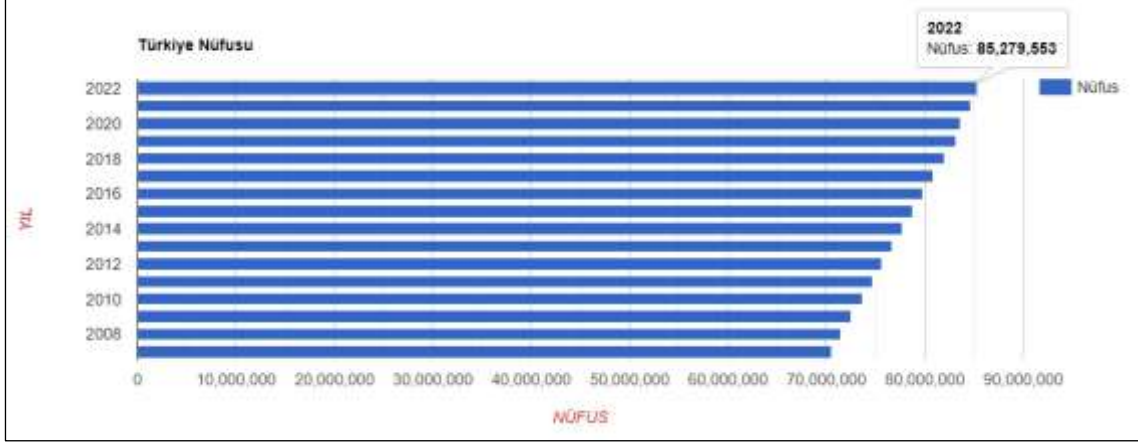
**Beyoğlu İlçesi hakkında:** Beyoğlu veya eskiden Pera, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. İsmi Pera da denen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır. Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır.

<p><b>İSTANBUL</b> Nüfus: 15.907.951</p>	<p><b>ŞİŞLİ</b> Nüfus: 276.528</p>
<p>↑ %0,42 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.</p>	<p>Şişli nüfusu 2022 yılına göre 276.528. Bu nüfus, 134.305 erkek ve 142.223 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,57 erkek, %51,43 kadındır.</p>

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

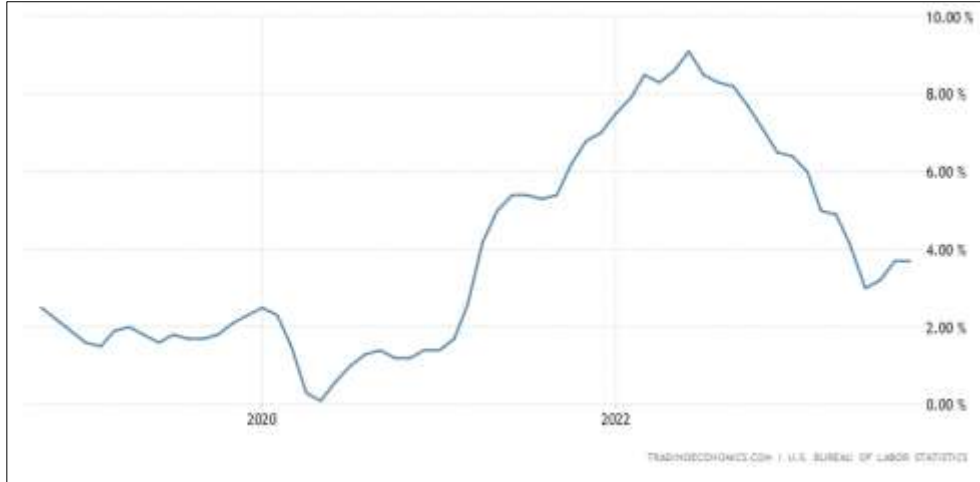


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

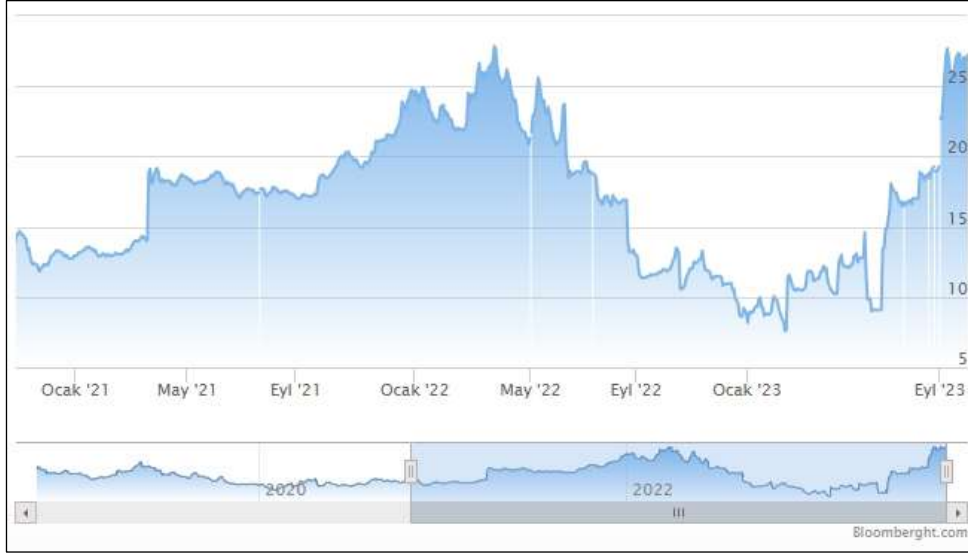
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



