

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 9221 ADA 1 PARSEL
NUMARALI **“ARSA”** NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 2410 ADA 246 PARSEL NUMARALI
“ALİŞVERİŞ MERKEZİ” (FİİLEN YIKIM AŞAMASINDA) NİTELİKLİ TAŞINMAZ

RAPOR NO: İŞGYO-202400003

RAPOR TARİHİ: 28.06.2024

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 1 | 208

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	13
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	14
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	15
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	32
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	32
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	32
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	33
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ	33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	36
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	36
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	43
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	43
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	43
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	44
8. SONUÇ BÖLÜMÜ.....	45
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	03.06.2024 – 2024-007
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	28.06.2024 / ISGYO-202400003
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak ve 5. Yıl Sokak Şişli / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel numaralı 2.686,34 m ² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul ile 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963,00 m ² yüzölçümlü 60 adet bağımsız bölümlü "Alışveriş Merkezi" niteliği ile tescilli fiilen yıkımı devam etmekte olan gayrimenkul.
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2410 ada 246 parsel,(13.09.2013 tasdik tarihi ile değişik) 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 16.08.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İstikamet tadili Planı kapsamında kısmen Ticaret+ konut alanında Blok nizam, Yençok:14.50 m.(4 kat) yapılaşma şartlarında, kısmen Ticaret alanı E:1.25, Yençok: 6 kat yapılaşma şartlarında, kısmen de kat otopark alanında kalmaktadır. Değerleme konusu 9221 ada 1 parsel, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Kat Otopark alanında (kamuya açık ve ücretsiz, avan projeye göre uygulama yapılacak), kısmen Ticaret alanı E:1.25, Yençok: 6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	1.878.064.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	2.065.870.400,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ - SPK Lisans No: 400334

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 28.06.2024, rapor no: İŞGYO-202400003'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel numaralı 2.686,34 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul ile 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963,00 m² yüzölçümlü 60 adet bağımsız bölümlü "Alışveriş Merkezi" niteliği ile tescilli, fiilen yıkımı devam etmekte olan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 05.06.2024, Değerleme bitiş tarihi 27.06.2024'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 03.06.2024 tarihli 2024-007 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 03.06.2024 tarihli 2024-007 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete,

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %37,30'dur.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

9221 ADA 1 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	MECİDİYEKÖY MAH.
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	246Dy2b
ADA NO	:	9221
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.686,34 m ²
CİLT NO	:	105
SAYFA NO	:	10370
NİTELİK	:	ARSA
TARİH	:	05.01.2023
YEVMIYE NO	:	358
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

2410 ADA 246 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	MECİDİYEKÖY
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	307
ADA NO	:	2410
PARSEL NO	:	246
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.963,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ALİŞVERİŞ MERKEZİ

***2410 ada 246 parsel numaralı ana taşınmazın bağımsız bölüm tapu bilgileri aşağıdaki gibidir. Tüm bağımsız bölümler İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır.**



BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	KAT	TAŞINMAZ ID	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE NO
1	DÜKKAN	2.BODRUM B	101366361	691/15963	260	25719	5.01.2023	358
2	DÜKKAN	2.BODRUM A	101366362	1114/15963	260	25720	5.01.2023	358
3	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366363	159/15963	260	25721	5.01.2023	358
4	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366364	260/15963	260	25722	5.01.2023	358
5	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366365	206/15963	260	25723	5.01.2023	358
6	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366366	337/15963	260	25724	5.01.2023	358
7	CAFE	1.BODRUM B	101366367	156/15963	260	25725	5.01.2023	358
8	TİYATRO	1.BODRUM A	101366368	773/15963	260	25726	5.01.2023	358
9	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366369	120/15963	260	25727	5.01.2023	358
10	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366370	412/15963	260	25728	5.01.2023	358
11	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366371	508/15963	260	25729	5.01.2023	358
12	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366372	249/15963	260	25730	5.01.2023	358
13	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366373	68/15963	260	25731	5.01.2023	358
14	DÜKKAN	ZEMİN	101366374	147/15963	260	25732	5.01.2023	358
15	DÜKKAN	ZEMİN	101366375	378/15963	260	25733	5.01.2023	358
16	DÜKKAN	ZEMİN	101366376	275/15963	260	25734	5.01.2023	358
17	DÜKKAN	ZEMİN	101366377	252/15963	260	25735	5.01.2023	358
18	DÜKKAN	ZEMİN	101366378	115/15963	260	25736	5.01.2023	358
19	DÜKKAN	ZEMİN	101366379	135/15963	260	25737	5.01.2023	358
20	DÜKKAN	ZEMİN	101366380	109/15963	261	25738	5.01.2023	358
21	DÜKKAN	ZEMİN	101366381	1218/15963	261	25739	5.01.2023	358
22	DÜKKAN	KAT 1 B	101366382	146/15963	261	25740	5.01.2023	358
23	DÜKKAN	KAT 1 B	101366383	284/15963	261	25741	5.01.2023	358
24	DÜKKAN	KAT 1 B	101366384	216/15963	261	25742	5.01.2023	358
25	DÜKKAN	KAT 1 B	101366385	269/15963	261	25743	5.01.2023	358
26	DÜKKAN	KAT 1 B	101366386	113/15963	261	25744	5.01.2023	358
27	DÜKKAN	KAT 1 B	101366387	136/15963	261	25745	5.01.2023	358
28	DÜKKAN	KAT 1 B	101366388	112/15963	261	25746	5.01.2023	358
29	DÜKKAN	KAT 1 B	101366389	1131/15963	261	25747	5.01.2023	358
30	DÜKKAN	KAT 1 A	101366390	176/15963	261	25748	5.01.2023	358
31	DÜKKAN	KAT 1 A	101366391	101/15963	261	25749	5.01.2023	358
32	DÜKKAN	KAT 1 A	101366392	76/15963	261	25750	5.01.2023	358
33	SİNEMA	KAT 1 A	101366393	935/15963	261	25751	5.01.2023	358
34	EĞLENCE	KAT 1 A	101366394	59/15963	261	25752	5.01.2023	358
35	DÜKKAN	KAT 1 A	101366395	625/15963	261	25753	5.01.2023	358
36	DÜKKAN	KAT 2	101366396	56/15963	261	25754	5.01.2023	358
37	DÜKKAN	KAT 2	101366397	17/15963	261	25755	5.01.2023	358
38	DÜKKAN	KAT 2	101366399	35/15963	261	25756	5.01.2023	358
39	DÜKKAN	KAT 2	101366400	263/15963	261	25757	5.01.2023	358
40	DÜKKAN	KAT 2	101366401	245/15963	261	25758	5.01.2023	358
41	DÜKKAN	KAT 2	101366402	267/15963	261	25759	5.01.2023	358
42	DÜKKAN	KAT 2	101366403	345/15963	261	25760	5.01.2023	358
43	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366404	225/15963	261	25761	5.01.2023	358
44	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366405	178/15963	261	25762	5.01.2023	358
45	DÜKKAN	ZEMİN	101366406	186/15963	261	25763	5.01.2023	358
46	DÜKKAN	KAT 1 B	101366407	182/15963	261	25764	5.01.2023	358
47	DÜKKAN	KAT 1 A	101366408	182/15963	261	25765	5.01.2023	358
48	DÜKKAN	KAT 2	101366409	82/15963	261	25766	5.01.2023	358
49	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366410	218/15963	261	25767	5.01.2023	358
50	DÜKKAN	1.BODRUM A	101366411	70/15963	261	25768	5.01.2023	358
51	DÜKKAN	ZEMİN	101366412	70/15963	261	25769	5.01.2023	358

52	DÜKKAN	KAT 1 B	101366413	108/15963	261	25770	5.01.2023	358
53	DÜKKAN	KAT 1 A	101366414	108/15963	261	25771	5.01.2023	358
54	DÜKKAN	KAT 2	101366415	108/15963	261	25772	5.01.2023	358
55	DÜKKAN	2.BODRUM B	101366416	164/15963	261	25773	5.01.2023	358
56	DÜKKAN	2.BODRUM A	101366417	239/15963	261	25774	5.01.2023	358
57	DÜKKAN	1.BODRUM B	101366418	223/15963	261	25775	5.01.2023	358
58	DÜKKAN	ZEMİN	101366419	85/15963	261	25776	5.01.2023	358
59	DÜKKAN	KAT 1 B	101366420	123/15963	261	25777	5.01.2023	358
60	DÜKKAN	KAT 2	101366421	123/15963	261	25778	5.01.2023	358

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

9221 ADA 1 PARSEL

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM Portalı'ndan alınan 03.06.2024 tarihli tapu kayıt örneği rapor ekinde olup, anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (04.08.2023 tarih, 19060 yevmiye nolu.)

