

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



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	05.10.2021
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2021
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2021 – 2020/ZGYO/6-REV1
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrık Nizam, Yençok: Serbest, Kaks:2,5, “Ticaret Alanı” lejantından kalmaktadır. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks:0,35, min Taks:0,25 tir. Bina yükseklikleri yencok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.
KISITLAYICI DURUMLAR	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2021 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ	408.480.000.-TL 35.555.246,00-USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	MERİÇ CAN CINDIK (SPK Lisans No: 407365)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849)
ONAYLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	10
6	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	10
6.1	YAPI CİNSİ.....	10
6.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	10
6.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	10
6.4	YAPI NİZAMI.....	10
6.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	10
6.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	10
6.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	10
6.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	10
6.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	11
7	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	11
8	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	11
9	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	11
10	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	12
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.5	YASAL KISITLAMALAR	13

11 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
11.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	13
11.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	14
11.3 SONUÇ GÖRÜŞ	14
12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2 SEKTÖREL VERİLER.....	19
13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	21
14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	24
14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	24
14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	25
15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	25
15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	26
16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26
16.2 MALİYET YÖNTEMİ.....	26
16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	27
16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	27
16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	27
16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI.....	29
17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	31
18 EKSPERİN KANAATİ	31
19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	31
20 DEĞERLEME VE SONUÇ	32
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	32
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

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

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

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2021 – 2020/ZGYO/6-REV1

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Meriç Can CINDIK (Spk Lisans No: 407365)
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

: Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 05.10.2021

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

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

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ŞİŞLİ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1947
Mahalle	MECİDİYEKÖY mah.	Parsel	66
Sokak	-	Yüzölçümü	6.298,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

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

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Şişli Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.06.2006
TAKS	0,25-0,35	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	2,5	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- - -	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	15.10.2021 tarih E-17046730-754- 2800/12686 sayı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrik Nizam, Yençok: Serbest, Kaks:2,5, "Ticaret Alanı" lejantından kalmaktadır. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks:0,35, min Taks:0,25 tir. Ancak Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre '' 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı		

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

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmaz boş arsa olup, mimari projesi mevcut değildir.
RUHSAT TARİH VE NO	Taşınmaz boş arsa olup, ruhsat belgesi mevcut değildir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Taşınmaz boş arsa olup, yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz boş arsa olup, kat irtifakı projesi mevcut değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi’nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmaz boş arsa olup, herhangi bir Yapı Denetim firması ile anlaşma yapılmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parsel üzerinde boş arsa olup, parselin arsa değerleri talep edilmiş ve güncel imar durumlarına uygun herhangi bir ruhsat başvurusu yapılmamış bir mimari proje hazırlanmamıştır. Arsa değer tespiti, imar durumu yapılaşma hakları göze alınarak oluşturulan varsayımsal bilgiler ışığında proje geliştirme tablosu üzerinden hesaplanmıştır. Parsel için alınacak ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazların arsa değerlerinde farklılık olabilir.

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

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

6 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

6.1 YAPI CİNSİ

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

6.2 MEVCUT TESİSATLAR

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

6.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

6.4 YAPI NİZAMI

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

6.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

6.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

6.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

6.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

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

6.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

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

7 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

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

8 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

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

9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" nitelikli olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

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

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

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

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

Hayır: -

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerlemeye konu taşınmaz 08.12.2020 tarihinde ‘‘arsa’’ olarak tescil edilmiştir.

Hayır:

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 07.10.2021.2020 tarih, 16:14 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

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

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

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

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

11.3 SONUÇ GÖRÜŞÜ

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

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

12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

İktisadi faaliyet 2021 yılının ilk çeyreğinde salgının sınırlayıcı etkilerine rağmen gücünü korumuş, toplam talep koşulları uzun dönem eğiliminin üzerinde bir seyir izlemiştir. Milli gelir yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7, çeyreklik bazda yüzde 1,7 oranında artmıştır. Çeyreklik bazda büyümenin temel belirleyicileri üretim yönünden sanayi ve inşaat sektörü olmuştur. Hizmetler sektörü salgın kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle büyümeye sınırlı katkı vermiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında ise salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle, özel tüketimdeki daralma sonucu nihai iç talep büyümeye azaltıcı yönde katkı verirken, toplam yatırımlar ve net ihracat pozitif katkı yapmıştır.