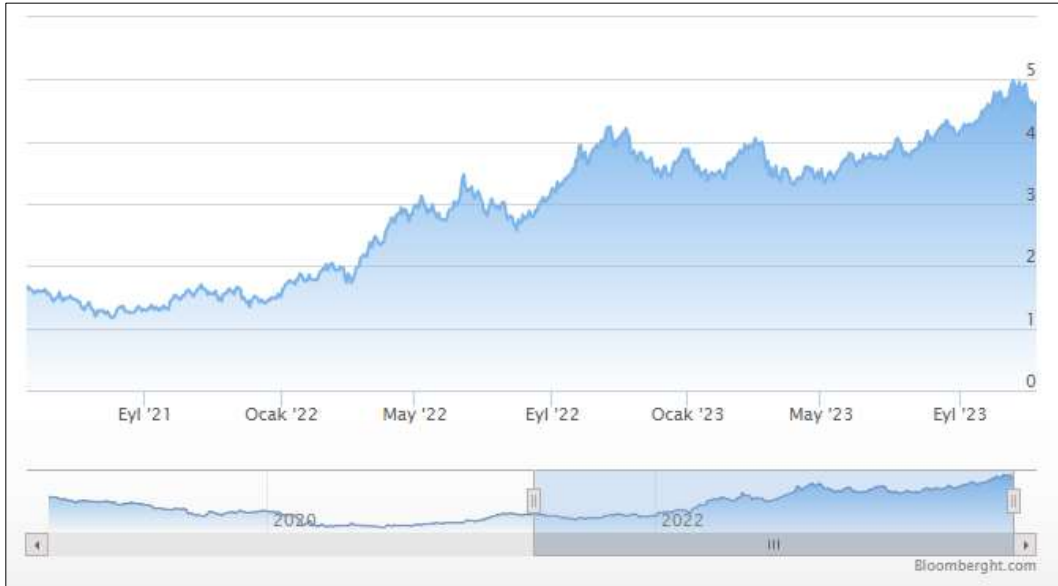
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

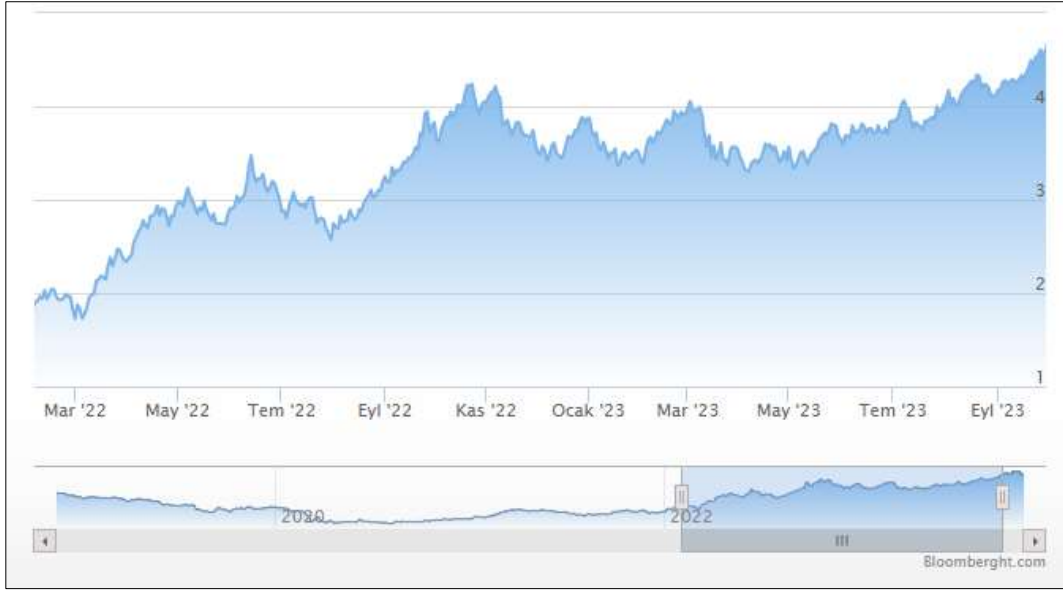
### Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

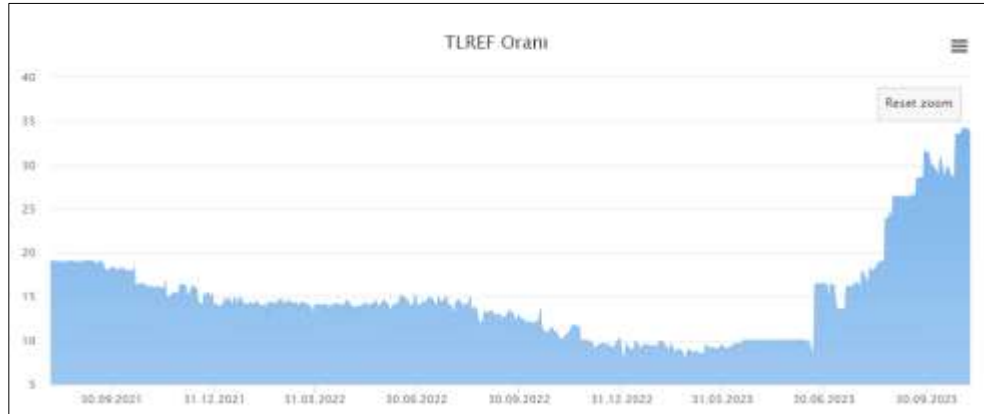


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

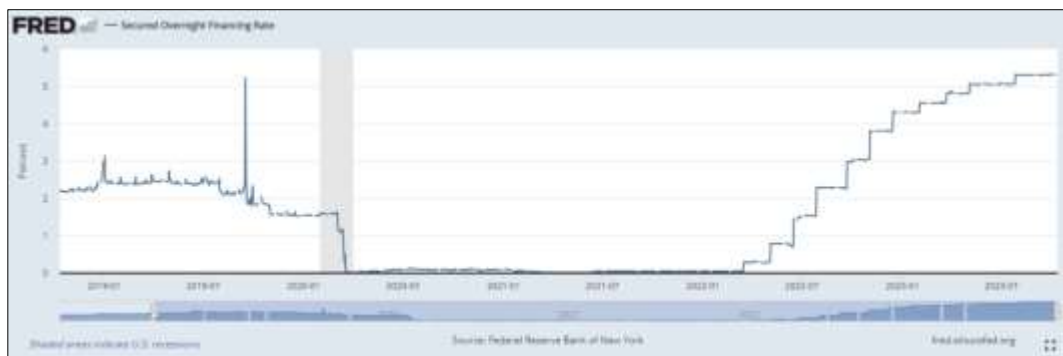


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### **Referans Faiz Oran Değişimi;**



