



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,

2410 ADA, 246 PARSEL

9221 ADA, 1 PARSEL

“PROFİLO AVM”

KİRA DEĞERİ

23_400_016

31.01.2023



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	15
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	25
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	25
5.2. EKONOMİK VERİLER	26
5.3. AVM SEKTÖRÜ	27
5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	30
5.5. BÖLGE VERİLERİ	32
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	36
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	37
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	39
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	39
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	40
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	47
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	48
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	48
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	49
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	49
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	49
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	49
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	50
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	50
10. RAPOR EKLERİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
11. SERTİFİKASYONLAR	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.



UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı “Alışveriş Merkezi” ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana gayrimenkullerin güncel kira değerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 09.11.2022 tarihli, 22_400_407 sayılı gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmıştır. Gayrimenkul değerleme raporunda Türkiye İş Bankası A.Ş. mülkiyetindeki 2410 ada, 246 parsel numaralı “Alışveriş Merkezi” ve 9221 ada 1 parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana gayrimenkulle K.D.V. hariç toplam 993.800.000 TL (Doküzyüzdoksanüçmilyonsekizyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Onur DOLCAN İşletme Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409424 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 23_400_016
SÖZLEŞME TARİHİ	: 23.01.2023
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 26.01.2023
RAPOR TARİHİ	: 31.01.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı “Alışveriş Merkezi” ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana gayrimenkuller üzerinde yer alan “Profilo AVM”
GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 4.800.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)	: 5.664.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinatlar: 41.070647, 29.001751

Tablo 1. Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



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

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

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

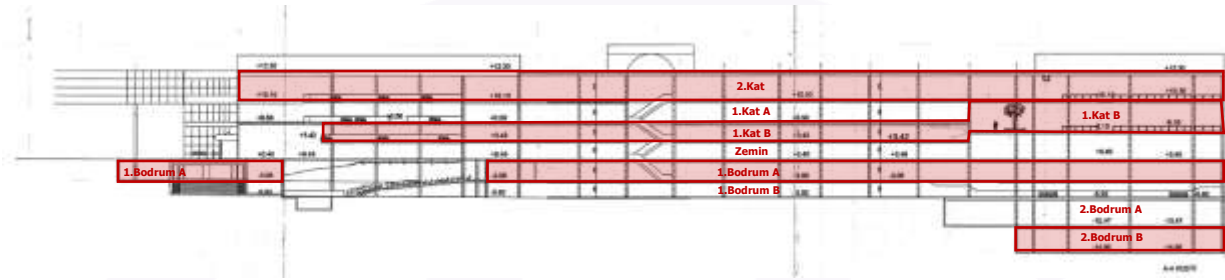
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

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

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

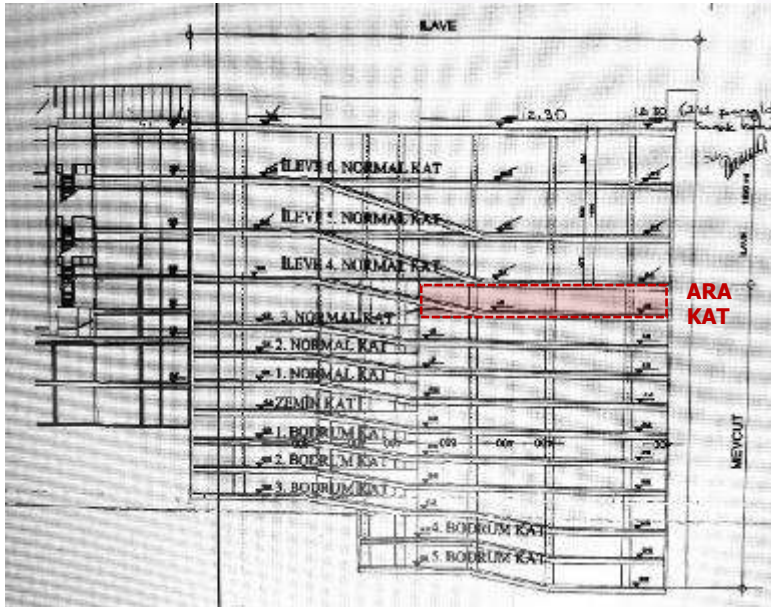
Projesinde yapılan incelemeye göre; alışveriş merkezi 2 adet kademeli (A ve B) bodrum kat + zemin kat + 1 adet kademeli normal kat (A ve B) + 1 adet normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. 2.bodrum B katında 2 adet dükkân, 2.bodrum A katında 2 adet dükkân, 1.bodrum B katında 7 adet dükkân ve 1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

Alışveriş Merkezi Kat Krokisi



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

Kat Otoparkı Kat Krokisi



*Medyadan alınmıştır/ Mayıs 2022

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

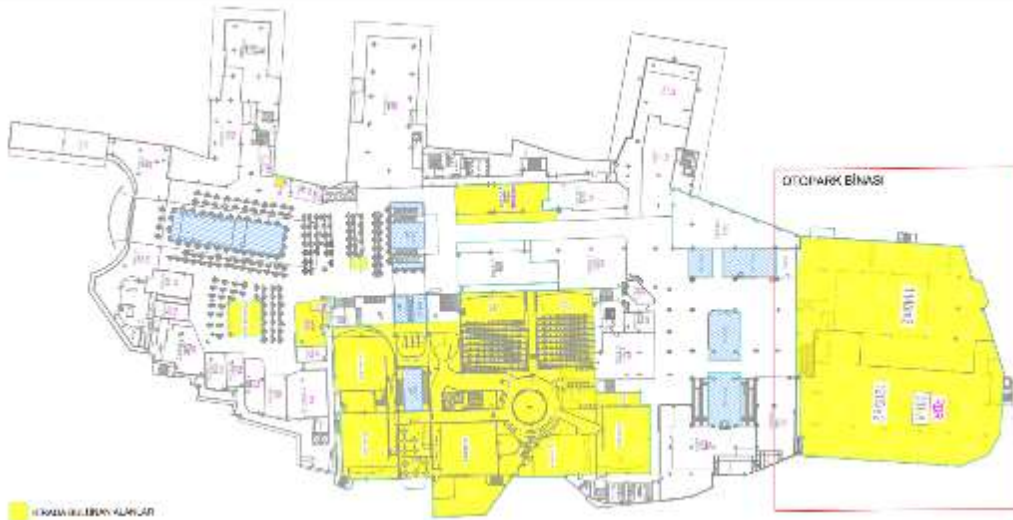
Tablo 2. AVM Kat Bazında Bağımsız Bölüm Dağılımı ve Proje Alanları