İkinci çeyreğe ilişkin açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Finansal koşullardaki sıkılaştırma ve salgın kısıtlamalarına bağlı olarak yurt içi talep ikinci çeyrekte ivme kaybetmiştir. Nisan ayında gerileyen sanayi üretimi Mayıs ayında yükselmiştir. Ciro ve perakende satış hacim endeksi gibi yüksek frekanslı verilerden elde edilen bilgiler, salgın tedbirlerine bağlı olarak iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın yurt içi talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Salgına bağlı kısıtlamaların etkisiyle tüketim talebinde sektörel ayrışmalar gözlenmiştir. Nisan ayında hizmet ciro endeksinde konaklama ve yiyecek içecek hizmetlerinde belirgin düşüş olmuş, ancak söz konusu gerileme izleyen dönemde özellikle yiyecek içecek hizmetlerinde bir miktar telafi edilmiştir. Diğer taraftan, finansal koşullardaki sıkılaştırma dayanıklı mal talebini sınırlamıştır. Nitekim, ankete dayalı sipariş göstergeleri ile dayanıklı tüketim mallarının yurt içi satış verileri finansal koşullardaki sıkılaştırmanın tüketim talebini sınırladığına işaret etmektedir. İç talepteki yavaşlamaya karşın dış talep gücünü korumaktadır. Bu durum, iktisadi faaliyetin kompozisyonunda iç ve dış talep açısından dengelenmeye işaret etmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü seyrin olumsuz etkisine rağmen, ihracattaki güçlü artış eğilimi, finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle yavaşlayan krediler ve altın ithalatındaki gerilemeyle dış denge iyileşme kaydetmiştir. Küresel ekonomideki toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişin de katkısıyla ihracat hızlı artış eğilimini yılın ikinci çeyreğinde de sürdürmüş, bu dönemde hem Avrupa'ya hem Avrupa dışına yapılan ihracat artmıştır. Diğer taraftan uluslararası emtia fiyatlarındaki artışlara rağmen, kredilerdeki yavaşlama ve altın ithalatındaki belirgin azalışın etkisiyle ithalat ikinci çeyrekte nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Sıkı para politikasının krediler ve iç talep üzerinde gözlenmeye başlanan yavaşlatıcı etkileri ithalatın bu seyrinde belirleyici olmuştur. Hizmet gelirleri, yılın ilk yarısında salgına bağlı kısıtlamaların etkisiyle gerilemiştir. Türkiye'de aşılama hızının ivme kazanması ve salgın kısıtlamalarının kalkmasıyla birlikte turizmin olumlu etkilenmesine paralel olarak yılın ikinci yarısında hizmet gelirlerinin artacağı öngörülmektedir. İhracattaki güçlü artış eğilimi ve aşılamadaki kuvvetli ivmenin turizm faaliyetlerini canlandırmasıyla yılın geri kalanında cari işlemler hesabının fazla vermesi beklenmektedir.

Küresel enflasyon gelişmelerinin para politikalarında ve küresel finansal piyasalarda veri duyarlılığını artırdığı bir dönemde, Türkiye'nin risk primi gerilemiştir. TCMB'nin, para politikası kararlarını enflasyondaki düşüşün kalıcılığını sağlayacak şekilde alacağına dair net

bir iletişim yapması ve sonrasında sıkı duruşu koruması, ülke risk primi üzerinde olumlu etkide bulunmuştur. Buna ek olarak, Türkiye’de aşılamanın hızlanması ve buna bağlı olarak turizm faaliyetlerinin canlanması yatırımcı algısını olumlu etkileyen diğer unsurlar olmuştur. Önceki Rapor dönemiyle karşılaştırıldığında risk algısındaki görece iyileşmeye paralel olarak mevcut Rapor döneminde Türkiye’ye sınırlı portföy girişleri gözlenmiştir. Uygulanmakta olan sıkı para politikası, krediler ve iç talebi sınırlayarak bir yandan talep yönlü unsurları kontrol altına alırken, diğer yandan da cari işlemler dengesindeki iyileşmeyi desteklemektedir. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerdeki para politikası ile küresel risk iştahına ilişkin görünüm, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarına ilişkin riskleri canlı tutmaktadır.

Yılın ikinci çeyreğinde toplam talep koşulları daha ılımlı bir görünüm sergilerken, uluslararası gıda ve emtia fiyatlarındaki yükseliş, döviz kuru gelişmeleri ve enflasyon beklentilerinin seyri enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Tüketici enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında Nisan Enflasyon Raporu tahminleri ile uyumlu gerçekleşmiş ancak Haziran ayında kontrollü normalleşmenin de etkisiyle birlikte tahmin aralığının üst sınırına yaklaşarak yüzde 17,53 seviyesine ulaşmıştır. Üretici yıllık enflasyonu; döviz kuru gelişmeleri, uluslararası emtia fiyatlarındaki birikimli artışlar, bazı sektörlerde süregelen arz kısıtlarının etkisiyle yükselişini bu çeyrekte de sürdürmüştür. Yılın ikinci çeyreğinde anket bazlı enflasyon beklentileri yükselmiştir. Piyasa bazlı beklentiler ise son dönemde bir miktar düşmekle birlikte tarihi ortalamalarına göre yüksek seyretmektedir. Ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve Türk lirasında gerçekleşen değer Enflasyon Raporu 2021-III |Genel Değerlendirme 2 kayıplarına karşın, eşel mobil sistemi bu unsurların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmaya devam etmiştir. Çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonları ise ikinci çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla artmış; eğilimleri bir miktar gerilemekle beraber yüksek seyretmeye devam etmiştir.