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

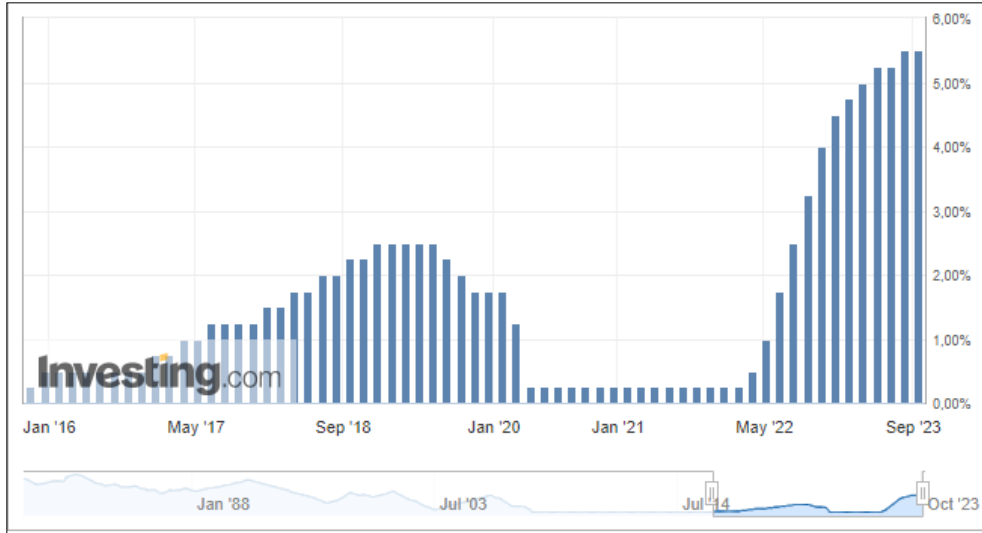


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

#### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



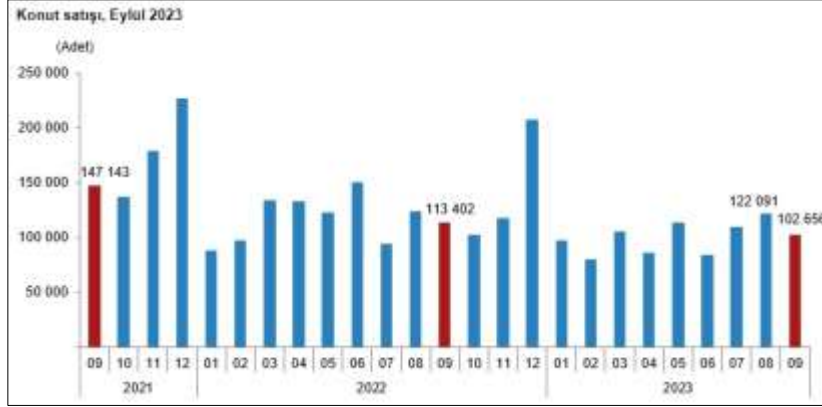
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

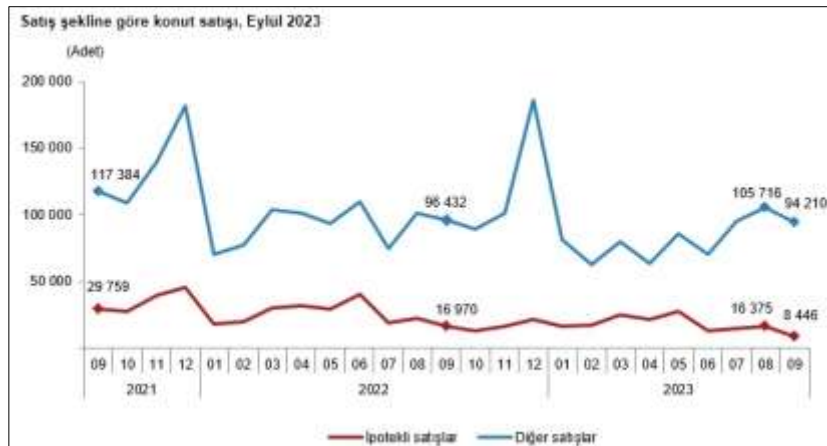
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



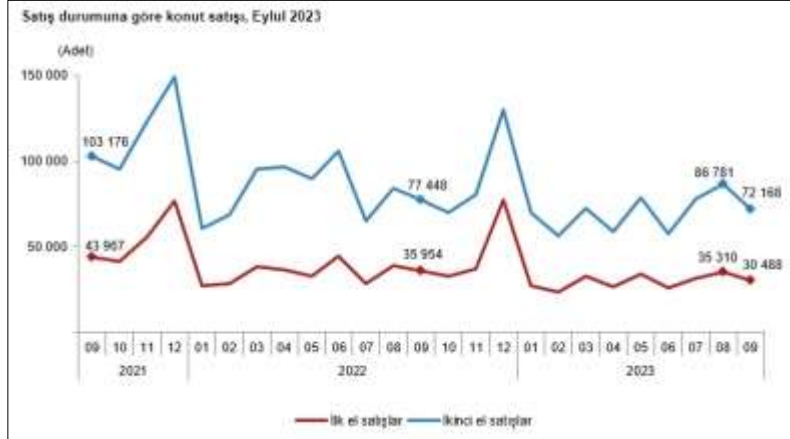
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 084	228 801	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

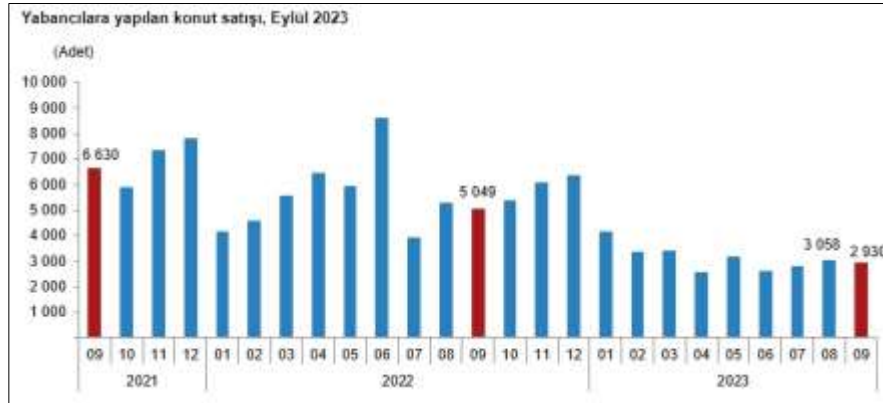
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