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2410 ADA 246 PARSEL

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM Portalı'ndan alınan 03.06.2024 tarihli tapu kayıt örnekleri rapor ekinde olup, anılan belgeye göre taşınmazların tapu kaydında müştereken aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (03.08.2023 tarih, 18879 yevmiye nolu.)

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

-Yönetim Planı: 15/08/2018 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye nolu.)

-47 SAHİFEDEKİ METAL 36 İLA 40,42 İLA 46 VE 48 İLA 53 SAHİFEDEKİ PARSELLERLE BU SAHİFEDEKİ PARSEL ARASINDA MÜŞTEREKTİR. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: irtifak: A.M : BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLEN 490,74 M2 KISMİN 2410 ADA 246 PARSEL ALEYHİNE ŞİŞLİ BELEDİYESİ LEHİNE GEÇİT HAKKI (Şablon: Geçit Hakkı)(29.11.2005 tarih, 15221 yevmiye nolu.)

*Yukarıdaki takyidat kayıtlarına ek olarak ayrıca 22 ve 35 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki eklenti kaydı bulunmaktadır;

Eklenti Bölümü: Depo (17.08.2018 tarih, 13177 yevmiye nolu.)

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM Portalı'ndan alınan 03.06.2024 tarihli tapu kayıt örnekleri rapor ekinde bulunmakta; anılan belgelere göre her iki taşınmaz üzerinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı ile 2410 ada, 246 parsel üzerinde "Davalıdır belirtmesi" bulunmakta, anılan beyanlar ile belirtmenin parseller üzerindeki yapılara ilişkin olması, yapıların fiilen yıkım aşamasında olması dikkate alındığında, taşınmazların devredilmesine engel herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 13.05.2023 tarih E-17046730-754-3318/7935 sayılı ve 23.05.2024 tarih E-43623916-115.01.0-399/8176 sayılı imar durum belgelerine göre;

2410 ada 246 parsel,

(13.09.2013 tasdik tarihi ile değişik) 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sisli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Plan ve 16.08.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli istikamet tadili Planında kısmen, H:4kat (Hmaks:14.50m) irtifada, blok nizam, Ticaret+ konut alanında, kısmen E=1.25, **Yençok: 6 Kat** (30.11.2023 tt li Plan Değişikliği ile), ticaret alanında kalmakta olup, kısmen de Avan Projeye göre uygulama yapılacak olan (kamuya açık ve ücretsiz) Kat Otoparkı Alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel 15.02.2019 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Gayrettepe -İstanbul Yeni havalimanı Metro hattı Uygulama İmar Plan güzergahında kalmakta olup, herhangi bir uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ilgili Birimlerinden görüş alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu 2410 ada 246 parselin Ticaret alanı fonksiyonlu kısmı Yençok: serbest iken 30.11.2023 tarihli imar planı değişikliği ile Yençok:6 kat olarak güncellenmiştir. **Buna göre; Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel, kısmen Ticaret + konut alanında Blok nizam, Yençok:14.50 m.(4 kat) yapılaşma şartlarında, kısmen Ticaret alanı E:1.25, Yençok:6 kat yapılaşma şartlarında, kısmen de kat otopark alanında kalmaktadır.**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin güneyinden (Cemal Sahir Sk.) yaklaşık 534 m², batısından (Harman yolu üst sk.) yaklaşık 73 m², doğusundan(5.yıl sk.) yaklaşık 338 m² olmak üzere toplamda yaklaşık 945 m² kamusal alan (yola) terki bulunmaktadır.

9221 ada 1 parsel Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 26.06.2024 tarih E-17046730-754-3775/10076 sayılı imar durum belgesine göre; 21.06.2017 tarih ile değişik 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sisli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında, Kat Otoparkı alanında Otopark Kamuya Açık ve Ücretsiz Olacaktır (241 Parseldeki Mevcut Binanın Saçak Kotunu Aşamaz) ibaresi bulunmakta olup söz konusu parsel kısmen de ticaret alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel, 15.02.2019 tt'li Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Metro Hattı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

3.3.1 ŞİŞLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen, 2410 ada 246 parsel için düzenlenmiş 03.04.2024 tarih, 2024/24 sayılı yıkım ruhsatı ile 9221 ada 1 parsel için düzenlenmiş 03.04.2024 tarih, 2024/25 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahibi İş GYO A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Firmanın konuya ilişkin 06.01.2023 tarihli kap bildirimi aşağıdaki gibidir;

"Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

İmzalanan sözleşme uyarınca Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., arsa üzerinde tüm giderleri kendisi tarafından karşılanmak ve inşa edilecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak üzere proje geliştirecektir. Proje satışları kapsamında elde edilecek tüm gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirketimize ödenecek olup, Şirketimize ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiştir.”

Yeni projeye ilişkin süreçlerin devam etmekte olduğu, henüz onaylanmış bir proje ve ruhsat olmadığı bilgisi alınmıştır. Parsel üzerindeki yapıların yıkım işlemleri yüklenici firma tarafından bu sözleşme kapsamında yapılmaktadır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yıkım ruhsatı alınmış ve halen yıkım çalışmaları devam eden yapılar bulunmakta; bu nedenle değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yıkım çalışmaları devam eden yapılar bulunmakta; 2410 ada 246 parsel için düzenlenmiş 03.04.2024 tarih, 2024/24 sayılı yıkım ruhsatı ile 9221 ada 1 parsel için düzenlenmiş 03.04.2024 tarih, 2024/25 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. Yıkım aşamasındaki yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup bu yapıların inşa sürecine ilişkin izin ve belgelere rapor içerisinde yer verilmemiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM Portalı'ndan alınan 03.06.2024 tarihli tapu kayıt örnekleri rapor ekinde olup, anılan belgeye göre değerleme konusu taşınmazlar 05.01.2023 tarih 358 yevmiye ile Satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye değerleme konusu 2410 ada 246 parselin Ticaret alanı fonksiyonlu kısmı Yençok: serbest olarak tanımlanmış iken 30.11.2023 tarihli imar planı değişikliği ile Yençok:6 kat olarak güncellenmiştir. Plan değişikliğini gösteren 23.05.2024 tarih E-43623916-115.01.0-399/8176 sayılı imar durum belgesi rapor ekinde yer almaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu 2410 ada 246 numaralı parsel üzerinde bulunan, eskiden faal olan Profilo AVM yapısı halihazırda yıkım aşamasındadır.