Bireysel kredilerin daha ılımlı ve dengeli bir büyüme sergilemesi, enflasyon görünümü ve dış denge üzerindeki riskleri sınırlamak için önem taşımaktadır. Parasal sıkılaştırmanın krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkileri gözlenmeye başlamakla birlikte, kısa vadeli eğilimlere bakıldığında bireysel kredi kullanımında Haziran başında belirgin bir artış olmuştur. Bu artışta büyük ölçüde açılma ve ertelenmiş talebin etkili olduğu değerlendirilmektedir. TCMB, para politikası duruşunun ve alınan makroihtiyati tedbirlerin etkilerini yakından takip etmektedir.

TCMB, parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde bir iletişimde bulunmuştur. Bu duruşun bir yansıması olarak, politika faizini mevcut Rapor döneminde sabit tutmuştur. Ayrıca, karar metinlerinde Nisan Enflasyon Raporu tahmin patikasındaki belirgin düşüş sağlanana kadar para politikasındaki mevcut duruşun sürdürüleceği vurgulanmıştır. Böylece piyasa beklentileri Nisan Enflasyon Raporunda öngörülen politika duruşuyla daha uyumlu hale gelmeye başlamıştır. Buna ek olarak TCMB, dezenflasyon sürecinde politika faizinin enflasyonun üzerinde belirleneceğine dair bir sözlü yönlendirme yapmıştır.

Enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeleri dikkate alarak, TCMB Nisan ayından bu yana politika faizini sabit tutmuş ve para politikasındaki sıkı duruşu korumuştur. Parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkileri gözlenmektedir. Bununla birlikte, enflasyon üzerindeki talep ve maliyet unsurları önemini korumaktadır. İthalat fiyatları ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların yanı sıra, talep koşulları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları, açılmanın etkisiyle yaz aylarında enflasyonda görülebilecek oynaklıklar ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyelerin fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam ettiğini değerlendiren TCMB, para politikasındaki sıkı duruşu korumuştur.

Enflasyon üzerinde kısa vadede, başta ithalat fiyatları ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlar olmak üzere arz ve talep yönlü çeşitli unsurların etkili olabileceği öngörülmekle birlikte, mevcut para politikası duruşunun bu etkinin ana eğilime yansımaları engelleyebilecek sıklıkta olduğu değerlendirilmektedir. Diğer yandan, enflasyonda kısa vadede görülebilecek oynaklıkların ana eğilime yansımaları para politikası duruşu açısından yakından izlenecektir. Uygulanmakta olan sıkı para politikası, krediler ve iç talebi sınırlayarak bir yandan talep yönlü unsurları kontrol altına alırken, diğer yandan da cari işlemler dengesindeki iyileşmeyi desteklemektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
	June	July	August	September
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	21,7			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.581.120			
GSYH (Milyon \$)	188.566			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	24,1	9,7	13,8	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	76,6	76,7	77,1	78,1
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	29.227	29.206	29.481	
İşgücüne Katılım Oranı	51,2	52,1	52,5	
İşsizlik Oranı	10,4	12,1	12,0	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12,1	14,1	14,2	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.201	-923	528	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.615	-3.011	-2.757	
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.751	16.373	18.916	
İthalat (CIF, Milyon\$)	22.626	20.691	23.175	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-842	-1.134	319	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-3.032	-1.933	-1.339	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-3.315	-1.735	-7.271	
Kamu Maliyesi				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	630.821	726.096	872.635	990.557
Gider	663.360	804.440	910.142	1.051.650
Faiz Dışı Gider	572.490	689.932	781.978	909.377
Denge	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093
Faiz Dışı Denge	58.331	36.164	90.658	81.180
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.043,9	2.032,3	2.041,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.135,4	1.152,4	1.169,1	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	908,5	879,9	872,6	
GSYH'ye Oran				
Mali Piyasalar				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,7	17,4	17,3	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	6.052	6.228	6.657	5.795
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	3,7	3,7	3,7	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	25,4	21,7	19,6	22,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	23,6	20,6	19,2	22,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695
Faiz Oranları (Yüzde)				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	17,50	17,50	17,50	16,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	20,50	20,50	20,50	19,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	19,00	19,00	19,00	18,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	19,00	19,00	19,00	18,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	59.240	64.128	77.956	83.204
Fiyatlar ve Kurlar				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	17,53	18,95	19,25	19,58
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,94	1,80	1,12	1,25
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	42,89	44,92	45,52	43,96
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	4,01	2,46	2,77	1,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	8,60	8,61	8,48	8,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	8,71	8,50	8,38	8,84
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	10,36	10,09	9,85	10,31

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla

%29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir. Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

