

**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, HALASKARGAZİ MAHALLESİ,  
680 ADA 14 PARSEL “ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)” 1 BB NOLU  
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16  
Çankaya / ANKARA**



## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	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.....	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	10
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	10
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	11
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	11
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	11
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	13
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	13
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	13
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	13
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	14
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	14
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	14
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	15

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	18
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	18
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	18
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	18
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	19
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	19
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	20
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	20
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	21
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	21
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	21
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	21
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	44
17	EKSPERİN KANAATI .....	44
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	44
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	45
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	46
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	46
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	46

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	19.09.2024
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	25.01.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.12.2024
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	19.12.2024 HALK GYO-14
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 numaralı “ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)” niteliğindeki 1 BB nolu taşınmazın değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 24.06.2006 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Konut alanlarında konumlu olup, Bitişik Nizam, hmax:24,50m, imar koşullarına sahip olduğu bilgileri şifahen öğrenilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir. Eski eser komşuluğu bulunmakta yapılaşma halinde koruma kurulundan görüş alınması gerekmektedir.
<b>TAŞINMAZ NİTELİK</b>	Asma Katlı Lokanta
<b>TOPLAM ALAN</b>	374 m2
<b>KİRA DEĞERİ</b>	320.000.-TL
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	143.000.000,00 –TL Yazıyla (Yüzkırkçüçmilyon-Türk Lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.12.2024 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	171.600.000,00 –TL (Yüzyetmişbirmilyonaltıyüzbin -Türk Lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	EMİNE MERVE SONGÜLER (SPK Lisans No: 404973)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## **1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER**

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

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

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

### **1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı: Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

### **1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parsel numaralı “Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenlik Apart” niteliğindeki ana gayrimenkulde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki gibidir,

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 13.12.2022– OZL-193

##### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZALİM (SPK Lisans No: 404959)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Rapor Değeri**

: 54.000.000.-TL

##### **Raporun Tarihi ve Numarası**

: 08.12.2023– HALK GYO 37

##### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZALİM (SPK Lisans No: 404959)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Rapor Değeri**

: 92.000.000.-TL

##### **Raporun Tarihi ve Numarası**

: 26.06.2024– HALK GYO 14

##### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZALİM (SPK Lisans No: 404959)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Rapor Değeri**

: 119.000.000.-TL

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 19.12.2024 – HALK GYO-14

### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

: Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### **Değerleme Tarihi**

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 16.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası**

: 25.01.2024

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

## 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkler ile 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



#### 4. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ŞİŞLİ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	680
Mahalle	HALASKARGAZI	Parsel	14
Sokak	-	Yüzölçümü	221,50 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Niteliği	ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-/1
Malik	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş. (1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 5A Şişli/İstanbul Kadıköy/İstanbul (Uavt: 1700237694)

#### 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Şişli Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.06.2006
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	24,50
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	İNŞAAT NİZAMI Bitişik
LEJANT	Ticaret+Konut Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.06.2006 onay tarihli ve 15.11.2014 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Konut alanlarında konumlu olup, Bitişik Nizam, hmax:24,50m imar koşullarına sahiptir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde olup, Eski eser komşuluğu bulunmakta yapılaşma halinde koruma kurulundan görüş alınması gerekmektedir.		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Web Tapu Sisteminde ana taşınmaza ait 02.08.1973 tarih 971/594 sayılı Mimari Projesi mevcuttur.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	27.09.1973 tarih ve 73/5920 sayılı yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	14.07.1974 tarih ve 6177 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Ana Gayrimenkul projeye uygundur.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerlemeye konu taşınmazın proje harici olarak asma katında büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu büyüme için 3192 sayılı kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında 22.12.2018 tarih DRUT7T2Z belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmüş ancak belge sonrası 2. Aşamaya geçilmediği ve kat mülkiyeti yenilenmediği tespit edilmiştir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Şişli Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
<b>EĞER BELİRLİ 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</b>	Web Tapu Sisteminden ve Şişli Belediyesi arşivinden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki yapı için hazırlanmış 02.08.1973 tarih 971/594 sayılı projeye ulaşılmış ve incelenmiştir. İki projenin birbirinin aynı olduğu görülmüştür. Taşınmazların kıymeti bahse konu proje yardımı ile takdir edilmiştir. Belediye ve Tapu Dairesinde daha güncel bir proje bulunmamaktadır.