2991 ada 1 numaralı parsel üzerinde yıkım aşamasında olan katlı otopark alanı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için, D-100 karayolu üzerinden batı yönünde ilerlerken Mecidiyeköy çıkışından sağa dönülüp Oya Sokağı üzerinden kuzey yönlü yaklaşık 250 m ilerlenip sağa Gayret Sokağına dönülüp kuzeydoğu yönlü yaklaşık 115 metre ilerlendikten sonra sola dönüp Şekerciler Sokağına girilir. Şekerciler Sokağı üzerinde batı yönde yaklaşık 100 metre ilerlendiğinde 5.Yıl Sokak ile Avni Dilligil Sokak kesişimindeki parselde konumlanmaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge zemin katları ticaret üst katları konut ağırlıklı yapılaşmalara sahip olup konut alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazların güneyinde yaklaşık 350 metre mesafede Büyükdere Caddesi bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Zicirlikuyu Mezarlığı, Trump AVM, Astoria gibi odaklar, eğitim ve sağlık tesis alanları gibi kentsel sosyal alt yapı alanları bulunmaktadır; semtte altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade edilmekte, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı kolaydır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel numaralı 2.686,34 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul ile 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963,00 m² yüzölçümlü "Alışveriş Merkezi" niteliği ile tescilli, fiilen yıkımı devam etmekte olan gayrimenkullerdir.

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 2410 ada 246 parsel ile 1991 ada 1 parsel ile ait 03.04.2024 tarihli yıkım ruhsatları bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapıların yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkullerin konumları, topografik özellikleri, büyüklükleri, yapılanma hakları, bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Mahallinde yapılan incelemede değerleme konusu 2410 ada 246 parsel ile 1991 ada 1 parsel üzerindeki yapıların yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜİK verilerine göre Türkiye'nin nüfusu 2007 yılında 70 milyon 586 bin 256 kişi iken 2023 yılında 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaşmıştır.

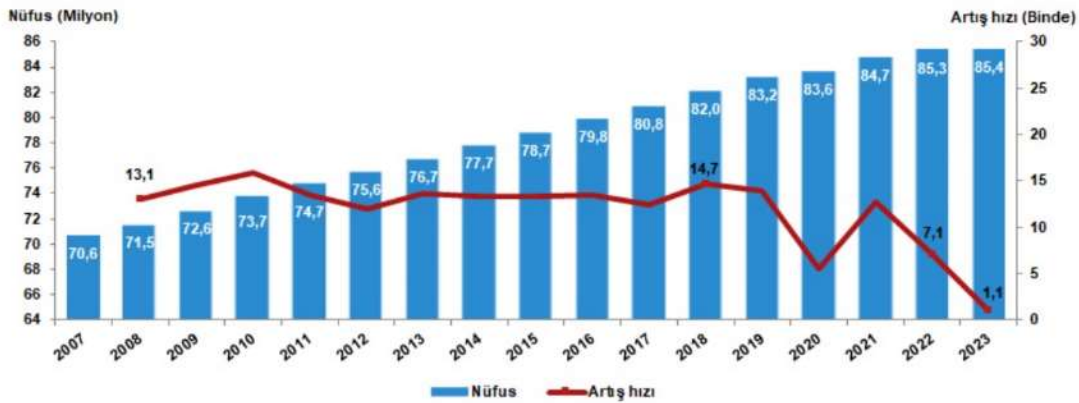
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla (2022) göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye Cinsiyete Göre Nüfus			
Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2023	85.372.377	42.734.071	42.638.306
2022	85.279.553	42.704.112	42.575.441
2021	84.680.273	42.428.101	42.252.172
2020	83.614.362	41.915.985	41.698.377
2019	83.154.997	41.721.136	41.433.861
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,10 iken, 2023 yılında binde 1,10 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023

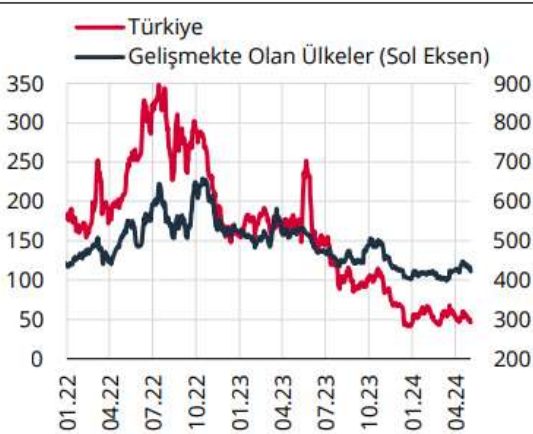


Kaynak: Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış hızı, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2023

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2024 yılının ilk çeyreğinde öncü göstergeler sınırlı bir iyileşmeye işaret ederken iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve büyüme görünümü açısından ABD ekonomisi ile diğer gelişmiş ülke ekonomileri arasındaki ayrışma belirginleşmiştir. Küresel PMI verileri imalat sanayi sektöründe kademeli bir toparlanma göstermiş ve eşik değerinin üzerine çıkmıştır. Ancak gelişmiş ülkeler özelinde endeks 19 aydır kesintisiz olarak eşik değerinin altında kalmaya devam etmiştir. 2023 yılı ikinci yarısında önemli oranda ivme kaybeden hizmetler sektörü ise tekrar hızlanmıştır. Sonuç olarak öncü göstergeler, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre büyüme görünümünde daha çok hizmetler kaynaklı kısmi bir iyileşmeye işaret etmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise birçok ülkede yukarı yönlü güncellenmiş, ancak ABD dışındaki ülkelerde iyileşme sınırlı kalmıştır. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,1 puan yukarı güncellenerek, yüzde 2,1 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Yılın ilk çeyreğinde iktisadi faaliyette görülen kısmi ivme kaybına rağmen ABD ekonomisi diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm sürmektedir. Çin ekonomisinde de ilk çeyrek büyümesi beklentileri aşmasına ve tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın 2024 ve 2025 yılları için büyümenin yavaşlayacağı öngörüsü korunmuştur.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, artan jeopolitik riskler, finansal koşullar ile arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Son dönemde enerji fiyat artışları ile gelişmiş ülkelerde manşet enflasyondaki düşüş eğilimi yerini daha yatay bir seyre bırakmış, çekirdek enflasyon ise gerilemeye devam etmiştir. Enflasyonda gözlenen katılıklar ve yukarı yönlü risk faktörlerine bağlı olarak, gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentiler güçlenmiştir. Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ve Fed başta olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine yönelik beklentilerdeki değişimler gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır. Küresel risk iştahı zayıflarken TCMB tarafından yapılan parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelere pozitif ayrışmasını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

daha temkinli olacakları yönündeki beklentilerin güçlenmesi ve artan jeopolitik risklerin etkisiyle küresel finansal koşullar sıkılaştırırken küresel risk iştahı özellikle nisan ayı içerisinde gerilemiştir. Bu gelişmelere paralel olarak, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında bozulmalar gözlenmiştir. Türkiye'nin risk primi ise gelişmekte olan ülkeler genelinden olumlu yönde ayrılmıştır. Şubat ve mart aylarında dalgalı seyreden Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi özellikle 21 Mart tarihindeki PPK Kararı sonrasında azalarak yeniden 300 baz puan düzeyinin altına gerilemiştir.