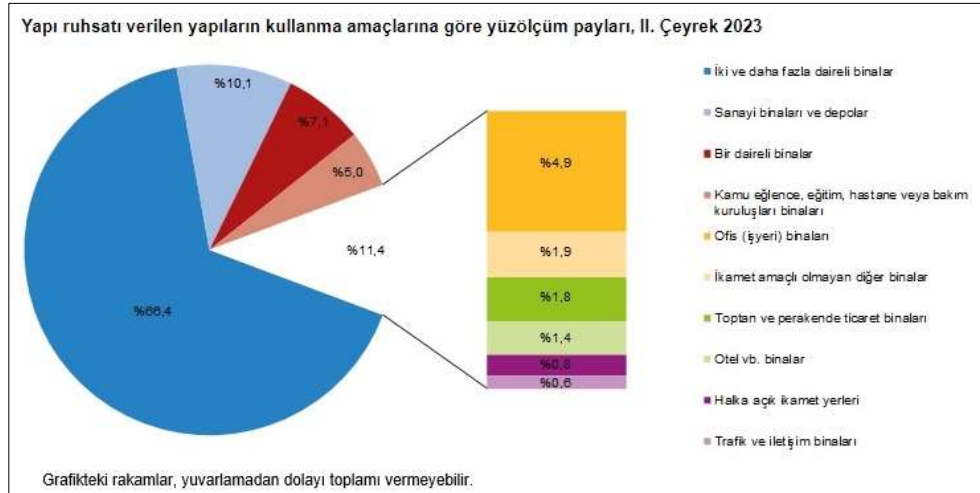
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

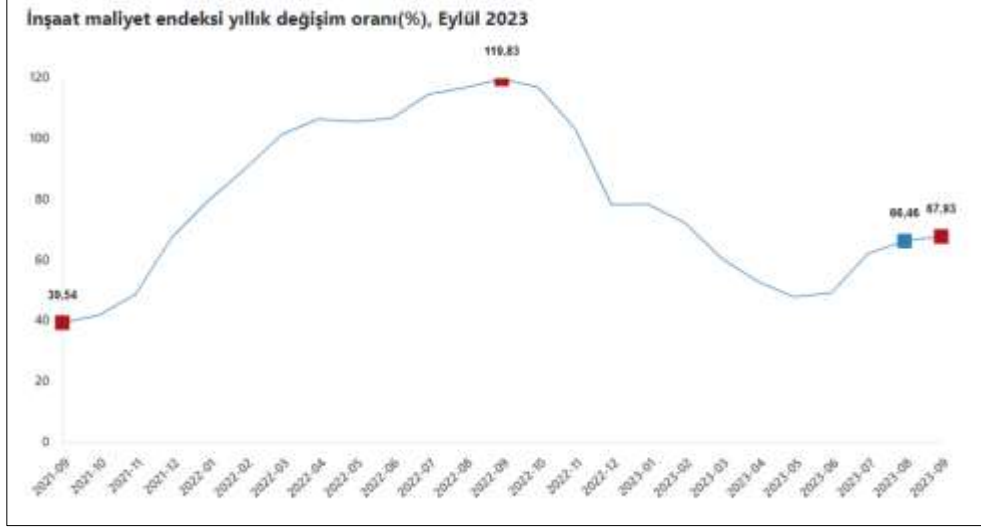
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 387 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,8
	III	30 438	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
2022	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 668	30,8
		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
2023	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)

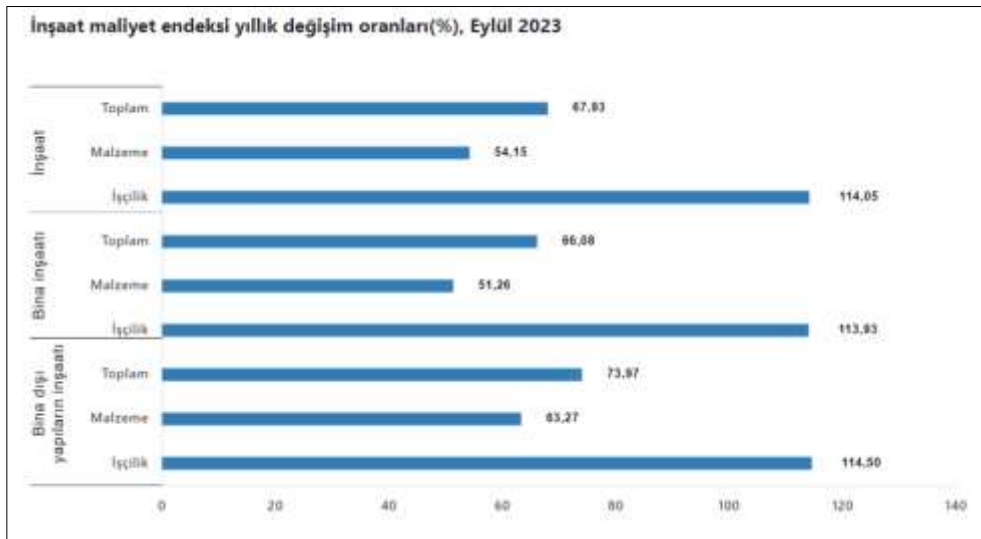


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.. (TUIK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel numaralı ana taşınmaz İstanbul ilinin merkezi lokasyonlarından olan Mecidiyeköy’de konumlu olup 15.963,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde vasfı “Alışveriş Merkezi” olan, 60 bağımsız bölümden oluşan 68.780 m<sup>2</sup> inşaat alanlı yapı bulunmaktadır. Şişli Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü’nde yer alan taşınmaz dosyasında bulunan projesine göre bağımsız bölüm bazında kat, nitelik, kullanım alanı detayları şu şekildedir;