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

Şişli Belediyesi imar dosyasında iskan belgesi tarihinden sonra alınmış herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

**6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ****YAPI CİNSİ**

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

**MEVCUT TESİSATLAR**

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

**ISITMA SİSTEMLERİ**

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

**YAPI NİZAMI**

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

**GAYRİMENKULÜN TÜRÜ**

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

**İŞÇİLİK VE MALZEME**

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

**SOSYAL DONATI ALANLARI**

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

**YAPIYA AİT BİLGİLER**

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3B	48	bodrum, zemin kat, Asma Kat, 7 normal kat (10 Kat)	8 Adet Bağımsız Bölüm	1. Derece

**7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR**

Taşınmazın konumu, Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Projesinden farklı olarak asma katında büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu büyüme için 3192 sayılı kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında 22.12.2018 tarih DRUT7T2Z belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmüş ve taşınmazın tamamı yasal kabul edilmiştir.

**8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 221,50 m<sup>2</sup> alanlı, 680 ada 14 parsel üzerinde olup, bodrum, zemin kat, Asma Kat, 7 normal katlı olmak üzere, 3B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, bitişik nizam 10 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmazın bulunan mimari projesinde bodrum+zemin+asma katında 1 adet dükkana ait bölümler, normal katlarda 1'er adet mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın girişi zemin kat seviyesinden (kuzey yönünden) sağlanmakta, bina girişi zeminleri mermer kaplı merdiven korkulukları demir doğrama, duvarlar akrilik esaslı boya ile kaplıdır. Binada 1 adet asansör bölümü bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Halk Bankası tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın projesinde yapılan incelemeye göre taşınmaz bodrum+zemin+asma katlardan oluşmaktadır.

## 9. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 1 bağımsız bölüm numaralı “ Asma Katlı Lokanta(Kiler)” nitelikli taşınmaz binanın bodrum, zemin ve asma katında bulunmaktadır.

Bodrum katı projesine göre 63 m2 alanlı dükkana ait kiler haciminden oluşmakta,

Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 162 m2 alanlı, lokanta ve mutfak alanlarından oluşmakta,

Asma katında projesine göre 52 m2 alanlı oda hacimlerinden oluşmakta taşınmazın toplam yasal alanı 277 m2 alandan oluştuğu tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada farklılık bulunduğu, asma katında yaklaşık 97 m2 büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. **Mevcut toplam alanı bodrum 63 m2, zemin 162 m2, asma 149 m2 toplam 374 m2 dir.**

Söz konusu büyüme için 3192 sayılı kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında 22.12.2018 tarih DRUT7T2Z belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmüş ve taşınmazın tamamı yasal kabul edilmiştir.

## 10.GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

### 10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### 10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 10.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>EKLENTİ</b>	<input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>İRTİFAK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir irtifak bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - YÖNETİM PLANI:27/08/1974 (İşlemin yevmiye kaydı yoktur.) - Diğer (Konusu: Kentsel sit alanında kalmaktadır. )(Yev: 31151 Tarih: 06-12-2021)(*) <input type="checkbox"/> Hayır
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 14.11.2024 tarih, 11:43 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar, konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.
<i>(*)Eski eser komşuluğu bulunması sebebi ile konumuş beyandır. Parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi için Kuruldan onay alınması gerekmektedir. Tasarrufu etkleyici nitelikte değildir.</i>	

## 11.GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Halk Yapı Gayrimenkul Projeleri Geliştirme portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 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.

## 12.GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle kısmen uyumsuzdur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

## 13.SONUÇ GÖRÜŞÜ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

## **14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## **15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER**

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin



yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(\*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

## 15.2SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaştırma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(\*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları.