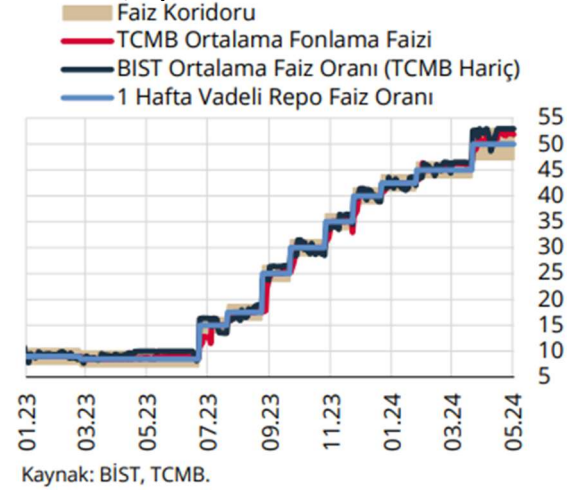
Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)

Tüketici enflasyonu 2024 yılı Nisan ayını yüzde 69,8 ile yılın ilk Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde tamamlamıştır. Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında öngörülerle uyumlu bir biçimde yükselmiş, takip eden dönemde yavaşlasa da beklenenden yüksek bir seyir izlemiştir. Enflasyonun 2024 yılı sonunda yüzde 38 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Haziran ayında başlayacak dezenflasyon sürecinin yılın ikinci yarısında güçlenerek devam edeceği öngörülmektedir. Cari işlemler dengesindeki iyileşme eğilimi, dış ticaret açığındaki azalışın ve hizmetler dengesindeki güçlü görünümün etkisiyle ilk çeyrekte ivme kazanmıştır. Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmekle birlikte, enflasyon hedeflerin üzerinde kalmayı sürdürmekte ve enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskler geçerliliğini korumaktadır.

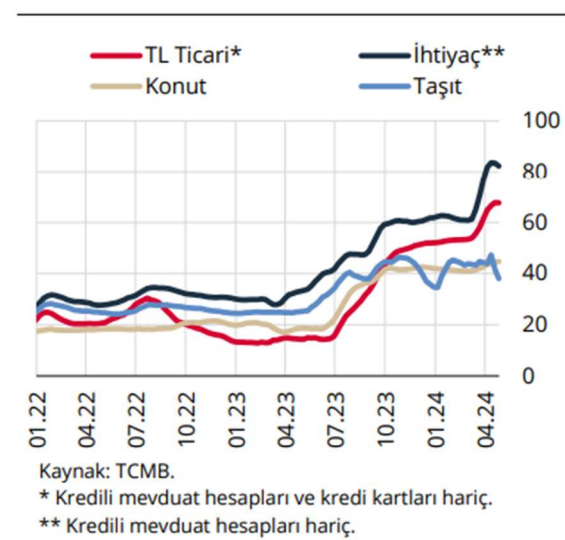
Para politikası kararları ve parasal sıkılaştırma sürecini destekleyen diğer adımların sonucunda finansal koşullardaki sıkılaştırma devam etmiştir. Mevduat faizlerinde tüm vadelerde ortalama 14,0 yüzde puanlık bir yükseliş olmuş, kur korumalı hesaplardaki azalma devam ederken Türk lirasının toplam mevduat içindeki payı yükselmiştir. Diğer taraftan, ihtiyaç ve TL ticari kredi faizleri önemli ölçüde artmıştır.

TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)

Ortalama, %)



Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli)



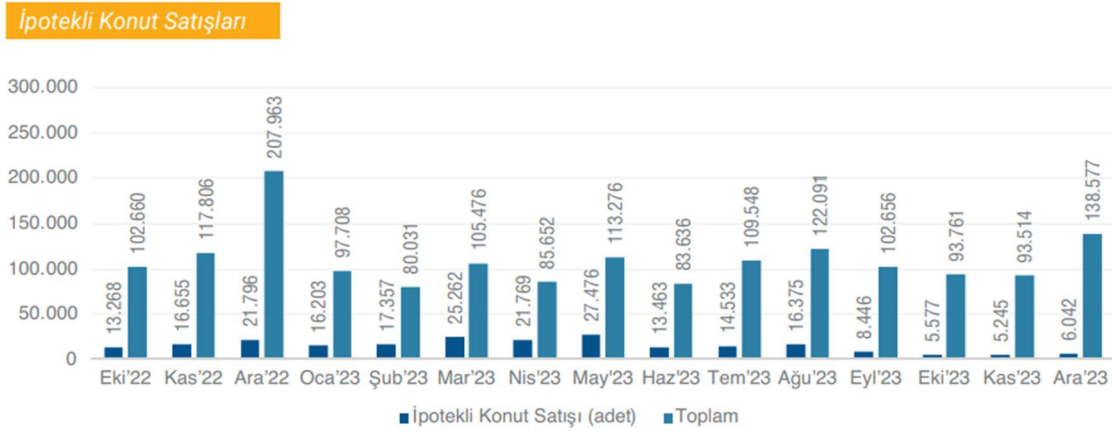
TCMB, sekiz aylık güçlü faiz artırım döngüsünden sonra ulaşılan parasal sıkılık düzeyinin gecikmeli etkilerini ve parasal aktarımı destekleyen diğer politika adımlarını da göz önünde bulundurarak politika faizini şubat ayında sabit tutmuştur. TCMB, enflasyon görünümünde bozulmaya dikkat çekerek mart ayında politika faizinin artırılmasına karar vermiştir. Şubat ayında aylık enflasyonun ana eğilimi, hizmet enflasyonu öncülüğünde, öngörülenden yüksek gerçekleşmiştir. Hesaplama yönteminde yapılan değişikliklerin de etkisiyle yakın döneme ilişkin açıklanan göstergeler yurt içi talepteki dirençli seyrin güçlenerek sürdüğüne işaret etmiştir. Orta vadeli enflasyon beklentilerinde gerileme devam ederken 2024 ve 2025 yıl sonu enflasyon beklentileri yükselmiştir. Bu bağlamda TCMB, enflasyon görünümündeki bozulmayı dikkate alarak mart ayı toplantısında politika faizini yüzde 50 düzeyine yükseltmiştir. TCMB, aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana ve enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşunu sürdüreceğini vurgulamıştır. Nisan ayında politika faizi sabit tutulmakla birlikte enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşun altı çizilmiştir.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2024-II

*Konutta 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yılla benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.



2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiden bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

Kaynak: TÜİK

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

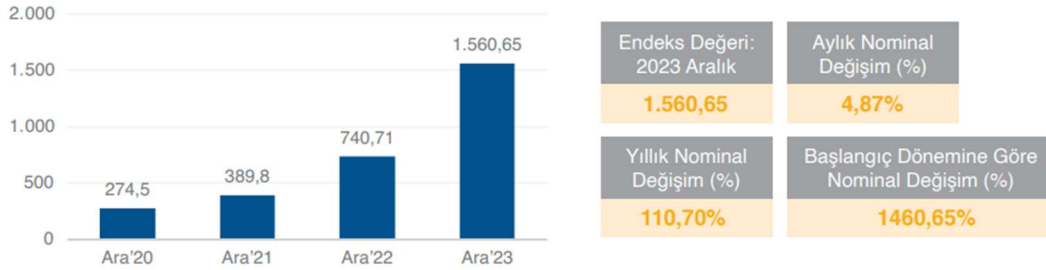
Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur.

Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur.