2410 ADA 246 PARSEL KAT, ALAN, NİTELİK DAĞILIM TABLOSU					
SIRA NO	BLOK	TAŞINMAZ NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİK	ALAN
1	B	1	2. BODRUM	DÜKKAN	1.786,00
2	B	3	1. BODRUM	DÜKKAN	410,00
3	B	4	1. BODRUM	DÜKKAN	673,00
4	B	5	1. BODRUM	DÜKKAN	532,00
5	B	6	1. BODRUM	DÜKKAN	872,00
6	B	7	1. BODRUM	CAFE	404,00
7	B	22	KAT 1	DÜKKAN	377,00
8	B	23	KAT 1	DÜKKAN	735,00
9	B	24	KAT 1	DÜKKAN	559,00
10	B	25	KAT 1	DÜKKAN	695,00
11	B	26	KAT 1	DÜKKAN	293,00
12	B	27	KAT 1	DÜKKAN	352,00
13	B	28	KAT 1	DÜKKAN	289,00
14	B	29	KAT 1	DÜKKAN	2.926,00
15	B	43	1. BODRUM	DÜKKAN	581,00
16	B	46	KAT 1	DÜKKAN	470,00
17	B	49	1. BODRUM	DÜKKAN	565,00
18	B	52	KAT 1	DÜKKAN	278,00
19	B	55	2. BODRUM	DÜKKAN	424,00
20	B	57	1. BODRUM	DÜKKAN	577,00
21	B	59	KAT 1	DÜKKAN	318,00
22	A	2	2. BODRUM	DÜKKAN	2.882,00
23	A	8	1. BODRUM	TİYATRO	2.000,00
24	A	9	1. BODRUM	DÜKKAN	311,00
25	A	10	1. BODRUM	DÜKKAN	1.065,00
26	A	11	1. BODRUM	DÜKKAN	1.314,00
27	A	12	1. BODRUM	DÜKKAN	645,00
28	A	13	1. BODRUM	DÜKKAN	176,00
29	A	30	KAT 1	DÜKKAN	455,00
30	A	31	KAT 1	DÜKKAN	262,00
31	A	32	KAT 1	DÜKKAN	196,00
32	A	33	KAT 1	SİNEMA	2.418,00
33	A	34	KAT 1	EĞLENCE	153,00
34	A	35	KAT 1	Dükkan	1.617,00

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

35	A	44	1. BODRUM	Dükkan	460,00
36	A	47	KAT 1	Dükkan	470,00
37	A	50	1. BODRUM	Dükkan	180,00
38	A	53	KAT 1	Dükkan	278,00
39	A	56	2. BODRUM	Dükkan	618,00
40	-	14	ZEMİN	Dükkan	380,00
41	-	15	ZEMİN	Dükkan	977,00
42	-	16	ZEMİN	DÜKKAN	712,00
43	-	17	ZEMİN	DÜKKAN	652,00
44	-	18	ZEMİN	DÜKKAN	298,00
45	-	19	ZEMİN	DÜKKAN	348,00
46	-	20	ZEMİN	DÜKKAN	283,00
47	-	21	ZEMİN	DÜKKAN	3.149,00
48	-	36	KAT 2	DÜKKAN	146,00
49	-	37	KAT 2	DÜKKAN	45,00
50	-	38	KAT 2	DÜKKAN	90,00
51	-	39	KAT 2	DÜKKAN	679,00
52	-	40	KAT 2	DÜKKAN	633,00
53	-	41	KAT 2	DÜKKAN	691,00
54	-	42	KAT 2	DÜKKAN	893,00
55	-	45	ZEMİN	DÜKKAN	480,00
56	-	48	KAT 2	DÜKKAN	212,00
57	-	51	ZEMİN	DÜKKAN	180,00
58	-	54	KAT 2	DÜKKAN	278,00
59	-	58	ZEMİN	DÜKKAN	220,00
60	-	60	KAT 2	DÜKKAN	318,00
<b>~TOPLAM</b>					<b>41.280,00</b>

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde bağımsız bölümlerin ihtiyaca göre geri dönüştürülebilir şekilde bölünüp birleştirildiği tespit edilmiş olup toplamda ~40.050 m<sup>2</sup> kiralananabilir alanlı 60 adet mağaza bulunduğu görülmüştür.

**Değerleme konusu 9221 ada 1 parsel numaralı ana taşınmaz** İstanbul ilinin merkezi lokasyonlarından olan Mecidiyeköy'de konumlu olup 2.686,34 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Ana taşınmaz "Arsa" vasıflı olup ana taşınmaz üzerinde "Kat Otoparkı" nitelikli 12 katlı yapı bulunmaktadır. Otopark toplamda 29.232 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır. Belediye dosyasında yapılan incelemelerde projeye aykırı olarak 3 ve 4. kat arasında ara kat inşa edildiği, söz konusu imalata ait kat planı olmadığı için alan hesaplaması yapılamamış olup iskân üzerinde okunan alana uyumlaştırılmıştır.

9221 ADA 1 PARSEL KAT, ALANDAĞILIM TABLOSU		
SIRA NO	KAT	PROJE ALANI
1	5. BODRUM	1.122,00
2	4. BODRUM	1.122,00
3	3. BODRUM	2.700,00
4	2. BODRUM	2.700,00
5	1. BODRUM	2.700,00
6	ZEMİN	2.700,00
7	1	2.700,00
8	2	2.700,00
9	3	2.700,00
10	Ara kat	1.032,00
11	4	2.276,00
12	5	2.390,00
13	6	2.390,00
<b>TOPLAM</b>		<b>29.232,00</b>

**\*Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile ekonomik ömrünü tamamlamış durumdadır.**

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlardan 9221 ada 1 parsel üzerinde konumlu yapıya ait proje hilafı 06.01.2019 tarih 25FR9NR1 numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasallığa kavuşturulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2410 ada 246 parsel üzerinde komşu parselde tecavüzlü bulunması sebebi ile mahkeme dosyasında davalıdır belirtmesi bulunmaktadır.

Müşteriden temin edilen mahkeme kararı ve bilirkişi raporları ekte sunulmuştur. Kararda "İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 03.01.2023 tarihli, 2022/2066 esas sayılı kararına göre 2410 ada 2 parsel sayılı taşınmaza 30.07.2021 tarihli bilirkişi raporunda B olarak belirtilen 63,50 m<sup>2</sup> alan bakımından davalıların haksız el atmasının önlenmesine, 13.08.2014 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen ve el atmaya konu olan 21,71 m. uzunluğunda 4,30 m. yüksekliğinde olan duvarın KAL'İNE ve İİK 16. Maddesi uyarınca İcra Hukuk Mahkemesi'ne 7 gün içerisinde şikayet yolu açık olmak üzere karar verildi." şeklinde belirtilmiştir.