2021 2. Çeyreğinde kurulan 2 yeni GYO ile birlikte Türkiye'de kurulu GYO sayısı uzun zaman aradan sonra artarak 35'e yükselmiş, GYO'ların toplam piyasa değeri ise 63,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Endekslerde Şubat ayında başlayan geri çekilme yılın 2. Çeyreğinde de devam etmiş ve endeks 635 puanla kapattığı ilk çeyreğe göre %13,23'lük bir kayıpla ikinci çeyrek sonunda 551 puana gerilemiştir. Kurlardaki oynaklık, enflasyondaki artış ve yüksek faiz seviyesi, yeni Covid-19 varyantlarının piyasalarda oluşturduğu belirsizlikler gerek ekonominin geneli gerekse gayrimenkul sektörü için risk unsuru oluşturmaya devam etmektedir. 2021'in ikinci çeyreğinde halka açıklık oranının %48,8'e fiili dolaşım oranının ise %26,6'ya çekildiğini görmekteyiz. Bununla birlikte yeni kurulanların da dahil olmasıyla GYO'ların toplam piyasa değerinin artmış olması ve 2021 yılı ilk yarısında toplam dağıtılan temettü tutarının (367,1 milyon TL) 2020 yılında dağıtılan toplam tutarı (358,9 milyon TL) geçmiş olması sektör adına olumlu birer gelişme olarak yansımaktadır. 2021 ikinci çeyreğinde kurumsal yatırımcı oranı %51,3'e yükselmiş ancak uyruk bazında yabancı işlem hacmi çeyrek bazda %16, yarıyıl bazında ise %21 seviyelerinde kalmıştır. Piyasa değeri açısından bakıldığında ise yabancı oranlarının %9 seviyesine kadar gerilemiş olması borsa genelinde olduğu gibi GYO sektörü açısından da ciddi bir yabancı yatırımcı eksikliğini bizlere göstermektedir. Yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sırayı Hollanda'dan devralırken,

Birleşik Krallık, Bahreyn ve Virjin Adaları (İngiliz) ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak sıralanmaktadır. Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ortaklaşa yürütülebilecek stratejiler sektörün geleceği açısından pozitif gelişmeler doğurabilecektir.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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

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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.[20] Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve

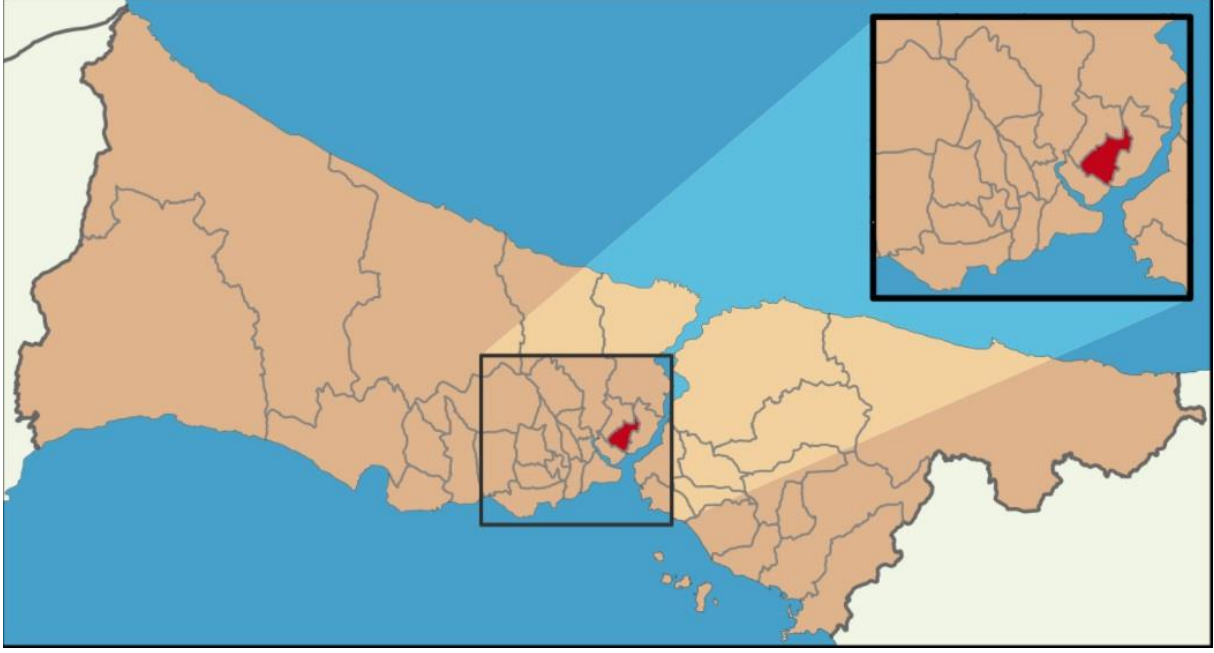
savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