### 15.3 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraeğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.



Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

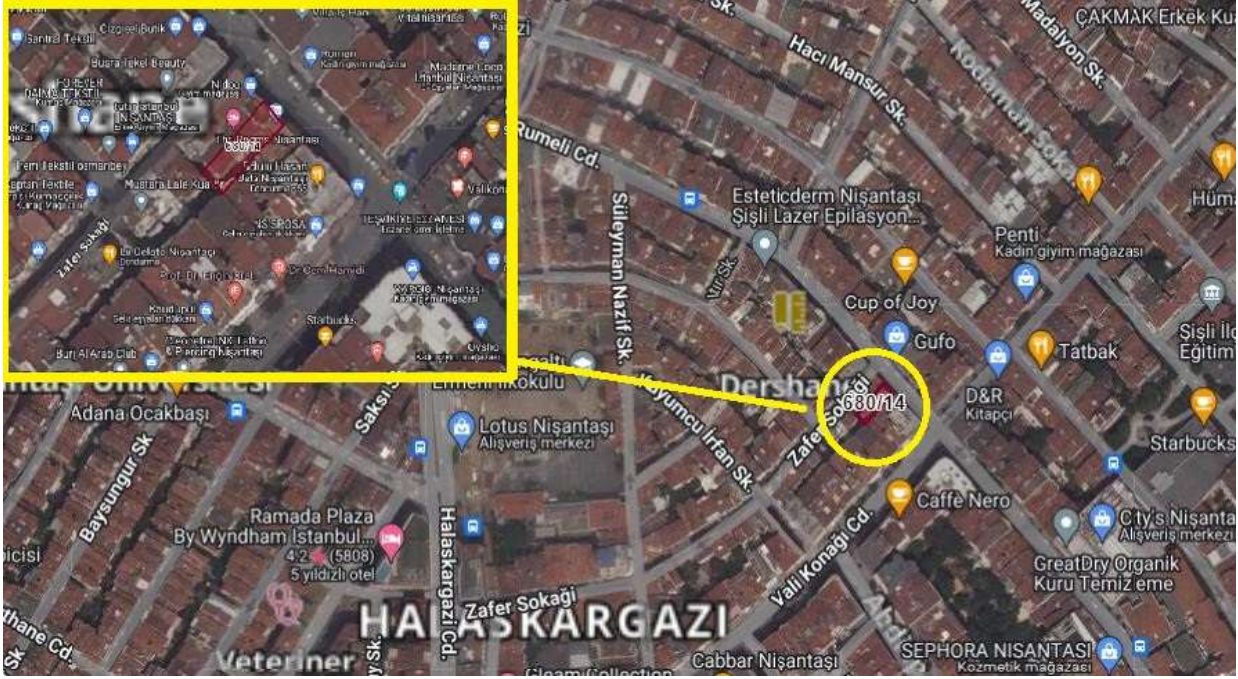
İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu (İstanbul 1. Çevre Yolu), Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Mecidiyeköy'de O-1 Otoyolu, Levent'te de, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2012 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 318.217 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 274.420 kişidir.

## 16.GAYRİMENKULLERİN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2GAYRİMENKULLERİN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, Halkbank Şubesi, No: 5A adresinde yer alan “ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)” nitelikli taşınmazlardır.

Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte genelde büyük firmaların banka genel merkezleri bulunmaktadır. Zemin katlarda banka şubeleri, üst katlarda büro ve ofisler bulunmaktadır. Bölgede özellikle otopark sorunu, trafiğin sürekli tıkanık olması ve binaların eski olması neticesinde son yıllarda büyük bir gelişme gösteren Esentepe, Levent, Maslak hattı üzerinde yüksek katlı, gökdelen tarzlı A tipi ofisler, içerisinde kültürel alan, konut, ticaret vs olan kompleks olarak bilinen plazalara taşınmaya başlamış, gelişme hızla bu güzergaha akmıştır. Mecidiyeköy bölgesi daha küçük ölçekli binaların merkezleri olarak kalmıştır.