Müşteriden edinilen bilgiler doğrultusunda taşınmaz satın alındıktan hemen sonra davacı ile görüşmeler sağlanmış ve yeni bir projenin geliştirileceği dönemde tecavüzün ortadan kaldırılacağı iletilmiş ve karşılıklı anlaşma sağlanmıştır.

İş GYO A.Ş., taşınmazı 5 Ocak 2023 tarihinde satın almasından bir gün sonra, Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Eklerde KAP bildirimini paylaşılmıştır.

Söz konusu alan gelir elde edilen bir alan olmayıp, tiyatro bölümünün fuaye ve binadan dışarıya çıkış alanı olarak kullanılmaktadır. Tiyatronun normal koşullarda AVM içerisinde giriş ve çıkış bulunmaktadır. İlgili tecavüz ortadan kaldırıldığında tiyatronun yangın çıkış kapısı yeni proje geliştirilinceye kadar korunacaktır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

9221 ada 1 parsel üzerinde yer alan aykırılıkla alakalı Yapı Kayıt Belgesi tanzim edilmiş olsa da yeniden ruhsat alınması önerilir.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlardan 9221 ada 1 parsel üzerindeki yapı hali hazırda otopark olarak, 2410 ada 246 parsel üzerindeki yapı AVM olarak kullanılmaktadır. Ancak rapor tarihi itibariyle etrafı çevrilmiş olan taşınmazlar için tahliye süreci başlatıldığı yıkım için yıkım ruhsatı beklendiği bilgisi alınmıştır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ 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 sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerleme yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.



### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu, 2.000 m<sup>2</sup> alanlı Ticaret + Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 158.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 768 12 09**

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 1.312 m<sup>2</sup> alanlı Ticaret + Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 110.000.000,00-TL bedelle satılıktır Emsal, değerlemeye konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 590 70 69**

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 2.350 m<sup>2</sup> alanlı Ticaret + Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 200.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza nazaran avantajlıdır. **İlgilisi: 532 517 25 17**

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazlarla benzer özellikli emsallerin birim fiyatlarının 75.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 85.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında fiyatlanabileceği bilgisi edinilmiştir. **İlgilisi: Bölge emlakçıları**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	2.000,00m <sup>2</sup>		1.312,00m <sup>2</sup>		2.350,00m <sup>2</sup>		1,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	158.000.000 TL		110.000.000 TL		200.000.000 TL		80.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	79.000 TL		83.841 TL		85.106 TL		80.000 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	0%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	0%	+	0%	-	0%	+	
İmar Durum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	84.530 TL		81.326 TL		82.553 TL		80.000 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>82.102TL/m<sup>2</sup></b>								

**[E:5 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 94 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 12.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 350 73 73**

**[E:6 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 195 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 25.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 533 348 95 16**

**[E:7 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 160 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 21.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 627 26 54**

**[E:8 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 250 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 533 306 60 40**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>94,00m<sup>2</sup></b>		<b>195,00m<sup>2</sup></b>		<b>160,00m<sup>2</sup></b>		<b>250,00m<sup>2</sup></b>		
<b>Satış fiyatı</b>	<b>12.500.000 TL</b>		<b>25.000.000 TL</b>		<b>21.000.000 TL</b>		<b>35.000.000 TL</b>		
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>132.979 TL</b>		<b>128.205 TL</b>		<b>131.250 TL</b>		<b>140.000 TL</b>		
<b>Pazarlık</b>	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
<b>Konum şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	
<b>Yapı Kalite Şerefiyesi</b>	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
<b>Alan şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>126.330 TL</b>		<b>121.795 TL</b>		<b>124.688 TL</b>		<b>133.000 TL</b>		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>126.453TL/m<sup>2</sup></b>								

**[E:9 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 160 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 544 372 18 28**

**[E:10 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 14.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 530 707 49 29**

**[E:11 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 130 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 736 79 59**

**[E:12 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 210 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 536 383 11 24**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>160,00m<sup>2</sup></b>		<b>100,00m<sup>2</sup></b>		<b>130,00m<sup>2</sup></b>		<b>210,00m<sup>2</sup></b>		
<b>Satış fiyatı</b>	<b>25.000.000 TL</b>		<b>14.000.000 TL</b>		<b>18.000.000 TL</b>		<b>30.000.000 TL</b>		
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>156.250 TL</b>		<b>140.000 TL</b>		<b>138.462 TL</b>		<b>142.857 TL</b>		
<b>Pazarlık</b>	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
<b>Konum şerefiyesi</b>	20%	+	25%	+	30%	+	25%	+	
<b>Yapı Kalite Şerefiyesi</b>	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
<b>Alan şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>182.813 TL</b>		<b>170.800 TL</b>		<b>175.846 TL</b>		<b>174.286 TL</b>		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>175.936TL/m<sup>2</sup></b>								

\*Dükkan emsalleri konum açısından dezavantajlıdır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**[E:13 Satılık Konut]** Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 115 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 16.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 532 483 88 35**

**[E:14 Satılık Konut]** Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 28.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 532 100 87 71**

**[E:15 Satılık Konut]** Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 82 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 11.250.000-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 538 842 44 44**

**[E:16 Satılık Konut]** Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 160 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 23.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 532 315 59 83**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)									
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	115,00m <sup>2</sup>		200,00m <sup>2</sup>		82,00m <sup>2</sup>		160,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	16.000.000 TL		28.000.000 TL		11.250.000 TL		23.000.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	139.130 TL		140.000 TL		137.195 TL		143.750 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	148.870 TL		149.800 TL		146.799 TL		153.813 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>149.820TL/m<sup>2</sup></b>								

**[E:17 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 1.500 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 180.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 534 567 39 90**

**[E:18 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 250 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin, konu taşınmazın nazaran küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir. **İlgilisi: 545 300 20 06**

**[E:19 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 1.800 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 285.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 233 61 16**