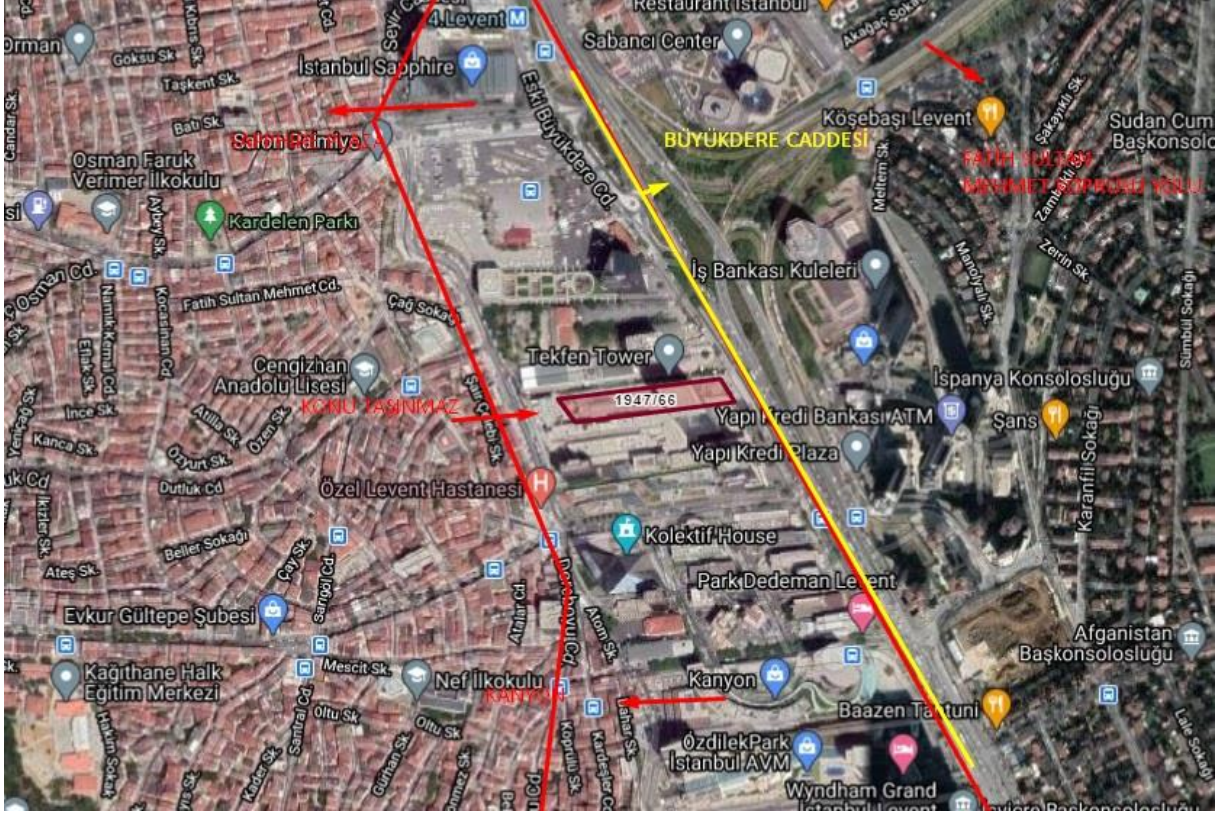
Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Denize sahili olmayan semtin içinde birçok tarihi eser, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezleri bulunmaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzey ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Önceden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



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

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

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

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

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

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

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

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

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

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

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

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 16.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

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

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

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

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m ²)	6.298,00 m ²		
Net Arsa Alanı (m ²)	6.298,00 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)	2,50		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	15.745,00 m ²		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	6.610,00 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)	4.630,00 m ²	29%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	26.985,00 m ²		
Satılmış Bağımsız Bölmelerin toplam alanı	0,00 m ²		
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	23.12.2021		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	5 Yıl		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti	15.745,00 m ²	4.158 TL	65.467.710 TL
Ortak alan maliyeti	11.240,00 m ²	3.220 TL	36.192.800 TL
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m ²	500 TL	0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti	6.298,00 m ²	1.030 TL	6.486.940 TL
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	167.810.381 TL	
	15%		
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***			
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²)
Dükkan	0,00 m ²	15%	0 TL/m ²
Konut	0,00 m ²		0 TL/m ²
Ofis	15.745,00 m ²		50.480 TL/m ²
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			1.283.638.055 TL
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri			
Yapı Maliyeti bu gün	108.147.450 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	35%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	278.182.660 TL		
Yıllık indirgeme oranı	15,00%		
Aylık indirgeme oranı	1,250%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	60,0 Ay		
İnşaatın 60 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	408.477.490 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	64.858 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	408.477.490 TL		

YILLAR	20.12.2021	20.12.2022	20.12.2023	19.12.2024	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	10,00%	25,00%	25,00%	30,00%	10,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	12.436.956,75 TL	35.756.250,66 TL	41.119.688,25 TL	56.745.169,79 TL	21.752.315,09 TL
	GELECEK YIL YÜKLENCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	10.814.745,00 TL	27.036.862,50 TL	27.036.862,50 TL	32.444.235,00 TL	10.814.745,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	10.814.745,00 TL	27.036.862,50 TL	27.036.862,50 TL	32.444.235,00 TL	10.814.745,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		167.810.380,54 TL				
TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ		108.147.450,00 TL					
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	10,00%	10,00%	50,00%	10,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	91.402.874,00 TL	105.113.305,10 TL	604.401.504,33 TL	139.012.345,99 TL	159.864.197,89 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	79.480.760,00 TL	79.480.760,00 TL	397.403.800,00 TL	79.480.760,00 TL	79.480.760,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		1.283.638.054,89 TL				
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ		794.807.600,00 TL				

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- İnşaatın 60 ay sonunda tamamlanacağı 2021 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2022 yılı içinde %10'luk kısmının, 2023 yılı içinde %25'lik kısmının, 2024 yılı içinde %25'lik kısmının, 2025 yılı içinde %30'luk kısmının, 2026 yılı içinde %10'luk kısmının tamamlanacağı toplam inşaat maliyetinin ise 167.810.381 TL olacağı hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 2.970 TL/m² (5/A yapı sınıfı), ortak alanlar için 1.920 TL/m² (4/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır. Piyasa koşulları değerlendirilerek birim maliyet yaklaşık %40 arttırılmıştır. 6298 m² alanlı parselin yapılaşma koşullarının, Kaks:2,5, MaxTaks:0,35 m² olduğu bilinmekte olup, yenecek bilinmemektedir. Buna göre mevcut yapının 3BK+ZK+6NK şeklinde olacağı varsayılırsa; Bu varsayımlara göre taşınmazın toplam inşaat alanının 26.985 m², satılabilir inşaat alanının 15.475 m² olabileceği hesaplanmıştır.

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılacak projede birim satış bedelinin 50.477,98 TL/m² ~50.480 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Ulusal Emlak 02122807284

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 3.300 m² alanlı arsa için 370.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir. (Arsa Birim Değer:112.121.-TL/m²)

Emsal 2:

Altınsoy Gayrimenkul 02129124105

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 2.660 m² alanlı arsa için 450.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz Mecidiyeköy bölgesine yakın olup, alanı küçük olduğundan birim değeri yüksektir. (Arsa Birim Değer:173.077.-TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)												
Sıra	Arsa Alanı	Yapı Alanı	Yapı Birim Maliyeti	Yapı Maliyeti	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	İmar Hakkı Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	3300	0		0,00 ₺	370.000.000,00 ₺	20%	296.000.000,00 ₺	89.696,97 ₺	0%	0%	20%	71.757,58 ₺
Emsal 2	2660	0		0,00 ₺	450.000.000,00 ₺	20%	360.000.000,00 ₺	135.338,35 ₺	0%	30%	30%	66.315,79 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri												69.036,68 ₺

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve incelemelerde değerlendirilmeye konu taşınmaza emsal oluşturabilecek 2 adet boş arsa emsaline ulaşılmıştır. Emsal taşınmazların konumu, imar hakları ve kullanım durumları değerlendirilerek değerlendirilmeye konu taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirgemeler yapılmıştır.

Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilmeye konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık bina emsalleri üzerinden yapı maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri değerlendirilmeye konu taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirgemeler yapılmıştır.

Sonuç olarak yapılan değerlendirmede değerlendirilmeye konu taşınmazın arsa m² birim değerinin yaklaşık 69.036,68 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal 6:

Vaa Emlak 02122841704

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının 1. normal katında konumlu 136 m² olduğu söylenen, 100 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 6.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir.

Emsal 7:

Vaa Emlak 02122841704

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının zemin katında konumlu 500 m² olduğu söylenen, 330 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 24.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazla ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyele sahip olmasına karşın bulunduğu kat ve özellikler itibariyle daha şerefliyedir.

Emsal 8:

SNT GROUP Emlak 02126080727

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Ferko Signature Plaza'nın 3. Normal katında konumlu 320 m² alanlı tam kat, 300 m² kullanım alanlı olduğu söylenen ofis pazarlıklı olarak 14.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olmasına karşılık marka değeri daha düşüktür.

Emsal 9:

Pamir ve Soyuer Gayrimenkul 0 (532) 216 75 99

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Metrocity'de 16. normal katında konumlu 720 m² alanlı beyan edilen, 550 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 22.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha düşük ticari potansiyeldedir.

Emsal 10:

Brothers Invest 0 (541) 599 81 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nidakule Plaza binasının 13. normal katında konumlu 375 m² alanlı beyan edilen, 300 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 11.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. Ancak natamam durumda olup tadilat masrafı bulunmaktadır.

Emsal 11:

Lacivert Proje: 0 (542) 624 30 62

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Torunlar Center da binasının 9. normal katında konumlu 374 m² alanlı beyan edilen, 300 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)								
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Değeri	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Ticari Potansiyel Şerefiyesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 6	100	60.000,00 ₺	6.000.000,00 ₺	5%	₺ 57.000,00	5%	0%	54.150,00 ₺
Emsal 7	330	72.727,27 ₺	24.000.000,00 ₺	15%	₺ 61.818,18	0%	15%	52.545,45 ₺
Emsal 8	300	46.666,67 ₺	14.000.000,00 ₺	5%	₺ 44.333,33	5%	-15%	48.434,17 ₺
Emsal 9	550	40.454,55 ₺	22.250.000,00 ₺	5%	₺ 38.431,82	0%	-15%	44.196,59 ₺
Emsal 10	300	36.666,67 ₺	11.000.000,00 ₺	5%	₺ 34.833,33	0%	-25%	43.541,67 ₺
Emsal 11	300	66.666,67 ₺	20.000.000,00 ₺	10%	₺ 60.000,00	0%	0%	60.000,00 ₺
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri								50.477,98 ₺

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup yakın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek özellikte az sayıda gayrimenkul bilgisi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın yakın çevresindeki satılık bina emsalleri üzerinden bina maliyetleri düşülerek arsa değerine ulaşılmıştır.

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

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

18 EKSPERİN KANAATI

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

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

Parselin yapılaşma hakları dikkate alındığı üzerine yapılacak projenin gelir getirici unsurlar içereceği göze alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın değerinin 408.477.490 TL ~408.480.000 (64.858 TL/m²) olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² birim değerinin yaklaşık 69.036,68 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu parselin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmadığı kısıtlı sayıya olduğu için emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

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

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazın 23.12.2020 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 408.480.000-TL ve Yazıyla; (Dört yüzseksizmilyondört yüzseksenbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 408.480.000,00-TL + KDV(%18) 73.526.400-TL = 482.006.400,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri: 35.555.246- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- 5.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 11,4886

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Meriç Can CINDIK Lisans No: 407365	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

EKLER

Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1947/66
Taşınmaz Kimlik No:	24665253	AT Yüzölçüm(m2):	6298.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	73/7181	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528510825	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6298.00	6298.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 10816	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XD5Igf7uPn kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

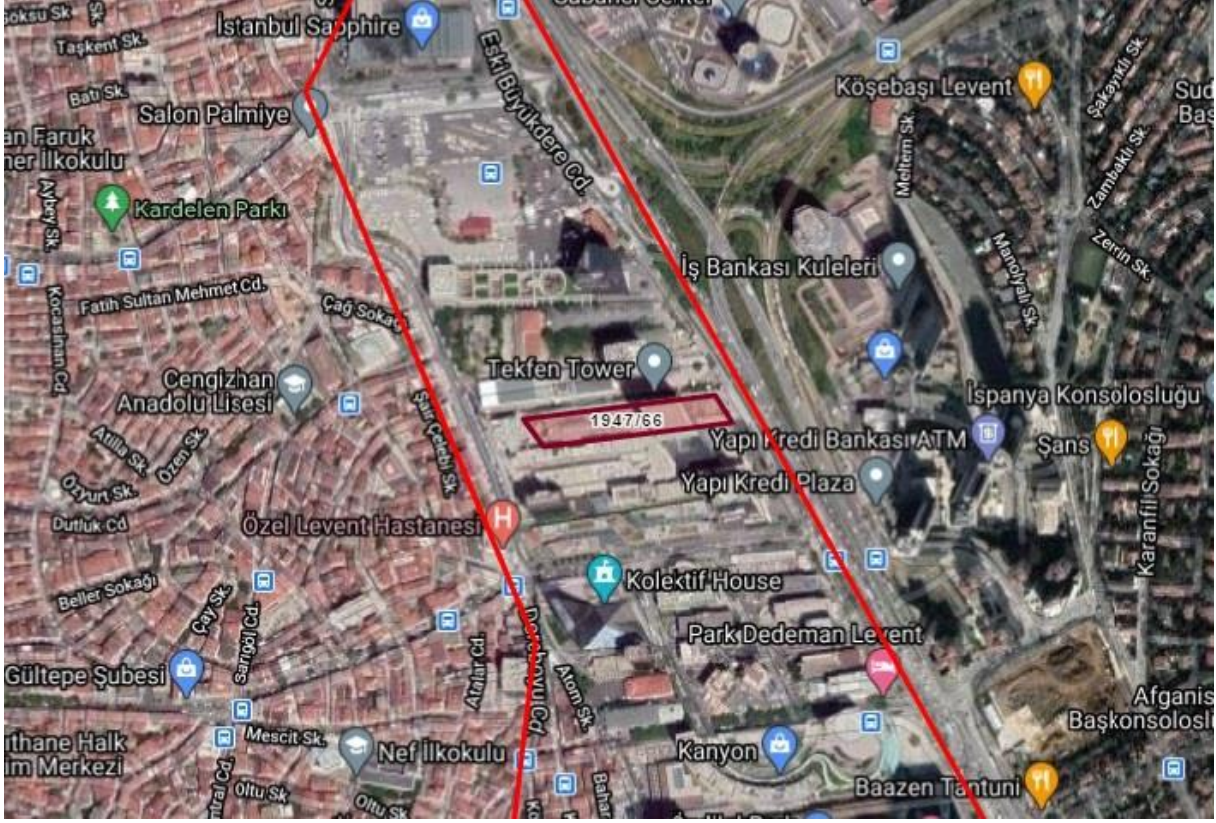


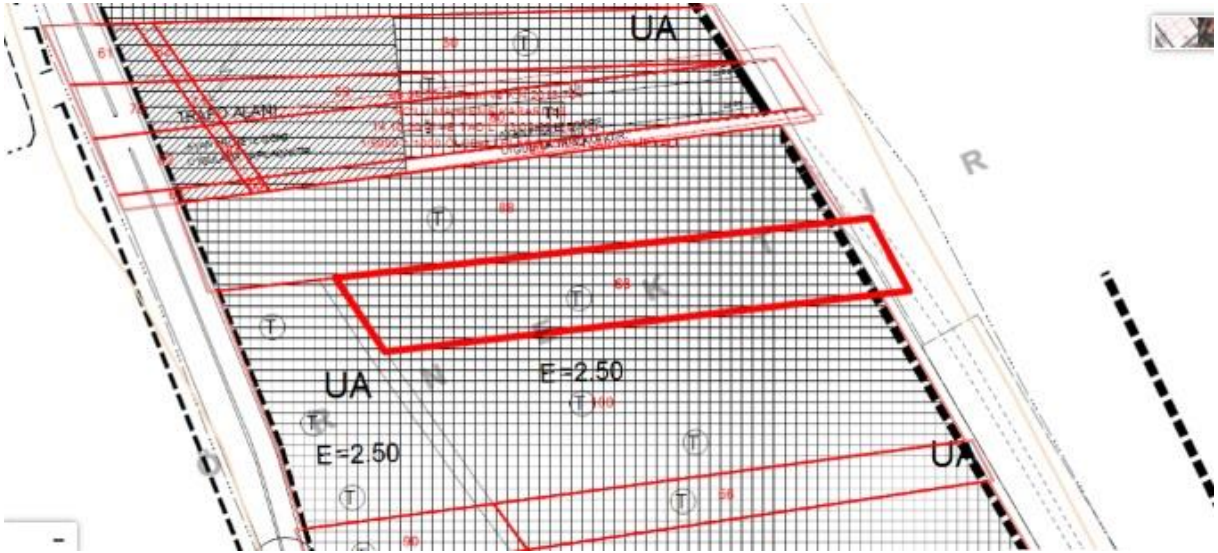
Dış Cephe Fotoğrafları













T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Elektronik Belge Kimliği
E-İmza: E-17046730-754-3165-14850
Tarih: 12.11.2021
Dilekçe No:İmar-Ş-2021-92463



Sayı : E-17046730-754-3165-14850
Konu : 1947 ada, 66 parsel hkk.

12.11.2021

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 05.11.2021 tarihli, 2021-92463 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parsel sayılı 94/799 nolu dijital imar işlem dosyasında 1982 tarihli "Bahçeli ahşap ev Kargir ev" nitelikli Tapu Belgesi bulunan yerle ilgili ilgi dilekçe ekinde sözkonusu 66 parsel kayıtlarını içeren 08.12.2020 tarihli, 23701 yevmiye nolu niteliği "arsa" olan Tapu fotokopisi sunulmuş olup, imar durumu bilgisi talep edilmiştir. 1947 ada, 66 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E-2.50, H-Serbest, çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max. taks: 0.35 min. taks= 0.25, zemina katlar için max. taks: 0.50 min. taks: 0.35 olmak üzere ayrı ayrı ticaret alanında kalmakta iken; 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yavaş yavaş olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılabilir kadar yapı yüksekliği düzenlenemez." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmasına kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Ayrıca yapılacak uygulamalarda Planda parselin bir kısmı metro güzergahında kaldığından Büyükşehir Belediye Başkanlığından gözetilmesinden sonra ve bedelsiz yola terk işlemleri tamamlandıktan sonra imar uygulaması yapılabilir.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dilekçe Kimliği: 18712038

Dilekçe Adresi: <https://www.sisli.bel.tr/Imar/BelgeSorgulama>

Adresi: Merkez Mahallesi Darülcadeze Caddesi No:3

Bilgi için:FULYA YILDIZ

Posta Kodu: 34381 Şişli - İSTANBUL

Telefon No: (0212) 708 88 88 Faks No:

Keşif Adresi: sisli@sisli.bel.tr info@sisli.bel.tr

Web: www.sisli.bel.tr





Tarih : 16.01.2018

No : 407635

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Meriç Can CINDIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.05.2019

Belge No: 2019-02.4599

Sayın Meriç Can CINDIK

(T.C. Kimlik No: 38836366632- Lisans No: 407635)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 03.03.2015

No : 403849


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1640

Sayın Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

(T.C. Kimlik No: 66067111592 - Lisans No: 403849)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 12.05.2014

No : 402750

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Serdar Kadir ASLAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1842

Sayın Serdar Kadir ASLAN

(T.C. Kimlik No: 10744581796 - Lisans No: 402750)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01[140-146]-E.9846
Konu : Değerleme Yetkisi

29/06/2015

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

İlgi : a) 30.03.2015 tarihli ve 8 sayılı yazınız.
b) 20.04.2015 tarihli yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2015 tarih ve 6348 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formatının Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurulumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımayan gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanize edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin unvan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmıştır. Bu çerçevede, Şirketinizin kadro/personele olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

- Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 - Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Görevli Elektronik İmza ile doğrulanmıştır.
Tutarı tevdik <https://webui.bddk.org.tr/iletisim/ozge> adresinden BDDK-SMD Z-ADDV kodu ile doğrulabilirsiniz.