### 13.3ÇEVRESEL 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	
	Artıyor	Sabit	Azalıyor

<b>Mülk değeri</b>	X		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı
	X		
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Şişli, şehrin ticaret merkezi olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak bölgenin ana arterlerinden Büyükdere Caddesi üzerinde yer almakta olup İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Radisson Blu Hotel, Zorlu Center, Astoria Avm, Gayrettepe Florence Nightingale Hastanesi gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, İtalyan Musevi Mezarlığı, Şişli İlçe Emniyet Müdürlüğü, Profilo AVM, Maya Akar Center, Ahi Evran Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, kuzey yönde yaklaşık 1 km mesafede İstanbul Çevreyolu, kuzeydoğu yönde yaklaşık 5 km mesafede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yer almaktadır.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

<b>Olumlu Faktörler</b>	<b>Olumsuz Faktörler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Türkiye'nin önemli ticari bölgelerinden birinde yer alıyor olmaları</li> <li>• Ana aks üzerinde yer almaları</li> <li>• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li> <li>• Arz/talep dengesi</li> <li>• Tek mülkiyete sahip olmaları</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekonomik dalgalanmalar</li> <li>• 1.derece deprem bölgesinde olmaları</li> <li>• Bölgede otopark problemi bulunması</li> <li>• Eski bina olması</li> </ul>

## **15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

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

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

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

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

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

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

### **15.2 MALİYET YÖNTEMİ**

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

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

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

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

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

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet 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 getirmediklerinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

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

#### **İskonto Oranının Tespiti:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır. Değerleme çalışması Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.



### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1 :**

Rumeli Caddesi ve Valikonağı Caddesi kesişiminde, konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda, 40m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 34.500.000 TL istenmektedir.

Nişantaşı Baki Emlak :(05558784400)

#### **Emsal 2 :**

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, 100 m2 alanlı dükkân vasfında taşınmaz için 45.000.000 TL istenmektedir.

Brandinvest Emlak : (05449610299)

#### **Emsal 3 :**

Rumeli Caddesi ve Valikonağı Caddesi kesişiminde, konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda, 80 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 68.000.000 TL istenmektedir.

Antre Luxury Emlak : (05327779801)

#### **Emsal 4:**

Valikonağı Caddesi üzerinde yer alan, Rumeli Caddesi Dörtüol ağzına yakın konumlu, 150m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 113.000.000 TL istenmektedir.

Nişantaşı Emlak : (05358321428)

#### **Emsal 5:**

Valikonağı Caddesi üzerinde yer alan, Rumeli Caddesi Dörtüol ağzına yakın konumlu, 150m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 120.000.000 TL istenmektedir.

Big Real King Emlak : (05325503570)

#### **Emsal 6:**

Valikonağı Caddesi üzerinde yer alan, Rumeli Caddesi Dörtüol ağzına yakın konumlu, 150m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 85.750.000 TL istenmektedir.

Platin Emlak (05326026084)

**Emsal 7:**

Valikonağı Caddesi üzerinde yer alan, 100 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için aylık 180.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Hatice Erçin Emlak : (05323219550)

**Emsal 8:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 350 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 750.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Big Real Emlak: (05325503570)

**Emsal 9:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 350 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 420.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Çavuşoğlu Emlek : (05331453518)

**Emsal 10:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 90m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 12.000.000 TL istenmektedir.

Marca Gayrimenkul : (05545366398)

**Emsal 11:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 80m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 12.000.000 TL istenmektedir.

Rapsodi Emlak : (05415254143)

**Emsal 12:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 80 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 13.250.000 TL istenmektedir.

KW Platin : (05326026084)

**Emsal 13:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 115 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 55.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Garage İstanbul : (05324106957)

**Emsal 14:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 65 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 29.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Nish Estate Nişantaşı : (05337273768)

**Emsal 15:**

Rumeli Caddesi üzerinde yer alan, 135 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 45.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Nişantaşı Atalay Saral Emlak : (05375102297)

Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması							
Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m2)
Emsal No	Alanı (m2)	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m2)	Pazarlık	Konum	Alan	
Satılık 1-Dükkan	40,00	34.500.000 TL	862.500 TL	15%	15%	0%	₺623.156,25
Satılık 2-Dükkan	100,00	45.000.000 TL	450.000 TL	0%	0%	0%	₺450.000,00
Satılık 3-Dükkan	80,00	68.000.000 TL	850.000 TL	15%	15%	0%	₺614.125,00
Satılık 4-Dükkan	150,00	113.000.000 TL	753.333 TL	10%	15%	0%	₺576.300,00
Satılık 5-Dükkan	150,00	120.000.000 TL	800.000 TL	15%	15%	0%	₺578.000,00
Satılık 6-Dükkan	150,00	85.750.000 TL	571.667 TL	0%	0%	0%	₺571.666,67
Emsaller için Ortalama			714.583 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺568.316,25
Kiralık 7-Dükkan	350,00	750.000 TL	2.143 TL	15%	15%	0%	₺1.548,21
Kiralık 8-Dükkan	350,00	420.000 TL	1.200 TL	0%	0%	0%	₺1.200,00
Kiralık 9-Dükkan	100,00	180.000 TL	1.800 TL	0%	0%	0%	₺1.800,00
Emsaller için Ortalama			1.714 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺1.516,07
Satılık 10-Ofis	90,00	12.000.000 TL	133.333 TL	0%	0%	0%	₺133.333,33
Satılık 11-Ofis	80,00	12.000.000 TL	150.000 TL	0%	0%	0%	₺150.000,00
Satılık 11-Ofis	72,00	13.250.000 TL	184.028 TL	0%	0%	0%	₺184.027,78
Emsaller için Ortalama			155787,04	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺155.787,04
Kiralık 12-Ofis	65,00	29.000 TL	446 TL	0%	0%	0%	₺446,15
Kiralık 13-Ofis	135,00	45.000 TL	333 TL	0%	0%	0%	₺333,33
Kiralık 14-Ofis	115,00	55.000 TL	478 TL	0%	0%	0%	₺478,26
Emsaller için Ortalama			419,25	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺419,25



## **Emsal Krokisi**



## **16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Kadıköy Caddebostan Mahallesi, gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan ve ofis nitelikli mülk stokunun yoğun olduğu, genel itibariyle taşınmazların dükkan ve ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## **17 EKSPERİN KANAATI**

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

## **18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI**

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın benzer satılık taşınmazlar bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazlara kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı, niteliği gereği 3B olarak sınıflandırılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge, kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülklerin bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından verimli bir alandır.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 170.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 230.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 600.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 850.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

Yakın çevredeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 450.-TL/m<sup>2</sup> ile 500.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 1200.-TL/m<sup>2</sup> ile 2000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir.

#### **PAZAR YAKLAŞIMI**

<b>KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU</b>				
Kat No	Yasal Alanı m <sup>2</sup>	Mevcut Alanı m <sup>2</sup>	Yasal Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup>	Yasal Değeri TL
Asma Kat	149	149	210.000	31.290.000
Zemin Kat	162	162	630.000	102.060.000
1. Bodrum Kat	63	63	157.500	9.922.500
<b>TOPLAM</b>	<b>374</b>	<b>374</b>	<b>383.082</b>	<b>143.272.500</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>143.000.000</b>

#### **GELİR YAKLAŞIMI**

<b>KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU</b>						
Kat No	Yasal Alanı m <sup>2</sup>	Yasal Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira	Kap Oranı	Mevcut Değeri TL
Çekme Kat	149	470	70.030	840.360	2,7%	31.124.444
Zemin Kat	162	1.410	228.420	2.741.040	2,7%	101.520.000
1. Bodrum Kat	63	353	22.208	266.490	2,7%	9.870.000
<b>TOPLAM</b>	<b>374</b>	<b>857</b>	<b>320.658</b>	<b>3.847.890</b>		<b>142.514.444</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.848.000</b>		<b>142.514.000</b>

## **19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## **20 DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **20.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 Parsel numaralı "ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)" ana gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen,

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

### **20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve

mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri 320.000.-TL olarak belirlenmiştir.

**Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: 143.000.000,00 –TL

Yazıyla (Yüzkırkçüçmilyon-Türk Lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 171.600.000,00 –TL

(Yüzyetmişbirmilyonaltıyüzbin -Türk Lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 4.078.722 - USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların 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.

18.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 35,06

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
EMİNE MERVE SONGÜLER Lisans No: 404973	UYGAR ZAİM Lisans No: 404959	SERDAR KADİR ARSLAN Lisans No: 402750