**[E:20 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 920 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 532 356 3 35**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK ARSA)									
İçerik	Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	1.500,00m <sup>2</sup>		250,00m <sup>2</sup>		1.800,00m <sup>2</sup>		920,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	180.000 TL		40.000 TL		285.000 TL		80.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	120 TL		160 TL		158 TL		87 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	15%	+	0%	+	0%	+	50%	+	
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	10%	-	0%	+	0%	+	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	134 TL		139 TL		154 TL		128 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>139TL/m<sup>2</sup></b>								

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

### ---- Emsal Haritası



## Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge emsalleri yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler ofis, konut ve dükkanlarda konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli arsaların satış birim fiyatları 80.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 85.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında, ofislerin birim fiyatlarının 120.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 130.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında, dükkan birim fiyatlarının 170.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 190.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında, konut birim fiyatlarının ise 140.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 160.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu gözlemlenmiştir. 9221 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 2.686,34 m<sup>2</sup> alanlı olup 2.650 m<sup>2</sup>lik kısmı kamu kullanımında katlı otopark alanında kalmaktadır, bu sebeple taşınmazın katlı otopark olarak yapılaşmasının en uygun yapılaşma biçimi olacağı kanaat getirilmiştir. 2410 ada 246 parselin ise karma yapı olarak (Konut, ofis, dükkan) olarak yapılaşmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

Yukarıda bahsedilen gerekçeler neticesinde 9221 ada 1 parselin birim değerinin 2410 ada 246 parsel birim değerinin %50 ile %55'i aralığında olacağı kanaati oluşmuştur.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, alanı, imar durumu ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar için en uygun değer arsa + yapı maliyet yaklaşımı ile belirlenebileceği kanaati oluşmuştur. AVM'nin ve otoparkın yıkım aşamasında olmaları sebebiyle taşınmazlara bağımsız bölüm bazında değer takdirinde bulunulmamış yalnızca arsaları için değer takdirinde bulunulmuştur.

SIRA NO	ADA	PARSEL	ARSA ALANI	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
1	2410	246	15.963	₺82.104,00	₺139,00	₺2.218.857,00	₺1.310.626.152,00
2	9221	1	2.686	₺41.052,00	₺69,50	₺186.677,00	₺110.265.672,00
TOPLAM						₺2.405.534,00	₺1.420.891.824,00
						~	₺1.420.890.000,00

Taşınmazlara arsa değeri olarak toplamda ~1.420.890.000,00-TL satış değeri, 2.405.000,00-TL/Ay kira değeri takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Arsa değeri tespit edilirken Pazar değeri yaklaşımı ile değer takdir edilmiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmış olsa da taşınmazların yıkım sürecinde olduğu görülmüştür. Açıklanan 3B yapı birim maliyeti 9.000-TL/m<sup>2</sup> olsa da yapılan piyasa araştırmaları sonucunda birim fiyatların ortalama 15.000-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu tespit edilmiştir. 2410 ada 10 parsel üzerindeki yapının ince imalatları da tamamlanmış olup yıpranma oranının %70'ler seviyesinde olduğu tespit edilmiştir, taşınmazın inşaat birim maliyeti olarak piyasa araştırmaları doğrultusunda 15.000-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. 9221 ada 1 parselin ise ince imalatlarının tamamlanmadığı ve yıpranma oranının %70 olduğu görülmüştür, taşınmazın ince imalatlarının tamamlanmamış olması sebebiyle 11.250-TL/m<sup>2</sup> olacağına kanaat getirilmiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

SIRA NO	ADA	PARSEL	ARSA ALANI	ARSA DEĞERİ	İNŞAAT ALANI	YAPI BİRİM MALİYETİ	YIPRANMA ORANI	YAPI DEĞERİ	ARSA + YAPI TOPLAM DEĞERİ
1	2410	246	15.963	₺1.310.626.152,00	68.780,00	₺15.000,00	70%	₺309.510.000,00	₺1.620.136.152,00
2	9221	1	2.686	₺110.265.672,00	29.232,00	₺11.250,00	70%	₺98.658.000,00	₺208.923.672,00
TOPLAM				₺1.420.891.824,00	98.012			₺408.168.000,00	₺1.829.059.824,00

Taşınmazlar için arsa + maliyet yaklaşımı ile toplam ~1.829.059.824,00-TL değer tespit edilmiştir.

\*Konu taşınmazlara maliyet yöntemi ile bilgi amaçlı değer tespitinde bulunulmuş olup, nihai değer takdiri pazar yaklaşımı ile yalnızca arsarları için verilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer



## Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu 9221 ada 1 parsel numaralı taşınmazın imar paftası üzerinde “Otopark Kamuya açık ve ücretsiz olacaktır” belirtmesi bulunması sebebiyle proje geliştirme analizi yapılamamıştır.

Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılar bulunmaktadır. Ancak hali hazırda edinilen bilgilere göre taşınmazların yıkım sürecinde olduğu öğrenilmiştir. Mevcut yapılaşma hakkına göre proje geliştirme çalışması yapılarak projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Malik tarafından tarafımıza gönderilen imar durum belgesine göre taşınmaz 1,25 emsale sahiptir. Proje geliştirme çalışması yapılırken emsal harici alan oranı %30 olarak kabul edilmiştir. Projenin 2 yılda tamamlanacağı ön görülmüştür. 24 aylık süreçte 2 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır.

Proje inşaat maliyetleri prestijli bir proje geliştirileceği varsayılması sebebiyle ilk yıl için 25.000 TL/m<sup>2</sup>, takip eden yıl ise %40 artışla 35.000,00-TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam hasılatın %2,5’u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir.

Projede yer alan konut nitelikli taşınmazlar için ilk yıl satış oranı %50, ikinci yıl satış oranı %50, ticari üniteler için ise ilk yıl satışın olmayacağı ikinci yıl ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konut satış birim değeri ilk yıl için 150.000 TL, takip eden yılda ise %50’lik artış olacağı varsayılmıştır.

Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 180.000 TL, takip eden yılda ise %50’lik artış olacağı varsayılmıştır.

İki yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Toplam hasılat üzerinden %45’lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır.