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

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

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

2.Normal Kat Planı



1.Normal Kat A Planı



1.Normal Kat B Planı



Zemin Kat Planı



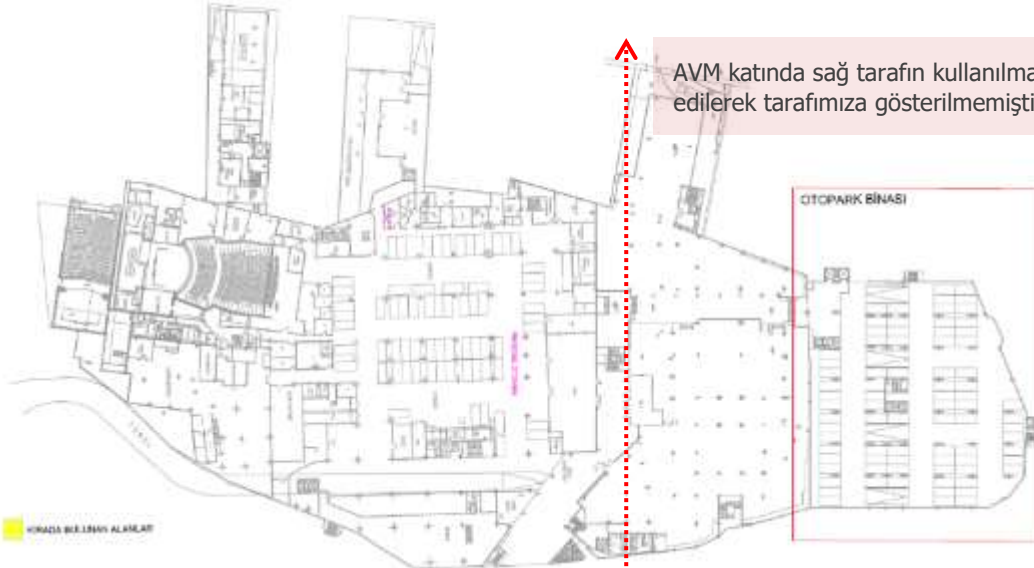
Asma Kat Planı



1.Bodrum Kat A Planı

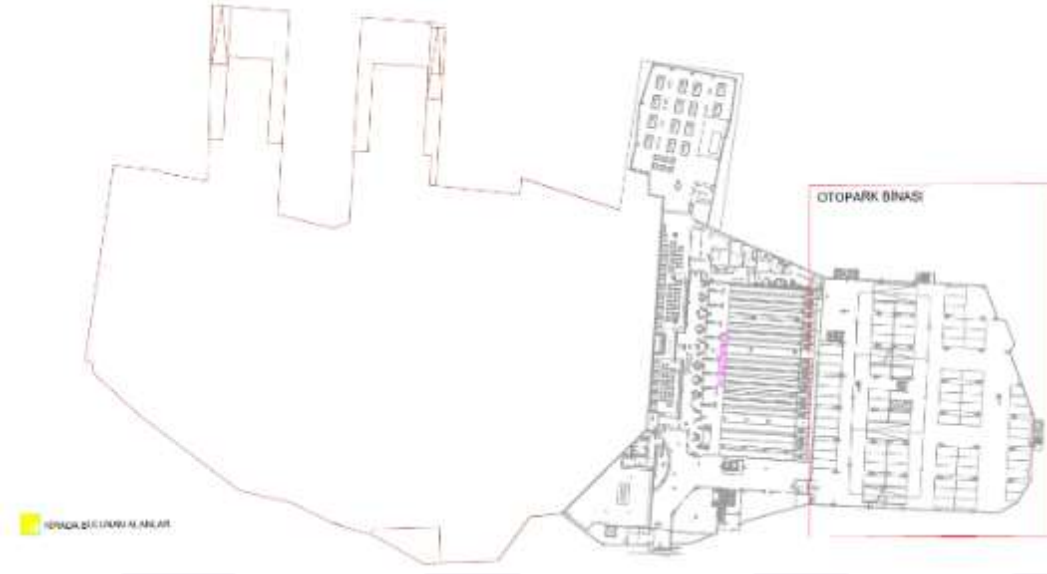


1.Bodrum Kat B Planı



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

2.Bodrum Kat A Planı



2.Bodrum Kat B Planı



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

Tablo 3. AVM Yasal ve Mevcut Durum Kat Bazında Ticari Ünite Sayısı ve Kiralanabilir Alan

Kat	Yasal Durum (Proje)		Mevcut Durum	
	Ticari Ünite Adet	Kiralanabilir Alan, m ²	Ticari Ünite Adet	Kiralanabilir Alan, m ²
2.Normal Kat	10	3.985	34	4297
1.Normal Kat A	8	5.849	20	6102
1.Normal Kat B	11	7.292	21	7312
Zemin Kat	11	7.679	51	7957
Asma Kat	-	-	1	976
1.Bodrum Kat A	8	6.151	31	7748
1.Bodrum Kat B	8	4.614	-	-
2.Bodrum Kat A	2	3.500	1	3445
2.Bodrum Kat B	2	2.210	1	2210
TOPLAM	60	41.280	160	40.046

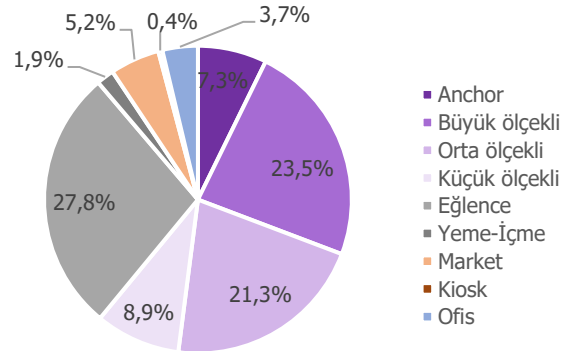
Mevcut mağaza karması esas alınarak yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme tarihi itibarı ile alan bazlı olarak **~%48** doluluk oranı olduğu görülmüştür.

Tablo 4. Doluluk Oranı (Alan Esaslı)

Mevcut Kiraya Konu Alan Üzerinden Doluluk Oranı		
Kiralanabilir Alan, m ²		40,046
Kirada Bulunan Alan, m ²	48,44%	19.399

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

AVM dahilindeki mağazaların alan olarak %27,8’ini eğlence mekanları, %23,5’ini büyük ölçekli mağazalar ve %21,3’ünü orta ölçekli mağazalar tarafından kullanıldığı görülmüş olup hesaplara dair detaylı bilgi tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo 5. Mevcut Mağaza Karması ve Hesaplanan Alanlar**

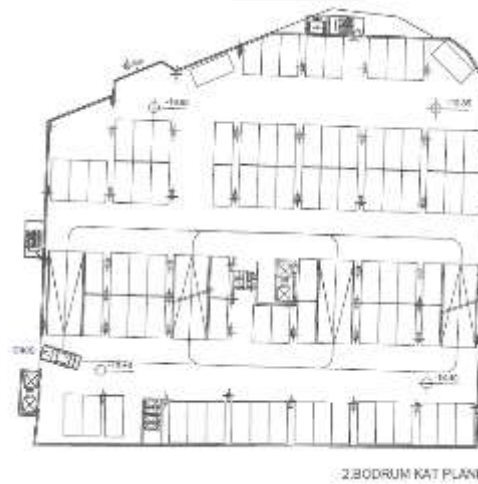
Mağaza Karması	Kiralanabilir Alan (m ²)	%
Anchor	2908	7,3%
Büyük ölçekli	9412	23,5%
Orta ölçekli	8523	21,3%
Küçük ölçekli	3578	8,9%
Eğlence	11130	27,8%
Yeme-İçme	742	1,9%
Market	2089	5,2%
Kiosk	172	0,4%
Ofis	1492	3,7%
TOPLAM	40.046	100%

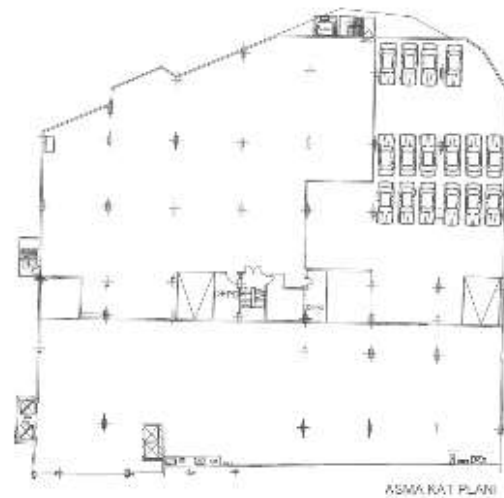
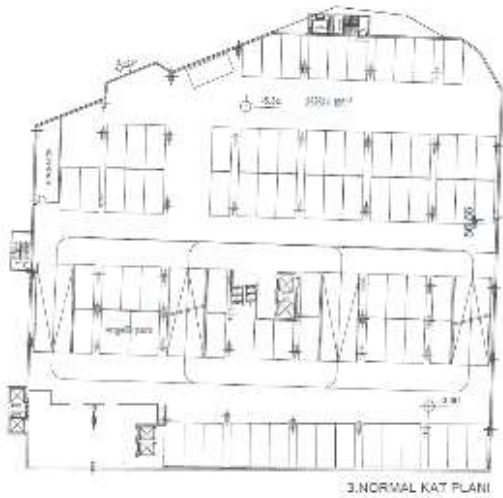
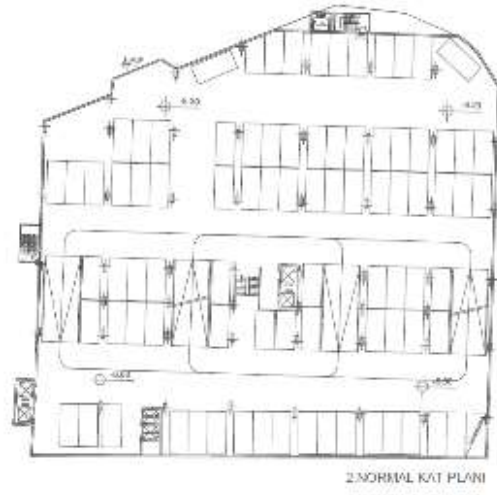
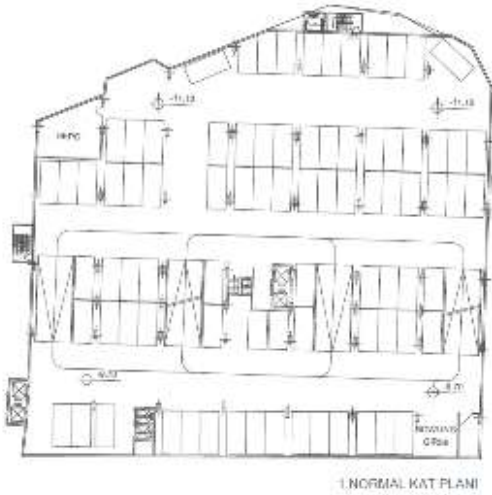
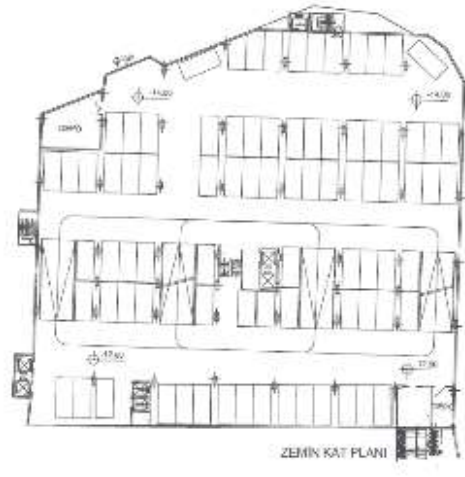
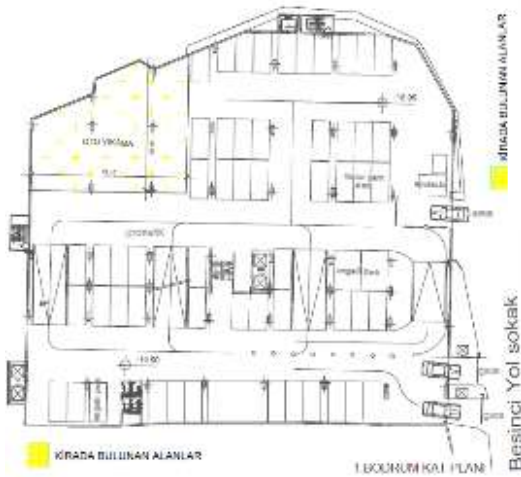
9221 ada 1 parselde konumlu "Kat Otoparkı" için 20.12.2006 tarih 2006/8464 sayılı tadilat projesine göre katlardaki kullanım alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Onaylı mimari projesinde kat planları incelendiğinde 2 kısmi bodrum + 3 bodrum + zemin + 6 normal kattan oluşan kat otoparkının A-A ve B-B kesitleri incelendiğinde 3.normal kat ile 4.normal kat arasında ara kat bulunduğu görülmektedir. Ara kata ait kat planı görülemediğinden toplam inşaat alanı hesabı yapılamamış olup iskana tabii alana uyumlaştırılmıştır.

Tablo 6. Kat Otoparkı Kat Bazında Alan Dağılımı

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

Kat Otoparkı Mevcut Durum Kat Krokileri





Tadilat projesi ile ilave edilen 4., 5. ve 6. normal kat krokileri AVM kat krokileri ile birlikte yukarıda verilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede ve tarafımıza iletilen kira verilerine göre 4., 5. ve 6. normal katlarda toplam 5.855 m² alan ofis, 2.805 m² alan dükkan olmak üzere toplam 8.660 m² alan kiralanmıştır. 950 m² ofis alanının boş ve kiralanabilir olduğu görülmektedir. Ofis ve dükkan nitelikli toplam kiralanabilir alan 9.610 m²'dir.

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

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

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

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

Tablo 7. Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi / AVM

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ / KÖYÜ	: MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 307
ADA NO	: 2410
PARSEL NO	: 246
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.963,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	: 1-60
TARİH/YEVMIYE NO.	: 05.01.2023/ 358
MALİKİ/HİSSE ORANI*	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM

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

Tablo 8. Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgisi

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

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

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

Tablo 9. Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi / Kat Otoparkı

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ / KÖYÜ	: MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 246Dy2b
ADA NO	: 9221
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.686,34
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	: -
TARİH/YEVMIYE NO.	: 05.01.2023/ 358
MALİKİ/HİSSE ORANI*	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM
CİLT NO	: 105
SAHİFE NO	: 10370

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



4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.01.2023 tarih ve saat 11:56 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre 60 adet bağımsız bölümün üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar müşterek olarak bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

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

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

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

Şerhler Hanesinde:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

22 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

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

35 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

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

9221 Ada 1 Parsel

Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.01.2023 tarih ve saat 13:33 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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



Genel Hükümler:

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

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

-Emsal verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale

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

-Çatı-çekme kat yapılamaz.

-İnşaat emsali uygulaması, net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

-Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

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

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

-Binalara kot verilmesi:

Blok veya blokları birden fazla yoldan cephe almıyorsa;

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

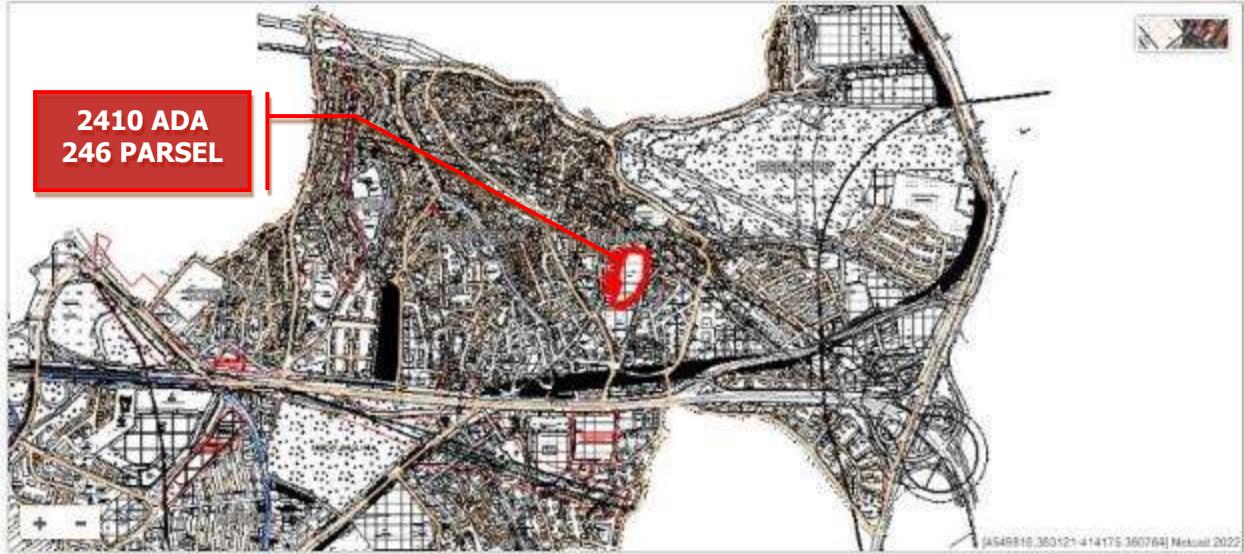
Birden fazla yoldan yüz alan bloklara 1.derecedeki yoldan kot verilir.

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

2410 Ada 246 Parsel

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

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



Plan Notları:**Uygulama Hükümleri:**

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

9221 Ada 1 Parsel

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

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

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

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

Tablo 10. 2410 ada 246 parsel İncelenen Evraklar

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

Tablo 11. 9221 ada 1 parsel İncelenen Evraklar

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

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

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



4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

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

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

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

Taşınmazların tamamı 05.01.2023 tarihinde 358 sayılı yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapuya tescil edilmiştir.

Taşınmazlardan 2410 ada 246 parselin takyidat kayıtlarında 05.11.2019 tarihli "İSTANBUL 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ" nin 04/11/2019 tarih 2018/416 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır" belirtmesi bulunmaktadır. Söz konusu belirtmenin Profilo AVM'de yer alan tiyatronun acil yangın çıkışında yapılan imalatın bitişik 2910 ada 2 parsel 63,50 m² tecavüzü bulunması nedeni ile komşu parsel tarafından açılan dava nedeni ile olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu davanın hukuki süreci deva etmektedir.

Bunlar dışında taşınmazlar dahilinde son 3 yıl içerisinde meydana gelen bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

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

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

2410 Ada 246 Parsel

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

Beyanlar Hanesinde:

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

Yukarıda belirtilen kayıt Profilo AVM'de yer alan tiyatronun acil yangın çıkışında yapılan imalatın bitişik 2910 ada 2 parsel 63,50 m² tecavüzü bulunması nedeni ile komşu parsel tarafından açılan dava nedeni ile olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu davanın hukuki süreci deva etmektedir. Hukuki süreç taşınmaz maliki aleyhine sonlansa dahi ilgili tecavüzün, imalatın yıkılması ile giderilebileceği / geri dönüştürülebileceği anlaşıldığından taşınmaz üzerinde olumsuz bir durum yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Yukarıdaki kaydın gayrimenkul üzerinde herhangi bir olumsuzluk yaratmadığı kanaatine varılmıştır.



Serhler Hanesinde:

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

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

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

22 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

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

35 No'lu Bağımsız Bölüm;

Eklenti Bilgileri:

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

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

9221 Ada 1 Parsel

Web Tapu portalından elektronik ortamda 26.10.2022 tarih ve saat 16:42 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

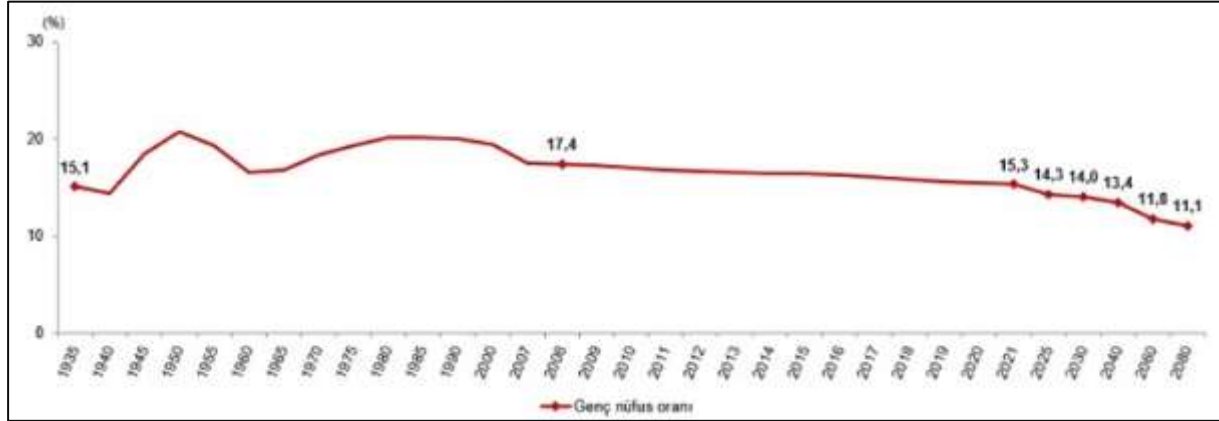
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

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

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

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080

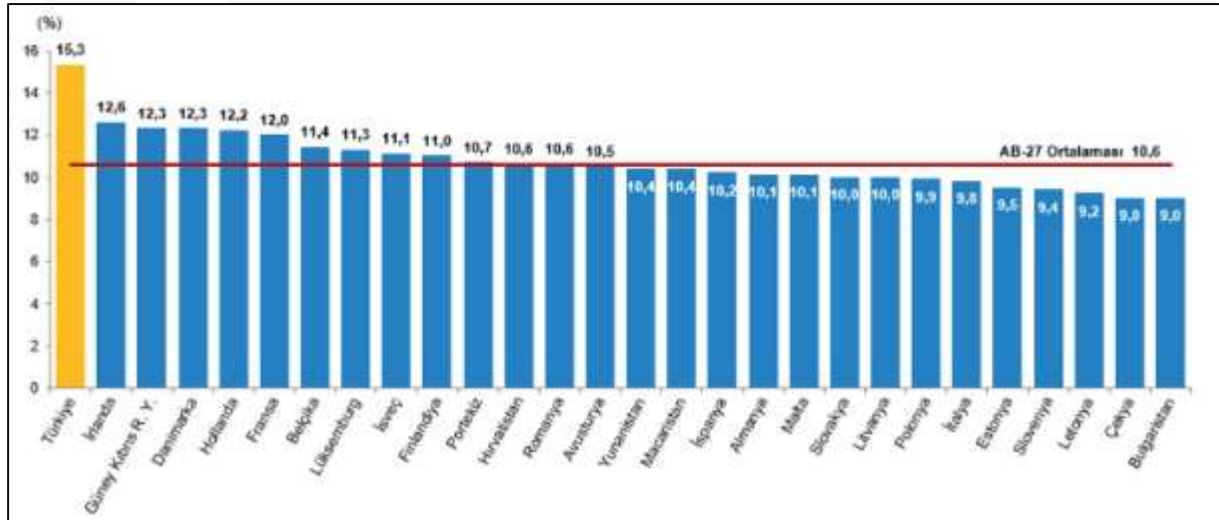


Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080



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

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE

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

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

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

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

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

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



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmektedir.

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

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

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

5.3. AVM Sektörü

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

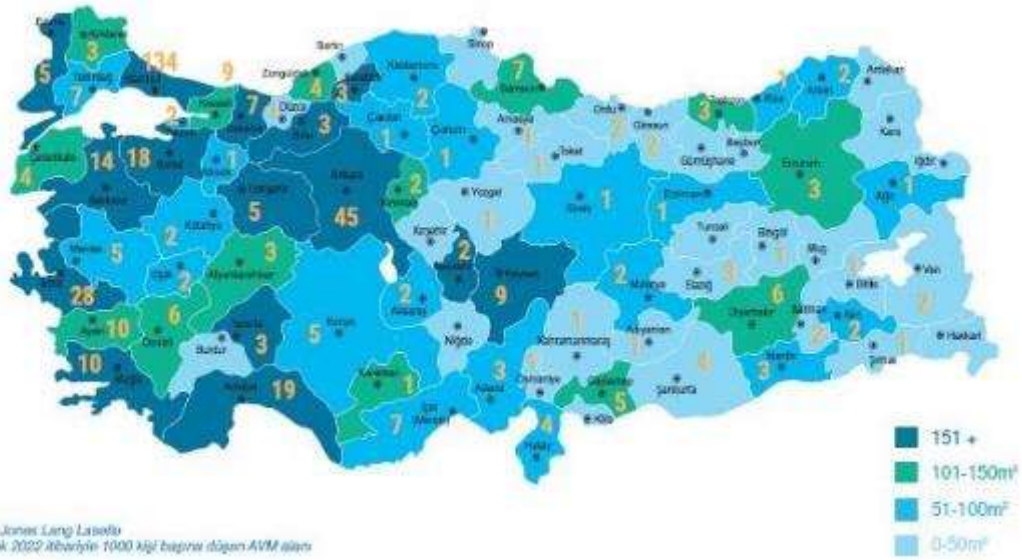
2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde

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

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

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

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



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



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

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

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

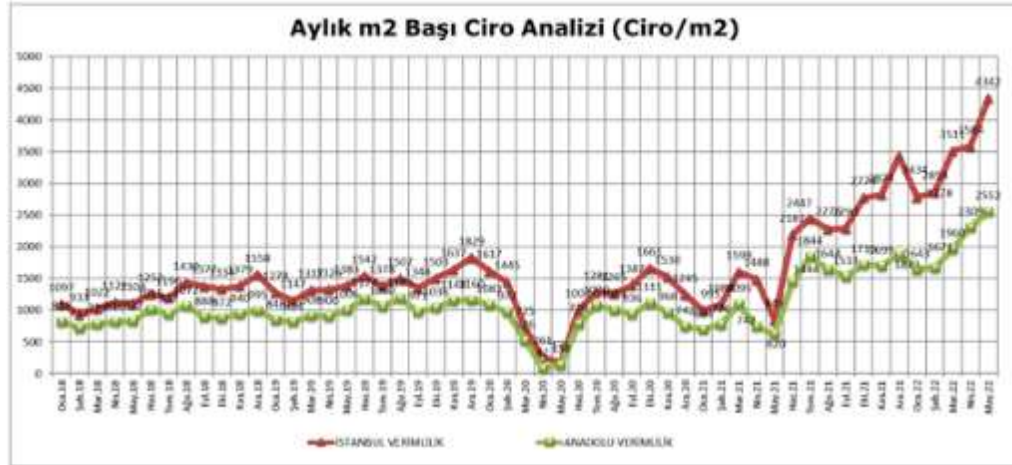
(Kaynak: Yenilikçi Perakende Haber Portalı. Haziran 2022. BMD Başkanı Sinan Öncel; Organize perakende sektöründe ciro yüzde 80 arttı, adet satışları sınırlı kaldı, <https://arsiv.perakende.org/sinan-oncel-organize-perakende-sektorunde-ciro-yuzde-80-artti-adet-satislari-sinirli-kaldi>)

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

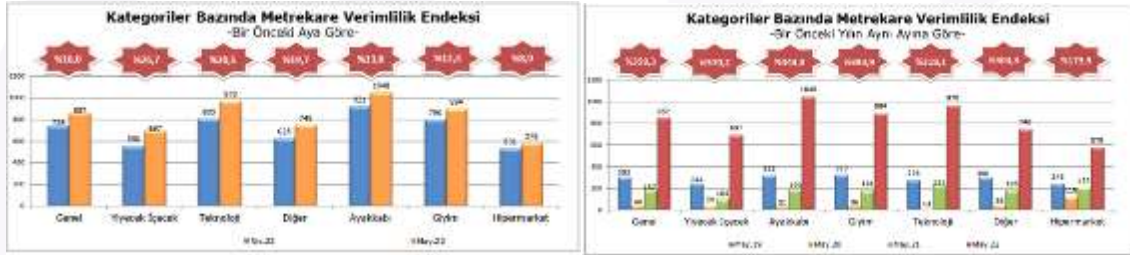


* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

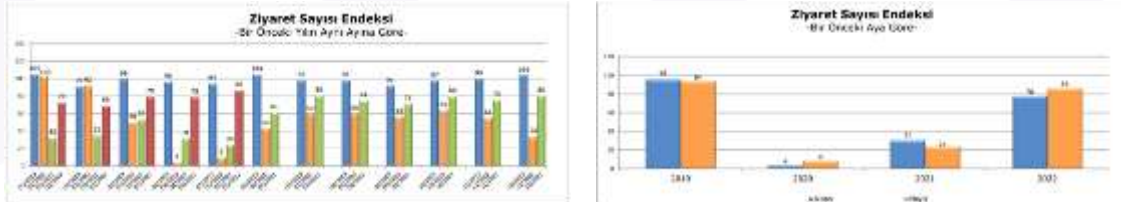
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Mayıs 2022'de İstanbul'da 4.342 TL, Anadolu'da 2.552 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2022'de 3.268 TL olarak gerçekleşmiştir.



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



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



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Temmuz 2020

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

5.4. Gayrimenkul Sektörü

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

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma



konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

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

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

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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

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

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

5.5. Bölge Verileri

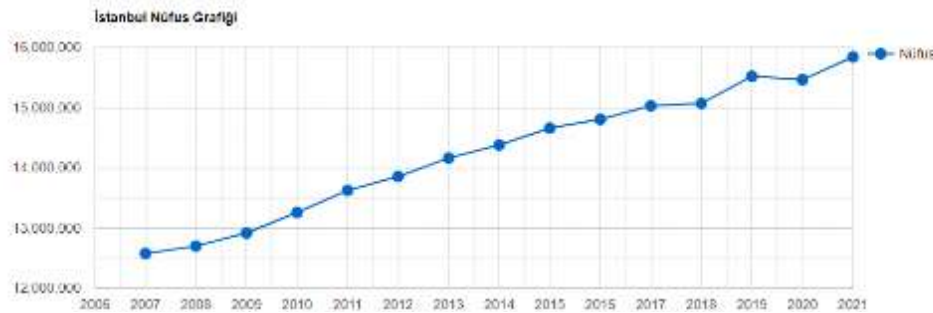
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda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

5.5.1. İstanbul İli



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

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



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

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

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

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

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



5.5.2. Şişli İlçesi

Konum

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

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

Yakın Tarih

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

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

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

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

(Kaynak: Şişli Kaymakamlığı & Şişli Belediyesi)

Nüfus

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

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

Levent-Maslak Büyükdere Aksı

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

Merkezi İş Alanı Etkileşim Krokisi



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

Merkezi İş Alanı Gelişim Yönleri ve Yakın Çevre Fonksiyonları



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

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

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

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

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

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

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

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

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumda yer alması,
- Tanınırlığının yüksek olması,

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

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

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; dükkan/mağaza, ofis ve otopark nitelikli taşınmazların kira değerlerinin belirlenmesinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Taşınmazların pazar kirası tepitinde maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır. Elde edilen pazar verileri alt başlıklarda detaylı olarak verilmiştir.

7.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı ile konu taşınmazlara emsal nitelikte bulunan satılık dükkan/mağaza, ofis ve bina emsalleri incelenmiş olup konu taşınmazlara; konum, yaş, büyüklük, kalite/nitelik ve pazarlık gibi kriterler doğrultusunda düzeltme yapılarak birim kira değerleri takdir edilmiştir. Pazar'dan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

AVM Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, konu taşınmaza emsal nitelikteki gayrimenkullerin kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

CEVAHİR AVM			
	Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli-Mecidiyeköy arasındaki bir alışveriş merkezidir. Cevahir Holding tarafından 2005'te Avrupa'nın 2. büyük, dünyanın ise 8. en büyük alışveriş merkezi olarak açılmıştır. İstanbul Cevahir, 6 kata yayılan toplam 300'e yakın mağazası ve 2500 araç kapasiteli kapalı otoparkı bulunmaktadır.		
	ARSA ALANI (m²)	KİRALANBİLİR ALAN (m²)	MAĞAZA SAYISI
	62.475,00	129.125	250
			PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
			2005

MALL OF İSTANBUL AVM			
	Mall of İstanbul, İstanbul'un gelişen bölgelerinden Başakşehir'de Atatürk Havalimanı'nı TEM Otoyolu'na bağlayan kavşak üzerinde yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük yerli gayrimenkul yatırımcısı Torunlar GYO tarafından 23 Mayıs 2014'te hayata geçirilen Mall of İstanbul'da 350 mağaza ve binlerce marka hizmet vermektedir.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
122.718,62	155.000	586	2014

AKASYA AVM			
	Üsküdar ilçe sınırlarında Acıbadem Mahallesi'nde D-100 karayolu istikametinde ilerlerken Uzunçayır Kavşağı'nda sol tarafta yer alan Akasya AVM 1083 ada 68 parsel numaralı 41.356,83 m² arsa üzerinde 412.882 m² kapalı alanda 336.301 m² AVM alanına ve 87.068 m² kiralananabilir alana sahiptir. 528 adet işyerinin (356 adet dükkan, 172 depo amaçlı) yer aldığı alışveriş merkezinde dünyanın önde gelen markaları yer almaktadır. 2014 yılında hizmete açılmıştır.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
41.356,83	87.068	356	2014

ZORLU CENTER AVM			
	Zorlu Center, Zorlu Holding tarafından İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levazım bölgesinde inşa edilen çok amaçlı bir yapılar grubudur. Tasarım çalışmaları 2007 yılında başlamış olup inşaatı 2013'te tamamlanan proje kapsamında rezidans, ofis, otel (Raffles İstanbul), alışveriş merkezi ve performans sanatları merkezi (Zorlu PSM) yer almaktadır. Zorlu Yapı Yatırım A. Ş. Mülkiyetindeki Zorlu Center AVM 30 ada 165 parsel numaralı 84.064,20 m² arsa üzerinde yer alan AVM bünyesinde 277 bağımsız bölüme sahiptir. 75.544 m²'lik kiralananabilir alanda 200 üzerinde markaya ev sahipliği yapan Zorlu Center, 10.000 m²'lik ana meydanı ve 12.000 m²'lik parkıyla birlikte Avrupa'nın en büyük yeşil çatısına sahip.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
84.064,20	75.543,88	277	2013

MARMARA FORUM AVM			
	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye Mahallesi, Çobançeşme Koşuyolu Caddesi'nde 73.458 m² arsa üzerinde yer alan Marmara Forum AVM 114.648 m² kiralananabilir alanında 300 ulusal ve uluslararası marka ve 13 bin metrekarelik eğlence alanına sahiptir. Ana taşınmaz ofis binası ve alışveriş merkezi olmak üzere 2 ana blok ve bu iki bloğu birbirine bağlayan bir otoparktan oluşmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanmış olup projesi 2011 tarihinde tamamlanmıştır.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
73.457,51	114.647,7	199	2011

AKBATTI AVM			
	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Koza Mahallesi, 1655.Sokak'ta, 383 ada 3 parselde 50.838 m² arsa üzerinde yer alan Akbatı AVM 65.088 m² kiralananabilir alana sahiptir. Ana gayrimenkul 277 adet dükkan, 209 adet depo, 1 adet enerji dağıtım merkezi olmak üzere toplamda 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 185.032 m²'dir.		
	ARSA ALANI (m²)	KİRALANBİLİR ALAN (m²)	MAĞAZA SAYISI
	50.838,04	65.088	277
			PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
			2011

AKMERKEZ AVM			
	Akmerkez AVM İstanbul ili, Beşiktaş ilçesinde, Kültür Mahallesi'nde, Nispetiye Caddesi'nde, 83 ada 1 parselde 22.557 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. AVM'nin Akmerkez GYO mülkiyetindeki toplam kiralananabilir alanı 33.077 m²'dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümler toplamda 445 adettir.		
	ARSA ALANI (m²)	KİRALANBİLİR ALAN (m²)	MAĞAZA SAYISI
	22.557,00	33.077	164
			PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
			1993

EMAAR AVM			
	Emaar Square Mall, 138.423 m² alanda alışveriş merkezi, rezidans, ofis, 5 yıldızlı oteli bünyesinde barındırmaktadır. Alışveriş merkezi 150.000+ m² ve ofis kulesinde 44.000 m² kiralananabilir alanı bulunmaktadır. Avm içerisinde; açık ve kapalı olmak üzere 491 mağaza, 2400 kişilik kapasitesiyle Anadolu Yakasının ilk 4DX çok katlı sineması, Emaar Akvaryum & Sualtı Hayvanat Bahçesini bünyesinde bulundurmaktadır.Proje; 70 ada 147 parsel "23 Er Katlı A, B Blok, 24 Katlı C Blok Ve 44 Katlı E Blokları Mesken 41 Katlı F Blokları Ofis-İşyeri Ve 10 Katlı Avm Bloktan Oluşan Betonarme Binalar Ve Arsası" ve 70 ada 156 parsel numaralı "Avm Blok 12 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi , Ofis, İşyeri , Sinema, Gblok 61 Katlı Betonarme Mesken , Otel Ofis Ve İşyeri" üzerinde konumlanmıştır.		
	ARSA ALANI (m²)	KİRALANBİLİR ALAN (m²)	MAĞAZA SAYISI
	63.090,30	137.807	421
			PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
			2017

KANYON AVM			
	Kanyon AVM, 40.000 metrekarelik kiralananabilir alana sahip, mimari olarak inşaa edilen bloklar ve alanları birbirine bağlayan, avlularla çevrili iç yollar, şehiriçi cadde dükkanları etkisi yaratmaktadır. Konsept olarak kapalı bir alışveriş merkezi olmaktan ziyade, açık havada, cadde ortamında, doğal bir çevre içinde ancak mevsimsel değişikliklere maruz kalmadan alışveriş imkanı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir.		
	ARSA ALANI (m²)	KİRALANBİLİR ALAN (m²)	MAĞAZA SAYISI
	29.427,34	41.097	195
			PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
			2006

VADİ AVM			
	Vadi İstanbul AVM, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi sınırlarında, 86.387,80 m2 10629 ada 1 parselde konumlu Vadistanbul 2. etap karma proje olup, 1 adet kapalı AVM ve zemin katlarda açık AVM konseptinde dükkan üniteleri üniteleri yer almaktadır.		
	ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI
	86.387,00	77132,72	446
			PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
			2017

AVM Emsal Krokisi



Tablo 12. AVM Kira Emsalleri

AVM Adı	Konum	Toplam Alan, m ²	Kıralanabilir Alan, m ²	Doluluk Oranı (%)	Yıllık Kira Değeri, TL	Ortalama Birim Kira Değeri, TL/m ² /ay	Gelir Yaklaşım Değeri, TL	Birim Değer, TL/m ²	Pazar Değeri, TL	Birim Değer, TL/m ²
Akasya AVM	Üsküdar	336.301	87.068	97	337.188.000	323	6.469.074.000	74.299	5.021.212.000	57.670
Akbatı AVM	Esenyurt	185.032	65.088	99	158.288.218	203	2.587.458.000	39.753	2.297.600.000	35.300
Akmerkez AVM	Etiler	181.229	33.077	97	118.368.912	298	1.662.682.000	50.267	2.061.753.000	62.332
Kanyon AVM	Şişli	250.428	41.097	87	68.880.000	140	1.383.870.000	33.673	1.239.000.000	30.148
Mall of İstanbul AVM	Başakşehir	162.679	155.000	97	355.615.234	191	4.800.000.000	30.968	4.415.000.000	28.484

Tablo 13. AVM Kira Düzeltme Tablosu

AVM Adı	Kıralanabilir Alan, m ²	Yıllık Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ² /ay	Konum	Mimari Özellikler/ Mağaza Karşısı	Bina Yaşı	Zaman Çarpanı	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m ²
Akasya AVM	87.068	337.188.000	323	-25%	-50%	-10%	1,60	73
Akbatı AVM	65.088	158.288.218	203	-5%	-50%	-10%	1,50	106
Akmerkez AVM	33.077	118.368.912	298	-35%	-45%	0%	1,60	95
Kanyon AVM	41.097	68.880.000	140	-25%	-45%	-5%	2,10	73
Mall of İstanbul AVM	155.000	355.615.234	191	-20%	-45%	-10%	2,10	100
Ortalama Birim Kira, TL/m ² /ay								91

Piyasa araştırmasından elde edilen alışveriş merkezlerinin kira ve satış değerleri dikkate alınarak konu taşınmaza göre uyumlaştırma yapılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi ile değerlemeye konu Venezia Alışveriş Merkezi'nin ortalama birim kira değeri ~ **91 TL/m²/ay** olarak takdir edilmiştir.

Dükkan Pazarı

Yapılan araştırmada emlak ofisleri ile de görüşülmüş olup alışveriş merkezleri hakkında kira değeri hakkında somut bilgiye ulaşılamamıştır. Aşağıdaki tabloda AVM harici taşınmazın yakınında yer alan dükkan pazarı sunulmuştur.

Tablo 14. Dükkan Emsal Tablosu

No	Açıklama	Brüt Alan, m ²	Kira, TL/ay	Birim Kira, TL/m ² /ay	İletişim
1	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Şehit Ertuğrul Kabataş Caddesi üzerinde, giriş katta 180 m ² dükkan 21.500 TL bedelle kiralıktır.	180	21.500	119	Sahibinden 0 (555) 626 00 37
2	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde zemin katta 100 m ² dükkan 13.500 TL bedelle kiralıktır.	100	13.500	135	Remax Konsept 0 (532) 761 52 76
3	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Galataderesi Caddesi üzerinde, zemin katta 35 m ² dükkan 8.750 TL bedelle kiralıktır.	35	8.750	250	Efor Emlak GM 0 (534) 683 57 62
4	Şişli, Esentepe Mahallesi'nde 3 bölmeli 130 m ² olduğu beyan edilen (40 m ² zemin, 40 m ² asma, 30 m ² bodrum olduğu düşünülen) dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır.	60	10.000	167	Nezih Gayrimenkul 0 (532) 571 81 38

Dükkan Emsal Krokisi**Tablo 15. Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Birim Kira, TL/m ² /ay	Yaş	Nitelik/Kalite	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
1	119	0%	20%	-5%	-5%	131
2	135	0%	10%	5%	-15%	135
3	250	0%	0%	-25%	-20%	138
4	167	0%	5%	-15%	-10%	133
Ortalama Birim Değer, TL						134
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL						130

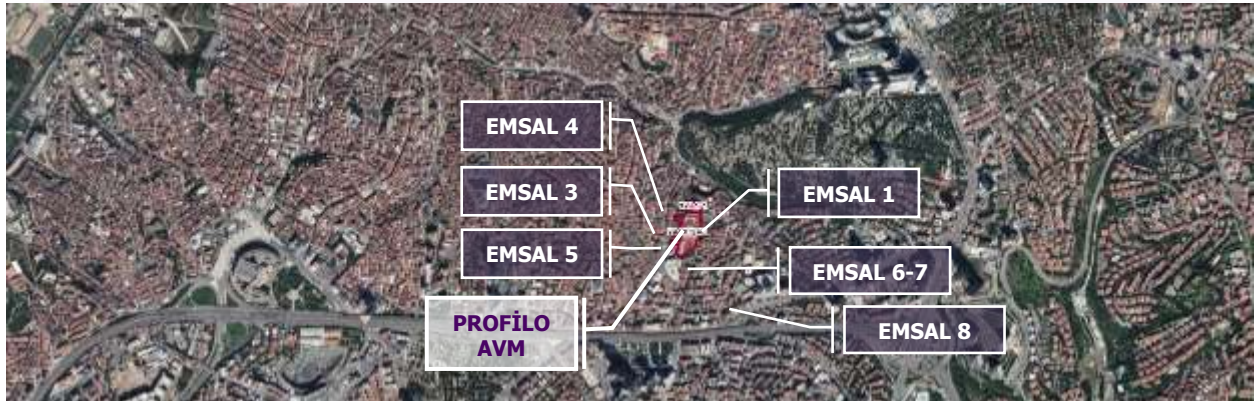
Söz konusu emsaller farklı büyüklüklerde olup yaş, nitelik/kalite, bulundukları cadde/konum ve alana göre birim kira değerlerinin 120 ile 170 TL/m²/ay aralığında değişkenlik gösterdiği görülmüş olup zemin katta konumlu dükkanların birim kirasının ortalama **130 TL/m²/ay** olduğu düşünülmektedir. Söz konusu taşınmazların AVM içerisinde bulunmaması nedeniyle pazar verileri bilgi amaçlı sunulmuştur.

Ofis Pazarı

9221 ada 1 parselde arsa nitelikli ana taşınmazda konumlu otopark kullanımında olan binanın üst katında yer alan ofisler için yakın bölgede yer alan, konu taşınmazlara emsal nitelikteki gayrimenkullerin kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Tablo 16. Ofis Emsal Tablosu

No	Açıklama	Brüt Alan, m ²	Kira, TL/ay	Birim Kira, TL/m ² /ay	İletişim
1	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Profilo Plaza'da 3. katta 389 m ² ofis 70.000 TL bedelle kiralıktır.	389	70.000	180	Sahibinden 0 (542) 821 74 98
2	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Profilo AVM yanında, 6. katta, 600 m ² ofis 50.000 TL bedelle kiralıktır.	600	50.000	83	Lacivert Proje 0 (531) 219 77 40
3	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Profilo AVM yanında, 4. katta, 220 m ² ofis 18.000 TL bedelle kiralıktır.	220	18.000	82	Sahibinden 0 (542) 821 74 100
4	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Profilo AVM yanında, zemin katta, 60 m ² ofis 8.500 TL bedelle kiralıktır.	60	8.500	142	Gülbağ Emlak 0 (544) 272 82 10
5	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Profilo AVM yanında, 5. katta, 200 m ² ofis 18.000 TL bedelle kiralıktır.	200	18.000	90	Garage İstanbul GM 0 (537) 930 82 79
6	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Çelik İş Merkezi'nde, 1. katta, 140 m ² ofis 25.000 TL bedelle kiralıktır.	140	25.000	179	Aksu Emlak Beşiktaş 0 (532) 424 15 46
7	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Çelik İş Merkezi'nde, 2. katta, 160 m ² ofis 30.000 TL bedelle kiralıktır.	160	30.000	188	Aksu Emlak Beşiktaş 0 (532) 424 15 46
8	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde 30+ yıllık apartmanda, 4. katta, 225 m ² ofis 28.000 TL bedelle kiralıktır.	225	28.000	124	Mukadder Emlak 0 (532) 424 15 47

Ofis Emsal Krokisi**Tablo 17. Ofis Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Birim Kira, TL/m ² /ay	Yaş	Nitelik/Kalite	Konum	Alan	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
1	180	-10%	-40%	0%	-10%	-10%	54
2	83	0%	-30%	5%	-5%	-10%	50
3	82	-10%	-10%	5%	-10%	-10%	53
4	142	0%	-15%	0%	-15%	-15%	78
5	90	-5%	-15%	0%	-10%	-10%	54
6	179	-5%	-20%	-10%	-10%	-15%	71
7	188	-5%	-25%	-10%	-10%	-10%	75
8	124	0%	-15%	-10%	-10%	-10%	68
Ortalama Birim Değer							63
Yuvarlatılmış Birim Değer							60

Söz konusu emsaller farklı büyüklüklerde olup yaş, nitelik/kalite, konum ve alana göre birim kira değerlerinin 80 ile 180 TL/m²/ay aralığında değişkenlik gösterdiği görülmüş olup değerlendirme konusu ofislerin birimkirasının ortalama **60 TL/m²/ay** olduğu düşünülmektedir.

Satılık Bina/Depo Emsalleri

9221 ada 1 parselde arsa nitelikli ana taşınmazda konumlu otopark kullanımında olan binanın üst katları ofis ve bir kısmının dükkan olarak kiralandığı görülmüş olup geri kalanının otopark olarak kullanılması nedeni ile konu taşınmaza emsal nitelikteki gayrimenkuller çevrede kısıtlı bulunmaktadır. Bu nedenle bina ve depo kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Tablo 18. Bina/Depo Emsal Tablosu

No	Açıklama	Brüt Alan, m ²	Kira, TL/ay	Birim Kira, TL/m ² /ay	İletişim
1	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde Profilo AVM'ye yakın konumda, 30 yıllık binada konumlu, 400 m ² depo 15.000 TL bedelle kiralıktır.	400	15.000	38	Garage İstanbul 0 (537) 930 82 79
2	Şişli, Mecidiyeköy Mahallesi'nde 30 yıllık binada konumlu, 50 m ² depo 3.750 TL bedelle kiralıktır.	50	3.750	75	Volkan Emlak 0 (532) 384 93 42
3	Şişli, Esentepe Mahallesi'nde, ara sokakta 15+ yıllık, 4 katlı, 510 m ² bina 120.000 TL bedelle kiralıktır.	510	120.000	235	Sahibinden 0 (555) 525 45 41
4	Şişli, Gülbahar Mahallesi'nde D-100 cepheli, 25+ yıllık bina 10 katlı, kapalı otoparklı, 9.000 m ² bina 2.750.000 TL bedelle kiralıktır.	9.000	2.750.000	306	Çözüm Gayrimenkul 0 (542) 235 96 58
5	Şişli Esentepe Mahallesi'nde, Büyükdere Caddesi cepheli, 15+ yıllık, 9+katlı, kapalı otoparklı, 5.500 m ² bina 1.500.000 TL bedelle kiralıktır.	5.500	1.500.000	273	Private Property 0 (532) 302 48 87
6	Şişli, Esentepe Mahallesi'nde, ara sokakta ve Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda, 5-10 yıllık, 9 katlı, 3.000 m ² bina 450.000 TL bedelle kiralıktır.	3.000	450.000	150	Kale Gayrimenkul 0 (532) 484 22 37
7	Şişli, Esentepe Mahallesi'nde, ara sokakta, 20+ yıllık, 7 katlı, 1.900 m ² bina 290.000 TL bedelle kiralıktır.	1.900	290.000	153	Kaya Emlak İnşaat A.Ş. 0 (532) 264 49 60

Bina/Depo Emsal Krokisi



Tablo 19. Bina/Depo Emsal Düzeltme Tablosu

No	Birim Kira, TL/m ² /ay	Yaş	Nitelik/Kalite	Konum	Alan	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	38	0%	-15%	5%	-20%	-5%	24
2	75	0%	-15%	0%	-25%	-15%	34
3	235	-10%	-40%	0%	-20%	-10%	47
4	306	0%	-35%	-35%	-10%	-10%	31
5	273	-5%	-35%	-30%	-10%	-10%	27
6	150	-10%	-30%	-25%	-10%	-10%	23
7	153	0%	-35%	-20%	-10%	-15%	31
Ortalama Birim Değer							31
Yuvarlatılmış Birim Değer							30

Söz konusu emsaller farklı büyüklüklerde olup yaş, nitelik/kalite, konum ve alana göre birim kira değerlerinin 30 ile 300 TL/m²/ay aralığında değişkenlik gösterdiği görülmüş olup değerlendirme konusu otoparkın birim kirasının ortalama **30 TL/m²/ay** olduğu düşünülmektedir.

Pazar Yaklaşımı Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda taşınmazların yer aldığı komplekse benzer nitelikteki karma kullanımlı projeler incelenmiştir. Yapılan pazar araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu projelerin hedef müşteri kitlesi, teknik donanımı, ulaşım ilişkileri ve sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda birim kira değerlerinin daha yüksek olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yaya ve araç girişinin Beşinci Yıl Sokak'tan sağlanıyor olması nedeni ile yaya ziyaretçisi açısından kısıtlı olduğu kanaatine varılmıştır. 2022 yılı başından itibaren hızla değişen ekonomik veriler ve enflasyon oranındaki artışın gayrimenkul sektörüne yansması rapor konusu taşınmazların mevcut kiracı kapasitesi ve kira sözleşmeleri dikkate alındığında mevcut kira artışında pazara yansıyan oranın karşılıklı anlaşmalarla belirlendiği görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 34.maddesi 3.fıkrasında (Ek:RG-17/1/2017-29951); "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." hükmü bulunmaktadır.

Değerleme konusu alışveriş merkezinin tapu kayıtlarında 60 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olmakla birlikte bir bütün olarak işletilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların her biri aynı malik mülkiyetinde bulunduğundan yekpare işletilmesini kolaylaştırmaktadır. (Her bir bağımsız bölümde İş GYO A.Ş. tam hisse oranına sahiptir.) Dolayısıyla değerlendirme konusu taşınmazların tesis bütünlüğü gözetilerek, 2410 ada 246 parselde konumlu alışveriş merkezi için tek bir değer takdir edilmiştir. Ayrıca 9221 ada 1 parselde konumlu otopark binası için tapu kayıtlarında bağımsız bölüm tescil edilmemiş ve arsa nitelikli ana taşınmazdan oluşmakta olup yine tek bir değer takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve Nakit/Gelir Akışları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

7.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme konusu taşınmazlar için Kira Değer tespitinde Nakit Akışları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

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



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

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı kullanılarak kira takdiri yapılmış olup değerlemede farklı yöntemler kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar hali hazırda AVM ve OTO PARK fonksiyonlu olup işletme bütünü oluşturmaktadır. AVM nitelikli taşınmazın mevcut doluluk oranlarının ve kira getirisinin bölge ve sektör ortalamasının çok altında kaldığı görülmüş olup mevcut gelirleri ve pazar araştırması dikkate alınarak kira takdiri yapılmıştır. Otopark nitelikli taşınmaz için ofis ve dükkan kullanımında olan alanlarda da dikkate alınarak mevcut gelirleri ve pazar araştırması ile kira takdiri yapılmıştır.

Taşınmazlardan 2410 ada 246 parsel numaralı taşınmazın onaylı mimari proje kapağında; bitişğinde yer alan 9221 ada 1 parselde konumlu Kat Otoparkı'nı belirterek "Binanın ihtiyacı olan otopark 9221 ada 1 parselden karşılanacaktır" belirtmesi bulunduğundan taşınmazların işletme bütünü oluşturduğu ve birbirinin tamamlayıcı olduğu görülmüştür. Bu nedenle 9221 ada 1 parselin cins tashihi Arsa olmasına karşın taşınmazların teşekkül oluşturması nedeni ile GYO portföyüne birlikte "Binalar" Başlığı altında alınacağına kanaat edilmiştir.

Tablo 20. Pazar Yaklaşımı ile Takdir Edilen AVM Kira Değeri

Taşınmaz	Kiralanabilir Alan, m ²	Ortalama Birim Kira, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL/ay	Yıllık Kira Değeri, TL/yıl
2410 Ada 246 Parsel	40.046	91	3.660.000	43.920.000

Tablo 21. Pazar Yaklaşımı ile Takdir Edilen Otopark Kira Değeri

Taşınmaz	*İnşaat Alanı, m ²	Ortalama Birim Kira, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL/ay	Yıllık Kira Değeri, TL/yıl
9221 Ada 1 Parsel	29.232	39	1.140.000	13.680.000

* Otopark binası için kira takdiri bina ölçeğinde yapılmış olup projesine göre inşaat alanı esas alınmıştır.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı

Hükümleri Çerçevesinde Analizi

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 pafta, 2410 ada, 246 parsel numaralı "Alışveriş Merkezi" ve 246Dy2b pafta, 9221 ada 1 parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana gayrimenkullerdir.

Taşınmazlardan 2410 ada 246 parsel numaralı taşınmazın onaylı mimari proje kapağında; bitişiğinde yer alan 9221 ada 1 parselde konumlu Kat Otoparkı'nı belirterek "Binanın ihtiyacı olan otopark 9221 ada 1 parselden karşılanacaktır" belirtmesi bulunduğundan taşınmazların işletme bütünü oluşturduğu ve birbirinin tamamlayıcı olduğu görülmüştür. Bu nedenle 9221 ada 1 parselin cins tashihiinin Arsa olmasına karşın taşınmazların teşekkül oluşturması nedeni ile GYO portföyüne birlikte "Binalar" Başlığı altında alınacağına kanaat edilmiştir. İlgili onaylı mimari proje kapağı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahal incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, kattaki konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan pazar araştırmalarına göre rapor tarihi itibari ile takdir edilen toplam nihai pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 22. Nihai Değer Tablosu

Ada/Parsel No	Nitelik	Aylık Kira Değeri, TL/ay	Yıllık Kira Değeri, TL/yıl
9221 Ada 1 Parsel	OTOPARK	1.140.000	13.680.000
2410 Ada 246 Parsel	AVM	3.660.000	43.920.000
TOPLAM		4.800.000	57.600.000

*Rapor içeriğindeki değerler KDV hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel ve 2410 ada 246 parselde konumlu gayrimenkullerin tamamının toplam pazardaki aylık kira değeri KDV Hariç **4.800.000 TL (Dörtmilyonsekizyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRAYAN

Onur DOLCAN

İşletme

SPK LİSANS NO: 409424

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU ASİSTE EDEN

***Berna ASRAK**

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 922868

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZM. YRD.

RAPORU KONTROL EDEN

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