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



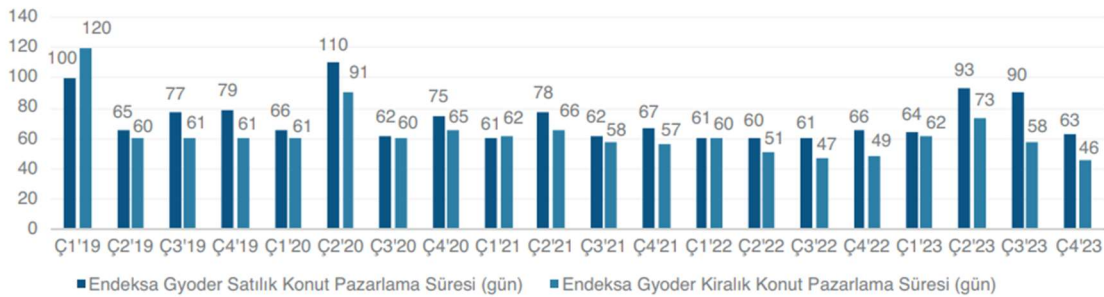
Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki aya göre 3,91%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,66% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1379,47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

*Ofis Ve Ticari Gayrimenkulde 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporları, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen

Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

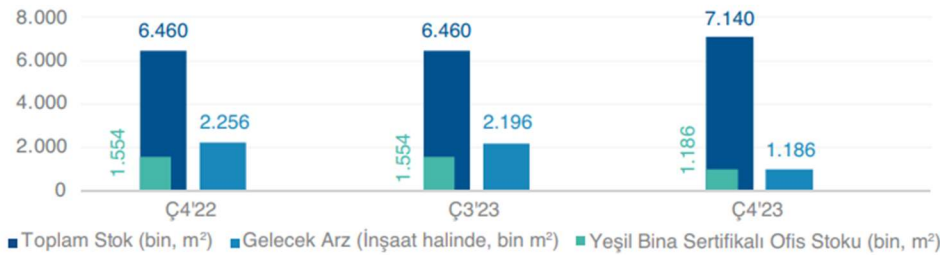
Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022'ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür.

2023 yılında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemişken orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

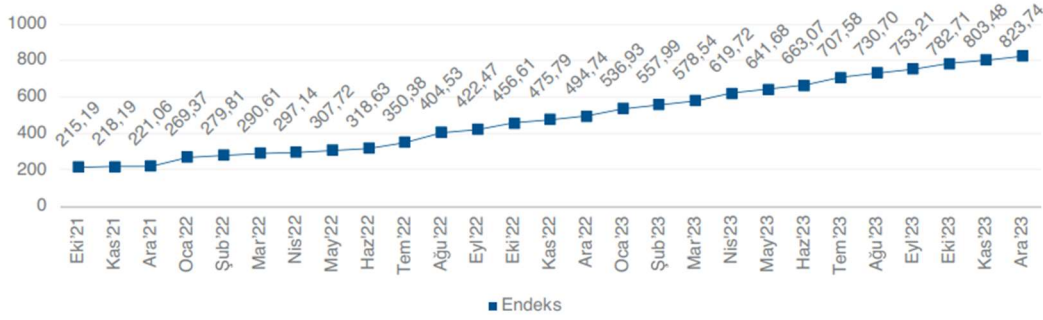
Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield | TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

***AVM'de 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi**

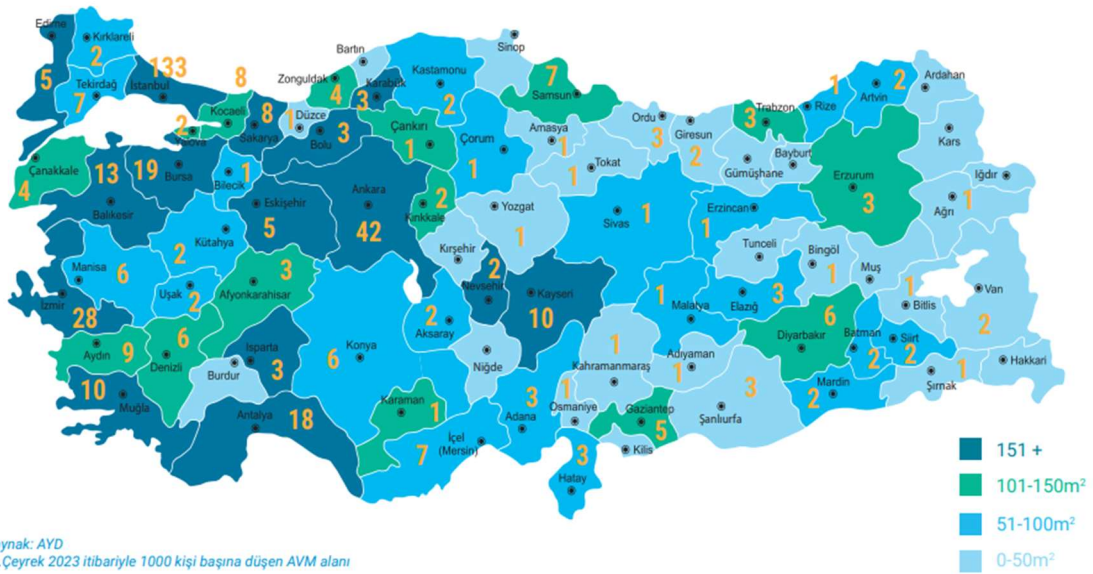
2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 532 bin m² kiralanabilir alana sahip 16 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 171 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	4	137
	TKA (m ²)	5.213.721	145.410	5.359.131
Ankara	Birim	42	1	43
	TKA (m ²)	1.655.941	42.000	1.697.941
Diğer Şehirler	Birim	271	6	277
	TKA (m ²)	7.140.300	186.000	7.745.016
Türkiye	Birim	446	11	457
	TKA (m ²)	14.009.962	373.410	14.383.372

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2024*	452	14.175.872	6	165.910
2025*	457	14.383.372	5	207.500

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	286
Diğer	118
Türkiye	164

Kaynak: AYD

Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek

şekilde kurulmuştur.

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

TARİHÇE:

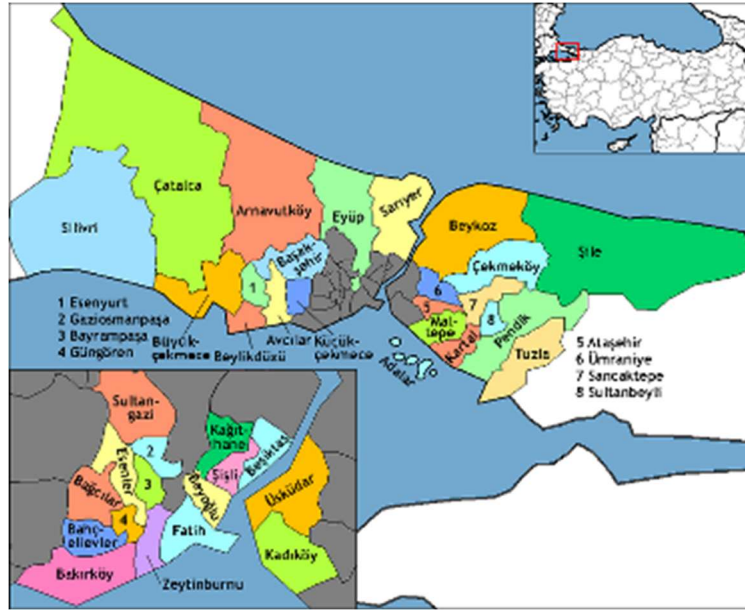
İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropoller arasında bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başladı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.





Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaı aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıynın en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleriyle almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da

görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızilağaç, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir

içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de

hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımışlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların

büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlerle tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'in "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Şişli İlçesi:

COĞRAFİ YAPI: Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır.



Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarıovaları (peneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan

Beyoğlu platosunun her iki yönü aşınımın önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılarak Baruthane Deresine dek uzanır.

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

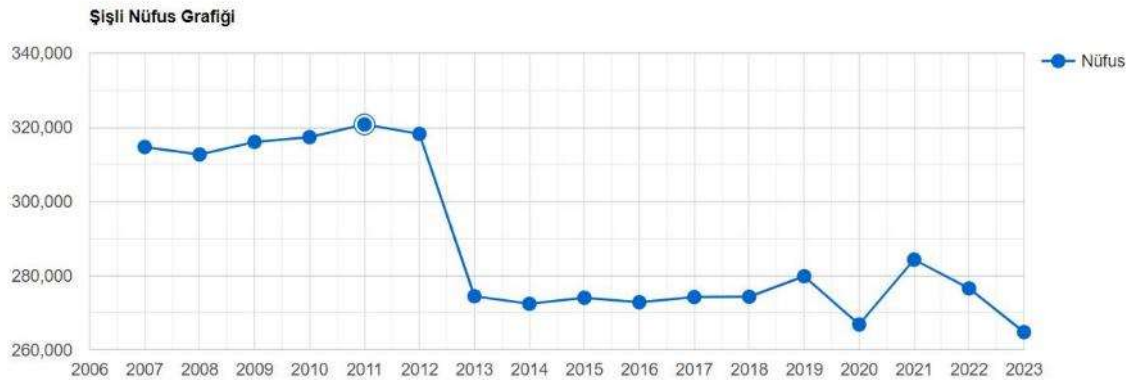
Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir. Halil Rifat Paşa mahallesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi, (Perşembe Pazarı) Karaköy'deki Perşembe Pazarı esnafını tek çatı altına toplayarak sektörel enerjiyi ve ekonomik potansiyeli tek merkezde birleştirmek amacıyla 1986'da kurulmuş çok ortaklı bir kooperatiftir. 1988 yılında inşaatı bitirilen Perpa geçen süre zarfında farklı

sektörlerden birçok firmanın bir araya gelmesiyle bir ticaret merkezi haline gelmiştir. 69 bin metrekare ile dünyanın en büyük monoblok gövdelerinden birine sahiptir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından demografi, istihdam ve sosyal güvenlik, eğitim, sağlık, finans, rekabetçilik, yenilikçilik ve yaşam kalitesi boyutlarında toplam 56 değişken kullanılarak hazırlanan SEGE-2022 Araştırması'nda Birinci kademe gelişmiş ilçeler arasında birinci sırayı almıştır.

NÜFUS: Şişli nüfusu 2023 yılına göre 264.736. Bu nüfus, 128.084 erkek ve 136.652 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,38 erkek, %51,62 kadındır.

	Şişli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	264.736	128.084	136.652
2022	276.528	134.305	142.223
2021	284.294	138.611	145.683
2020	266.793	129.931	136.862
2019	279.817	136.739	143.078
2018	274.289	133.500	140.789
2017	274.196	133.548	140.648
2016	272.803	133.080	139.723
2015	274.017	133.722	140.295
2014	272.380	132.737	139.643
2013	274.420	134.083	140.337
2012	318.217	156.054	162.163
2011	320.763	158.371	162.392
2010	317.337	156.018	161.319
2009	316.058	155.191	160.867
2008	312.666	153.207	159.459
2007	314.684	153.893	160.791

Grafik: Şişli İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği



Kaynak: TÜİK

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve 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.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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 kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ

Satılık Arsa Emsalleri

* Emsal-1: COLDWELL BANKER POWER GAYRİMENKUL: 0530 874 91 32

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Bozkurt mahallesi 1306 ada 1 parselde konumlu Ticaret Alanı, hmaks:7 kat imar özelliklerine sahip, 5110 m² yüzölçümlü, park ve belediye hizmet alanı terklerinden sonra 3179 m² yüzölçümlü hale gelecek olan arsa 995.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum, parsel şekli ve imar koşulları açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa birim değeri 312.992.-TL/m²)

* Emsal-2: PROJECT CORPORATION: 0532 238 08 27

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Eskişehir mahallesi 1335 ada 47 parselde konumlu kısmen Otopark Alanı, kısmen Konut Alanı imarlı 2.250 m² arsanın 1.400 m²'lik hissesi 228.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından avantajlı, hisseli olması açısından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa birim değeri 162.857.-TL/m²)

* Emsal-3: RNK GAYRİMENKUL: 0533 344 42 49

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Kaptanpaşa mahallesi 10268 ada 15 parselde konumlu Konut imarlı, 378 m² alanlı arsa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum ve parsel şekli açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa birim değeri 171.958.-TL/m²)

* Emsal-4: ERGÜN YILMAZ EMLAK DANIŞMANLIĞI: 0532 242 88 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mecidiyeköy mahallesi 1962 ada 31 parselde konumlu üzerinde yaklaşık 2.500 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+ zemin+ 4 normal kat kullanımında olan toplam 7 katlı bina (giriş ve bodrum katlar dükkan kullanımında) bulunan yaklaşık 526 m² yüzölçümlü (482 m² net alanlı) Konut +Ticaret imarlı Hmaks: 5 kat yapılaşma şartlarında arsa 125.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum ve parsel şekli bakımından avantajlıdır. (Parsel üzerindeki yapının 4-A yapı sınıfında ve %15 yıpranma oranına sahip olduğu kabulü ile yapı değeri düşüldükten sonra arsa m² birim değeri 152.982-TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri

*** Emsal-5: EKSPER EMLAK GAYRİMENKUL: 0532 261 72 46**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın bahçe katında 60 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 40 m² olduğu düşünülen 1+1 tipte daire pazarlıklı olarak 5.750.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi Birim Değer: 143.750.TL/m²)

*** Emsal-6: EKSPER EMLAK GAYRİMENKUL: 0532 261 72 46**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 1. katında 85 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 75 m² olduğu düşünülen 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 11.500.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi Birim Değer: 153.333.TL/m²)

*** Emsal-7: MOBESE GAYRİMENKUL: 0532 468 31 45**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 4.katında 80 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 75 m² olduğu düşünülen 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 12.500.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi Birim Değer: 166.667.TL/m²)

*** Emsal-8: KINGCRK GAYRİMENKUL: 0532 575 85 67**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 4.katında 120 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 110 m² olduğu düşünülen 3+1 tipte daire pazarlıklı olarak 17.500.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi Birim Değer: 159.091.TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri

*** Emsal-9: GÖKTUR EMLAK: 0535 736 45 94**

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede binanın zemin katında konumlu 55 m² alanlı tek hacimli dükkan 15.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal yaya hareketliliği bakımından avantajlıdır. (281.818.-TL/m²)

*** Emsal-10: EFOR EMLAK GAYRİMENKUL: 0532 554 15 73**

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede binanın bodrum (65 m²) + zemin (65 m²) + asma(30 m²) katında konumlu toplam 160 m² alanlı dükkan 20.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konumu ve yaya hareketliliği bakımından avantajlıdır. Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/3 zemin kata indirgenmiştir. (Zemine indirgenmiş alan: 88 m², zemine indirgenmiş birim değer: 232.955-TL/m²)

*** Emsal-11: CAN AKSOY: 0532 247 62 55**

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede bakımlı binanın zemin katında konumlu 171 m² alanlı tek hacimli dükkan 42.000.000 TL bedelle satılıktır. Ayrıca Emsal yaklaşık 72 m² yarı açık ön kullanım alanına sahip olması açısından şerefiyelendirilmiştir. (245.614.-TL/m²)

*** Emsal-12: FAKTÖR EMLAK: 0542 564 10 40**

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede yeni binanın zemin katında konumlu 70 m² alanlı tek hacimli dükkan 16.000.000 TL bedelle satılıktır. (228.571.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer nitelikli arsa, dükkan ve konut emsalleridir. Bölgede boş arsa kısıtlı olup yalnızca emsal 4 taşınmaza yakın konumda üzerinde yapı bulunan emsalden seçilmiş olup yapı değeri düşülerek değerlendirilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların bölgesinde site özellikli konut emsalleri kısıtlı sayıdadır. Emsal 5, 6 ve 8, değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu yeni inşa edilmiş site özelliği bulunmayan binalardan seçilmiş olup; bu durum karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalı olmakla birlikte, emsallerin konumu tespit edilmiş, bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Emsal Krokisi



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazların değerine olumlu ve olumsuz yönde etki edebileceği düşünülen faktörler aşağıda ayrı ayrı başlıklar halinde sıralanmıştır.

OLUMLU FAKTÖRLER

- Ana ulaşım arterlerine yakın konumda bulunmaları,
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşımının kolay olması,
- Konut+Ticaret alanı olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Parseller üzerinde yıkım çalışmaları devam eden yapıların bulunması.
- 2410 ada 246 parselin geometrik şeklinin düzgün olmaması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Taşınmazların konumları, çevresindeki yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, kullanım şekilleri göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mer'i imar planındaki yapılaşma şartlarına göre site özellikli projelendirilmesi olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazların yakın çevresinde konumlu benzer nitelikli halihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım akslarına mesafesi, imar durumu, topoğrafik özellikleri, yüzölçümü, arsanın geometrik şekli, cephe özellikleri, bölgenin gelişim potansiyeli vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2410 ada 246 parsel)					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		995.000.000 ₺	228.000.000 ₺	65.000.000 ₺	73.737.500 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)	15.963,00	3.179,00	1.400,00	378,00	482,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		312.992	162.857	171.958	152.982
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
İmar Durumu (Fonksiyon)	TİCK Ticaret Alanı	Ticaret	Otopark Alanı Konut Alanı	Konut alanı	TİCK
Yapılaşma Hakkı		Hmaks:7 kat	Hmaks:4 kat	Hmaks:5 kat	Hmaks:5 kat
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		-10%	5%	3%	0%
PARSEL ŞEKLİ		Çok İyi	Orta iyi	İyi	İyi
Parsel Şekline ilişkin düzeltme		-20%	-10%	-15%	-15%
KONUM		Çok İyi	İyi	Orta iyi	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		-20%	-15%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER	*Hisseli	0%	7%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-33%	-37%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	108.521	109.547	109.114	108.333	107.088

2410 ADA 246 PARSEL ARSA DEĞERİ = 108.520,58 TL/m² x 15.963,00 m² = 1.732.313.946,77 = **1.730.000.000,00**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2410 ada 246 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan m² birim değeri 108.521.-TL/m²'dir. 9221 ada 1 parselin konumu ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında, 2410 ada 246 parsel için takdir edilen m² birim değer %50 oranında bir değer ile hesaplanmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

Anılan kabullere göre taşınmazların Pazar değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada Parsel	Arsa Alanı(m ²)	Birim değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
2410 ada 246 parsel	15.963,00	108.521	1.732.320.723,00
9221 ada 1 parsel	2.686,00	54.261	145.743.703,00
TOPLAM			1.878.064.426,00
2 ADET TAŞINMAZ İÇİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			1.878.064.000,00

Değerlemeye konu olan 2410 ada 246 parsel ve 9221 ada 1 parsel numarasındaki taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile hesaplanan toplam Pazar değerleri **1.878.064.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Proje Geliştirme Hesapları için Piyasa Araştırmaları sonucu oluşturulan Karşılaştırma Tabloları

Bölgeden alınan emsaller ile konut tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer proje geliştirme hesaplarında konut birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

KONUT KARŞILAŞTIRMATABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
SATIŞ FİYATI		5.750.000 ₺	11.500.000 ₺	12.500.000 ₺	17.500.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
PAZARLANAN ALAN(m ²)		60,00	85,00	80,00	120,00
GERÇEKÇİ ALAN (m ²)		40,00	75,00	75,00	110,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		143.750	153.333	166.667	159.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	*Site Niteliği	10%	10%	0%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	-5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	159.329	150.938	161.000	158.333	167.045

Bölgeden alınan emsaller ile dükkan/işyeri tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer proje geliştirme hesaplarında dükkan/işyeri birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

DÜKKAN KARŞILAŞTIRMATABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11	EMSAL-12
SATIŞ FİYATI		15.500.000 ₺	20.500.000 ₺	42.000.000 ₺	16.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)	-	55,00	88,00	171,00	70,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		281.818	232.955	245.614	228.571
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		-10%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER (*Ön kullanım alanı)		0%	0%	-5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-5%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	221.239	225.455	221.307	221.053	217.143

Yukarıdaki tablolardan hareketle proje geliştirme hesaplarında ortalama birim m² satış fiyatları konutlar için 160.000.-TL/m², ticari üniteler için ise 220.000.-TL/m² olarak kabul edilmiştir.

7.3.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemeye konu olan taşınmazların arsa değerinin tespiti için mer'î imar planındaki yapılaşma şartlarına göre tasarımı proje geliştirilmiştir; Gelir Yöntemi başlığı altında indirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır. Mevcut AVM arsası üzerinde güvenli ve üst gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirileceği kabul edilmiştir. Otopark olarak planlı olan 9221 ada 1 parselin geliştirilen projede ne şekilde ele alınacağı net olarak bilinmediğinden projenin gelir hesapları içinde ayrı bir kalem olarak yer verilmemiş ana projenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir. Bu yöntem dahilinde yapılan kabul ve varsayımlar ile hesaplama ile ilişkin tüm analizler aşağıda yer almaktadır.

Parsel üzerinde Geliştirilecek Proje Bilgileri

Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahibi İş GYO A.Ş. ile Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Firmanın konuya ilişkin 06.01.2023 tarihli kap bildirimi aşağıdaki gibidir;

“Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

İmzalanan sözleşme uyarınca Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., arsa üzerinde tüm giderleri kendisi tarafından karşılamak ve inşa edilecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak üzere proje geliştirecektir. Proje satışları kapsamında elde edilecek tüm gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirketimize ödenecek olup, Şirketimize ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiştir.”

Yeni projeye ilişkin süreçlerin devam etmekte olduğu, henüz onaylanmış bir proje ve ruhsat olmadığı bilgisi alınmıştır. Projeye ilişkin alan ve kullanım bilgileri henüz netleşmediğinden firmadan temin edilememiştir. Rapor kapsamında yapılan projeksiyonlar mevcut imar koşulları ile aşağıda tanımlanan projenin inşa edileceği üzerinde kurgulanmıştır. Farklı bir projenin hayata geçirilmesi durumunda bu hesaplar değişebilecektir.

Buradan hareketle değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilecek projeye ilişkin yapılan kabul ve öngörüler aşağıdaki gibidir;

ALANLARA İLİŞKİN KABUL VE HESAPLAR		
Arsa Alanı		15.963,00 m ²
Emsal İnşaat Hakkı		1,25
Emsale Esas İnşaat Alanı		19.953,75 m ²
Ruhsat Alanı oranı		90,00%
Ruhsat İnşaat Alanı		37.912,13 m ²
Satılabilir Alan Oranı		30,00%
Toplam Satılabilir Alan		25.939,88 m²
Satılabilir Konut Alanı	90%	23.345,89 m ²
Satılabilir Ticaret Alanı	10%	2.593,99 m ²

Tabloda detayları verilen satılabilir alan bilgileri dikkate alınarak toplam satılabilir alan 25.939,88 m² olmak üzere; toplam satılabilir konut alanı 23.345,89 m² ve toplam satılabilir ticaret alanı 2.593,99 m² olarak belirlenmiştir.

SATIŞ VE MALİYETLERE İLİŞKİN KABUL VE HESAPLAR

Konut İçin Öngörülen Satış Değeri	160.000,00 ₺/m ²
Ticaret İçin Öngörülen Satış Değeri	220.000,00 ₺/m ²
Değer Artış Oranı	35,00%

Birim İnşaat Maliyeti	32.500,00 ₺/m ²
Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	₺1.232.144.062,50
İnşaat Maliyeti Artış Oranı	30,00%

Öngörülen projenin ortalama birim inşaat maliyeti 32.500.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Konut nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosunda yapılan düzeltmeler doğrultusunda projedeki ortalama güncel birim satış değeri 160.000,00-TL/m², ticari üniteler için ise projedeki ortalama güncel birim satış değeri 220.000,00.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu verilerin nasıl elde edildiğine ilişkin açıklama ve hesaplar 6.5. Nolu Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri başlığında yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan Gayrimenkul Projesinin net bugünkü değerinin belirlenmesi için Gelir Yöntemi başlığı altında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem dahilinde yapılan kabul ve varsayımlar ile hesaplama ile ilişkin tüm analizler aşağıda yer almaktadır. Bir önceki bölümde ise projenin fiziksel analizi, maliyet ve gelirlere ilişkin projeksiyonlar yer almakta olup İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında bu analizlerden faydalanılmıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsel üzerindeki yapı yıkım aşamasındadır. Raporun, gelir yöntemi bölümü içerisinde kullanılan projeksiyonlarında mevcut imar durumu yapılaşma şartları baz alınmıştır. Bu verilere ilişkin detaylı bilgiler önceki başlıkta yer almaktadır. Gelir yönteminde kullanılan diğer kabul ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Projenin genel tanımı:

Parsel üzerinde ayrıık nizam konumlanmış çok bloklu güvenli ve sosyal donatıları olan lüks konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir. Projenin caddeye bakan cephesinde dükkanlar yer alacağı ve bu dükkanların yolun diğer tarafında halihazırda inşa halinde olan proje ile sinerji içerisinde tasarlanacağı varsayılmıştır.

- Taşınmaz üzerine mevcut yapılaşma şartlarına uygun Ticaret + konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Konut ve ticari ünitelerin satış fiyatlarının ve maliyetlerin, yıllık %30 oranında artacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın 3 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut ve ticari ünitelerin satışlarının 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüş olup satışların yıllara göre dağılımı ilgili başlıkta gösterilmiştir.
- Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır. Belirtilen değerlere KDV dahil değildir.

İndirgeme Oranı Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile indirgeme oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

- Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi
-

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son bir yılın ortalaması olarak ~%23,60 civarındadır.

Risk Primi

İndirgeme oranının belirlenmesinde kullanılacak olan risk primi; ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Buradan hareketle rapor içerisindeki İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında **İndirgeme Oranı %28,60** olarak kabul edilmiştir.

Tüm bu kabul, varsayım ve bilgiler ışığında hazırlanmış olan indirgenmiş nakit akışları tablosu aşağıda yer almaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

	1	2	3	
	2025	2026	2027	Toplam Değerler
GELİRLER				
Satışların Dağılımı (Konut)	30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Konut Alanı	7.003,77 m ²	9.338,36 m ²	7.003,77 m ²	23.345,89 m ²
Satış Fiyatı (TL/m ²)	216.000,00	291.600,00	393.660,00	
Konut Satış Geliri (TL)	1.512.813.510,00	2.723.064.318,00	2.757.102.621,98	6.992.980.449,98
Satışların Dağılımı (Ticaret)	10,00%	40,00%	50,00%	
Satılan Ticaret Alanı	259,40 m ²	1.037,60 m ²	1.296,99 m ²	2.593,99 m ²
Satış Fiyatı (TL/m ²)	297.000,00	400.950,00	541.282,50	
Ticaret Satış Geliri (TL)	77.041.428,75	416.023.715,25	702.040.019,48	1.195.105.163,48
TOPLAM GELİRLER (HASILAT)	1.589.854.938,75	3.139.088.033,25	3.459.142.641,46	8.188.085.613,46
GİDERLER				
İnşaat Maliyetleri				
Gerçekleşme Oranı	40,00%	50,00%	10,00%	
Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	640.714.912,50	1.041.161.732,81	270.702.050,53	1.952.578.695,84
Satış ve Pazarlama Giderleri	47.695.648,16	94.172.641,00	103.774.279,24	245.642.568,40
Diğer Giderler (%1)	15.898.549,39	31.390.880,33	34.591.426,41	81.880.856,13
TOPLAM GİDERLER	704.309.110,05	1.166.725.254,14	409.067.756,19	2.280.102.120,38
NET NAKİT AKIŞLARI	885.545.828,70	1.972.362.779,11	3.050.074.885,27	5.907.983.493,08

İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	28,60%
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺4.760.858.060,79
Hasılat Payı Oranı	40%
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	₺1.904.343.224,32

Müteahhit İçin Hasılat Payı	₺2.856.514.836,47
Müteahhit İçin Maliyet	₺1.445.498.654,41
Müteahhit Karı (NDB)	₺1.411.016.182,06

(Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahibi İş GYO A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Müşterinin konuya ilişkin 06.01.2023 tarihli kap bildiriminde hasılat payı oranı %40 olarak belirtilmiştir)

2410 ada 246 parsel üzerinde geliştirilen proje toplam hasılatın net bugünkü değeri 4.760.858.060,79.- TL olarak belirlenmiştir. 2410 ada 246 parsel için Geliştirilmiş Arsa Değeri ise 1.904.343.224,32.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların boş arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile birbirine oldukça yakın sonuçlar elde edilmiş, değerlemede Pazar Yöntemi ile bulunan değer esas alınmıştır.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapıların yıkım çalışmaları devam ettiğinden kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde halen yıkım çalışmaları devam eden binalar bulunmaktadır.

2410 ada 246 parsel için düzenlenen 03.04.2024 tarih 2024/24 sayılı yıkım ruhsatı ile 9221 ada 1 parsel için düzenlenen 03.04.2024 tarih 2024/25 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır.

Ayrıca 2410 ada 246 parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş, ana taşınmazın niteliği “Alışveriş Merkezi”dir. Taşınmaz üzerindeki yapının yıkım çalışmaları devam etmektedir. Bu nedenlerden dolayı taşınmazlar değerlemede “Arsa” olarak değerlendirilmiştir.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen TKGM Portalı'ndan alınan 03.06.2024 tarihli tapu kayıt örnekleri rapor ekinde bulunmakta; anılan belgelere göre her iki taşınmaz üzerinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı ile 2410 ada, 246 parsel üzerinde "Davalıdır belirtmesi" bulunmakta, anılan beyanlar ile belirtmenin parseller üzerindeki yapılara ilişkin olması, yapıların fiilen yıkım aşamasında olması dikkate alındığında, taşınmazların devredilmesine engel herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde halen yıkım çalışmaları devam eden binalar bulunmaktadır.

2410 ada 246 parsel için düzenlenen 03.04.2024 tarih 2024/24 sayılı yıkım ruhsatı ile 9221 ada 1 parsel için düzenlenen 03.04.2024 tarih 2024/25 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. Yıkım çalışmaları devam eden yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 9221 ada 1 parselin tapudaki vasfı "Arsa", 2410 ada 246 parselin tapudaki vasfı "Alışveriş Merkezi"dir. Her iki parsel üzerinde yıkım çalışmaları devam eden yapılar bulunmakta; değerlendirme çalışması kapsamında taşınmazların boş arsa değeri tespit edilmiştir.

2410 ada 246 parselin tapudaki vasfının "Arsa" olarak değiştirilmesi halinde taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumları, topografik özellikleri, büyüklükleri, yapılanma hakları ile bulunduğu bölgenin özellikleri değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2410 ada 246 parsel ve 9221 ada 1 parsel numaralı taşınmazların**, yerinde yapılan incelemesinde, konumlar, fiziksel özellikleri, halihazır durumları ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam pazar değerleri için;

- **1.878.064.000,00-TL (BirmilyarsekizyüzyetmişsekizmilyonaltmışdörtbinTürkLirası)**

kıymet takdir edilmiştir.

2 Adet Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	2 Adet Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)
1.878.064.000,00-TL	2.065.870.400,00-TL

- 27.06.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.8187.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.9502.-TL'dir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334