2410 Ada 246 Parsel	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	15.963,00
Emsal Yapılaşma Şartı	1,25
Emsale Esas Alan (m <sup>2</sup> )	19.953,75
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	30,00%
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	25.939,88
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	24.500,00
Satılabilir Ticari Alanı (m <sup>2</sup> )	1.439,88
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	39.907,50
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%

Proje Süresince Toplam Hasılat	₺4.982.516.250,00
Proje Süresince Toplam Maliyet	₺1.361.695.406,25

Proje Net Bugünkü Değer	2.389.684.670,86
-------------------------	------------------

Arsa NBD Birim Değeri	
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺3.274.417.899,41
Hasılat Paylaşımı Oranı	45,00%
Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri	1.473.488.054,73
Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	₺92.306,46

Yüklenici NBD Karlılığı	
Müteahhit Toplam Kazancı (1-%40)	₺1.800.929.844,67
Maliyetin Net Bugünkü Değeri	₺884.733.228,55
Müteahhit Karı (NBD)	916.196.616,12
Müteahhit Karlılık Oranı	103,56%

Periyot	1	2	Toplam
Tarih	2024	2025	
Satış Projeksiyonu Konut	50%	50%	100,00%
Satılan m <sup>2</sup>	12.250,00	12.250,00	
Fiyat Artışı	0%	50%	
m <sup>2</sup> Fiyatı	₺150.000,00	₺225.000,00	
Hasılat	₺1.837.500.000,00	₺2.756.250.000,00	₺4.593.750.000,00
Satış Projeksiyonu Ticaret	0%	100%	100,00%
Satılan m <sup>2</sup>	0,00	1.439,88	
Fiyat Artışı	0%	50%	
m <sup>2</sup> Fiyatı	₺180.000,00	₺270.000,00	
Hasılat	₺0,00	₺388.766.250,00	₺388.766.250,00
<b>Hasılatın Net Bugünkü Değeri</b>	<b>₺1.413.461.538,46</b>	<b>₺1.860.956.360,95</b>	<b>₺3.274.417.899,41</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı	40%	60%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	40%	
m <sup>2</sup> maliyet	₺25.000,00	₺35.000,00	
(A) İnşaat Maliyet Toplamı	₺399.075.000,00	₺838.057.500,00	₺1.237.132.500,00
(B) Satış ve Gen. Gid.	₺45.937.500,00	₺78.625.406,25	₺124.562.906,25
Toplam Maliyet (A+B)	₺445.012.500,00	₺916.682.906,25	₺1.361.695.406,25
<b>Maliyetin Net Bugünkü Değeri</b>	<b>₺342.317.307,69</b>	<b>₺542.415.920,86</b>	<b>₺884.733.228,55</b>
İndirgeme Oranı	0,30	0,30	
<b>Net Bugünkü Değer</b>	<b>₺1.071.144.230,77</b>	<b>₺1.318.540.440,09</b>	<b>₺2.389.684.670,86</b>

### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı\* + Risk Primi\*\*

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %26,83 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %26,50 olarak kabul edilmiştir.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %30 olarak belirlenmiştir.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parsel üzerine yapılması planlanan projenin arsa değerine kattığı şerefiyede dikkate alınarak arsa değeri **1.473.488.054,73 TL** olarak tespit edilmiştir.

## **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **2.405.000,00 TL /Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %45-%55 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **1.473.488.054,73 TL** olarak tespit edilmiştir. Proje toplam hasılatın net bugünkü değeri **3.274.899,41 TL** olarak belirlenmiştir. Proje toplam inşaat maliyetinin net bugünkü değeri ise **871.089.820,64 TL** olarak tespit edilmiştir. Proje net bugünkü değer ise **2.389.6486.670,86 TL** olarak hesaplanmıştır. Proje bilgileri raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında hazırlanan imar durumuna uygun yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazların tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etken değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirttiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer tespiti; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılarak yapılmıştır. Bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler ve öğrenilen imar durumu neticesinde taşınmazın arsası için proje geliştirme analizi yapılarak potansiyel piyasa değeri de tespit edilmiştir. **Taşınmazların halihazır değeri için maliyet yöntemi kullanılarak yalnızca bilgi amaçlı bir değer tespitinde bulunulmuştur. Ancak taşınmazların riskli yapı beyanı olması, yıkım sürecinin başlaması ve tahliye sürecinde oluşu gibi faktörler dikkate alındığında yalnızca arsaları için değer takdirinde bulunulmuştur.** En uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı analizi kullanılarak elde edilen değer olacağına kanaat getirilmiştir.

### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde 2410 ada 246 parseldeki taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde davalıdır belirtmesi bulunmakta olup hukuki süreci devam etmektedir.

9221 ada 1 parselde konumlu yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup iskâna aykırı alanlar için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup tapuda arsa olarak cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı olduğu tespit edilmiş olup tahliye sürecinin başladığı ve yıkım ruhsatı alındıktan sonra yıkımına başlanacağı bilgisi edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

### 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır beyanı bulunmaktadır. Bu beyan taşınmazların mevcut haliyle tasarrufunu kısıtlar nitelikte olup satışa engel değildir.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

#### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 9221 ada 1 parselde bulunan kat otoparkının 2410 ada246 parselde yer alan yapının tamamlayıcısı olduğu onaylı mimari projeden anlaşılması olup 9221 ada 1 parselde bulunan yapıya ilişkin cins değişikli yapılmamasına karşın taşınmazların birlikte teşekkül oluşturduğu tespit edilmiştir. Binanın ihtiyacı olan otopark 9221 ada 1 parselden karşılanacaktır” belirtmesi bulunduğundan taşınmazların işletme bütünü oluşturduğu ve birbirinin tamamlayıcısı olduğu görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269) “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir” maddesi gereği taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile yapı olarak bulursa da taşınmazların GYO portföyüne “**Arsa**” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parselde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazın, 2410 ada 246 parselde konumlu "Alışveriş Merkezi" nitelikli ana taşınmazda konumlu 60 farklı nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak yalnızca arsasının piyasa değerini daha gerçekçi yansıtmaya yönelik pazar yaklaşımı analizi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Rakamla; **1.420.890.000,00-TL** ve Yazıyla **Birmilyardörtüyüzyirmimilyonsekiyüzdoksanbin Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.562.979.000,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:29.2647 TL dir.*

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular 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 ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul 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 Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri