

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PROFİLO İŞ MERKEZİ
Şişli / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/3749

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	15
5.3	PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER	16
5.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19



6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	21
6.3.2	ŞİŞLİ İLÇESİ	22
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	26
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	30
8.2.2	PROJE BÜNYESİNDE OLUŞACAK BÖLÜMLERİN SATILMASI/ KİRALANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ HASILAT	31
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	32
8.3	MALİYET HESABI YÖNETİMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	38
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	40
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	40
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	40
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	40
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	40
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	40
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	41



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Aralık 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Aralık 2023
Rapor Tarihi	: 05 Ocak 2024
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/3749
Değerleme Konusu	: Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, No: 26-28 Profilo
Gayrimenkulün Adresi	: İş Merkezi Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel nolu Arsa
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ	2.005.000.000,-TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.351.600.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.140.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %24,99
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
MAHALLESİ	: Mecidiyeköy
PAFTA NO	: 307
ADA NO	: 1961
PARSEL NO	: 21
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 6.058,34 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
YEVİMİYE NO	: 29012
CİLT NO	: 136
SAYFA NO	: 13449
TAPU TARİHİ	: 22.11.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 02.01.2024 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih: 14.03.2023, Yevmiye No: 6800)
- MUVAKKAT İNŞAAT Ş.31/03/1961 YEV : 1435(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (Tarih:31.03.1961, Yevmiye No: 1435)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerindeki "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Riskli yapı beyanının parsel üzerindeki eski yapı için konulduğu, halihazırda yıkım ruhsatları bulunan yapının yıkım işlemlerinin hemen hemen bitirildiği ve parselin tapu kayıtlarına arsa olarak tescil edilmiş olması sebepleriyle beyan taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.



Takyidat incelemeleri itibariyle gayrimenkulün devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde "alım satım kârı veya kira gelirielde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir" denilmektedir. İlgili firma yetkililerinden alınan bilgi doğrultusunda konu taşınmaz üzerinde proje geliştirilecek olup projedeki ünitelerin kiraya verilmesi öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Sermaye Piyasası Kurulu'na beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 14.03.2023 tarih ve 6800 yevmiye no ile riskli yapı olduklarına ilişkin beyan tapu siciline şerh edilmiş, 20.06.2020 tarihli yıkım ruhsatları düzenlenmiştir. Riskli yapı olarak belirlenen ve yıkım ruhsatları düzenlenmiş olan bu yapılar halihazırda yıkım aşamasında olup taşınmaz tapu sicilindeki niteliği Arsa olarak değişmiştir. Taşınmaz üzerindeki yapıların yıkılıp yerine yeni bir proje geliştirilmesi ve bu amaca yönelik olarak yasal süreçlere başlandığı (riskli yapı olarak belirlenmesi, yıkım ruhsatlarının düzenlenmiş olması vs.) anlaşıldığından taşınmazın arsa olarak portföye alınmasında sakınca görülmemektedir.

Ayrıca, Tebliğ'in 22 maddesinin (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde değerini doğrudan ya da önemli ölçüde etkileyecek şerh bulunmaması ve parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için ruhsat alınmış olması hususu

dikkate alınarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde **PROJE** olarak yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sıkınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 06.03.2006 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret Alanı' olarak belirlenen bölgede kaldığı ve 'Ayrık' nizamda ve Hmax: 5 Kat; Taks: 0,40 şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve 'Avan Proje' doğrultusunda uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir.

İlgililerden 23.01.2023 tarihli güncel imar durum belgesi temin edilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur.

ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER :

- 1-DONATI ALANLARI KAMUNUSİ ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2-EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESİS, RESMİ TESİS (EMNİYET, İTFAİYE, TELEFON SANTRAL MERKEZİ, TEAŞ ALANI, TEDAŞ... VB.), KATLI OTOPARK VB. KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALINMAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI, VERİLEN İNŞAAT İSTİSKATİNE UYMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3-1. ASKERİ ALANLARDA 2505 SAYILI ASKERİ VEYA BÖLGELER GÜVENLİK BÖLGELERİ YASASI VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.2-RADAR GÖRÜŞÜ YÜZLÜ ENDELMERİ İÇİN YÜKSEK KATLI GÖKÖZEL TİPİ YAPILARA İNŞAAT RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ MAKAMLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKİLİDİR.
- 5-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA; DEPREM SONRASI KULLANIMI ZORUNLU OLAN TEHLİKELİ MADDE İÇEREN, İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI, HERTÜRLÜ EĞİTİM KÜLTÜR, SAĞLIK, DİNİ, ASKERİ, RESMİ, İDARİ, İHADEBİLEME, İLETİŞİM, ENERJİ, ULUŞIM, TÜKİZİM VB. TESİS ALANLARINDA KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILARDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6-İMAR DURUMU DEĞİŞİKLİ OLAN YAPILAR ADALARINDAKİ RİHALEHİN ARKA BAĞÇELERİNDE VE ADA İÇİNDEN PARSELLERİN 935'İNİ BİRLEŞTİRMEK SURETİYLE VE İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDI İLE ADA İÇİ OTOPARK VEYA YEŞİL ALAN PARK DÜZENİ ENERJİ VE YEŞİL ALAN PARK DÜZENLENDİĞİNDE, ZEMİNALTI KATLI OTOPARK OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR. BU PARSELLERDE 935'LİK ARSA PAZARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 7-TİCARET-KONUT VE TİCARET ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINDAN SONRA, 2 EYLÜL 1999 GÜN, 23804 SAYILI RESMİ GAZETESİNE YAYINLANAN, PLAN YAPIMI YÖNETMELİĞİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERE AİT OLARAK BELİRLENEN DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK, BULUNDUĞU ADANIN VE ÇEVRENİN YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK, ONANILI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN İSTİSKAT ALINMAK KAYDIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" VE "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.
- 8-İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.Y.K. KURULUŞU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KORUNMASI GEREKİLEN YAPILARDA K.T.Y.K. KURULUŞU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9-YERİNDE ANŞAŞ VEYA 15 YÜZLÜK MİMARİ ÖZELLİĞİ TAŞINAN ANCAK HENÜZ İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.Y.K. KURULUŞU TARAFINDAN TESCİL EDİLMEMİŞ OLAN PARSELLERDE KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 10-BU PLANLAMA ÖNCEKİ MERKİ MEVZU İMAR PLANINA TABİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İMAR KANUNUN 23. MADDESİ GEÇERLİDİR.
- 11-AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMAK SAKTILIYLA AKARYAKIT İSTASYONU TESİS EDİLEBİLİR.
- 12-AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞLERİ OLIMSIZ OLSA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ SAHİBİ HARİTAYA GİRECEK OLACAKTIR.
- 13-AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI GİBİ ALANLARIN ALTINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİĞİRCİ ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 13- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1. DERECEDEKİ KATLI OTOPARK OLARAK EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KATI AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT; ORTAK ALAN (SİĞİRCİ, KÖMÜRLÜK, TİSKAŞ, OTOPARK... VS.) OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 14- İMSAL VEHİKLİ ALANLARDA İSKAN EĞİLİMİ BODRUM KATLAR EMSALİ DAHİL EDİLECEKTİR.
- 15-ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEAŞ-TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 16-İSKİYE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİYE KAYDI BULUNMAYAN, BELEDİYESİNCE VEYA HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYRIN KURULACAKTIR, ANCAK GEREKLİ OLAN DURUMLARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINARAK BU TESİSLERDE DEĞİŞİTİRME VEYA DEPLASE YAPILABİLİR.
- 17-İSKİYE AİT ARSA İSALİ HATLARI DIŞINDA YERİ DEĞİŞECEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE BEDELLERİ KARŞILANACAK VE İNŞAAT SATHASINDA BAŞLAMADAN (YENİ İSKİYE) MÜRAACAAT EDİLECEKTİR.
- 18-İSKİYE AİT VEYA ODTU İZARINDAN, İSKİYE DEVREDİLMİŞ İSALİ HATLARININ KORUMA BANTLARINDAKİ SERVİS YOLLARI, İMAR YOLU OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. ANCAK İSALİ HATLARI ÜZERİNDEKİ ENİNE GEÇİŞLER İÇİN, İSKİ GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 19-AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI ARKALI AKARYAKIT TANKI DEPO VE POMPASININ YÜZ ALDIĞI LEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN İSKİYE AİT MEVCUT VE PLANLANAN ATIK SU, İÇME SUYU İSALİ VE SEBEKE BORULARININ ZARARI GÖRMEK İÇİN AKARYAKIT TANKI İLE İSKİYE AİT BODRUM ARKIN FİKSİNİ ARASINDA EN AZ 2,00 M. YAPI KAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR.
- 20-DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
- 21-22.10.2003 TARİHİNDE YAYINLANAN İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN BULUNARAK ONANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER SONUÇLU YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMELERİ HAKKINDAKİ RAPORA GÖRE;
- 22-AYRI GÖSTERİLEN ALANLAR YERLEŞİME UYGUN OLAN ALANİ ARDIDIR. PARSEL İZARINDA; PARSELİN BULUNDUĞU ALANI KAPSAYAN ZEMİN ETÜDÜ FRI İLGİLİ MÜHENDİSLERCE YAPILACAKTIR.
- 23-0A3, 0A2, 0A3, 0A4 İLE GÖSTERİLEN ÖNEMLİ ALANLARDA; YERİNDE VEYA 1. ADOYATILARI ARDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLÖJİK-JEOTEKNİK-GEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUÇU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ MÜHENDİSLER TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKİLİDİR.
- 24-AYRI GÖSTERİLEN YERLEŞİME UYGUN OLAN ALANLARDA ZORUNLU HALİNDE ADA VE ADALAR ARASINDA HAZIRLANACAK JEOLÖJİK-JEOTEKNİK RAPORLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 25-YAPILACAK TİM YAPILARDA AYRI BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE GAYRİ SİHİ MÜHÜRSELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AĞUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ YUK KANUN, KARARNAME, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 23-CATI-CEKME KAT YAPILAMAZ.
- 23-İNŞAAT EMSALI UYGULANMASI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 24-AÇIK VE KAPALI ÇIKMAK EMSALİ DAHİLİDİR.
- 25-TASDİR HÜYÜDÜ DAHİL İNDİKİ YOLLARIN GERÇEKLEŞMESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE KAMU ELİNE GEÇEN YOL ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.
- 26-BELİRTİLMİYEN HUSUSİ ARDA 1945 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE İMAR PLANI İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE 29.12.2003 TL 135000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. (17.01.2014 TT)
- 27-BİRALARA KOT VERİLMESİ.
- 1-BLOK VEYA BLOK BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALMIYORSA;
- 1.1-ÖN BAĞÇE MESAFESİ 6 METREDEN (6 METRE DAHİL) AZ İSE YOLDAN KOT VERİLİR.
- 1.2-ÖN BAĞÇE MESAFESİ 6 METREDEN FAZLA İSE BLOĞUN ÖN CEPHE ORTALAMASINDAN KOT VERİLİR.
- 1.3-AYNI PARSEL DAHİLİNDE BİRDEN FAZLA BLOK BULUNMASINDA 1.1 VE 1.2 ŞARTLARI BÜTÜN BLOKLAR İÇİN AYRI AYRI GEÇERLİDİR.
- 2-BİRDEN FAZLA YOLDAN YÖZ ALAN BLOKLARA 1.DERECEDEKİ YOLDAN KOT VERİLİR.
- 2.1 GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU YAYA YOLUNA GÖRE 1.DERECEDEDİR.
- 2.2 İKİ YOLDAN GENİŞ OLAN 1.DERECEDEDİR.
- 2.3 GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESİ İLE BİTEN YOLA GÖRE 1.DERECEDEDİR.
- 2.4-AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
- 25-PLANLAMA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LİVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA;
- 1-YERİALAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 2-METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL KOT MFK SİRETTİYLE BU PARSELLERDE BRU'1 PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALI UYGULANACAKTIR.
- 3-METROVA İRTİFAK TESİS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE RACALARI DIŞINDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ. ANCAK METRONUN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKÖRE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTI İNDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.
- 4-METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERİALAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAKTIR.
- 29-1-PLANLAMA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİPLERİNE AİT OLAN ALANLARI İÇİN İGİLİLERİN MÜRAACAATI VE RUHSAT, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURULUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ASANSÖRLÜ)" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULUŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KURUMU'NUN (UTK) KARARI ALINACAKTIR.
- 2-"ŞİŞLİ BEŞİTAS" MEVZU 4 KADIMANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TÖNÜLÜ FİZİBİLİTE ETÜD VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİNLİK KAZANACAK OLAN UYGULAMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."
- 3-"PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN KAYU SİSTEM GÜZERGAHLARI SEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK, AVAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MİTTİFAKININ ULUSİM PLANI AMA MÜDÜRLÜĞÜ NUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İLENECEKTİR."
- 30-PLAN ALANI İÇERİNDE BELEDİYEİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNU YERLEŞİME ALAN ALANLARIN TAKRİF VE MÜLKİYET HAKLARI BELLİYYELERDE KALACAKTIR.
- 31-BLOK ENERJİLİ İMAR ADALARINDA YAPILAN PARSELLERDE İRTİFAK İNŞAAT HAKLARI DEĞİŞİMİME ÖZEL MÜHÜRSELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AĞUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ YUK KANUN, KARARNAME, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 16.08.2008 TT)
- BLOK ONERİLMİŞ İMAR ADALARINDA KOMŞU PARSELLERDEKİ RUHSATLI YAPILANDIRMALAR GÖRE OLUŞAN İMAR İSTİSKATLERİ DOĞRULTUSUNDA BLOK İBATLARI İZDİŞİTİLMEDEN BLOKLAR ÖTELEBİLİR.
- (20.07.2015 TT)
- 32-PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, ÇIVARINDA (SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM... HAREKLEŞİME VB...) TESİSLERİNDE BULUNDUĞU VE ULUŞIM TÖBİ FRİNİN YAKIN ALANDAKİ, AÇIK ALAN, MEYDAN YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN, UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARININ UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ ALANI (HELIPORT) YAPILABİLİR. (11.04.2010 TT)
- 3-UYULAMA HÜKÜMLERİ
- A-TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA;
- 1-TİCARET ALANLARINDA 5 MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALİS-VERİŞ MERKEZİ, ÖTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ SİNEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
- 2-TİCARET-KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENİR.
- 3-PLANLAMA TİCARET, TİCARET-KONUT ALANLARINDA (E...) YAPI EMSALI VERİLEN PARSELLERDE;
- 3.1 İRTİFAH SERBESTTİR.
- 3.2-BAĞÇE MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX TAKS: 0.15 MİN. TAKS: 0.2%, ZEMİN KATLARI İÇİN MAX. TAKS: 0.50 MİN. TAKS: 0.35DİR.
- 3.3-KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ ASAMAZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.
- 3.4-H+ 15.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ ARTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.
- 3.5-ÖN YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
- 3.6-SİLİ BÜYÜKÖRE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAĞÇE MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.
- 3.7-ŞİŞLİ BÜYÜKÖRE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 40.00 KOTU BÜYÜKÖRE CADDESİNDEN ALINACAKTIR.
- 3.8-BLOK İBATLARI SERBESTTİR.
- 4-PLANLAMA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞKİ NİZAM RİNA KITI FİRİNİ, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAĞÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- B-KONUT ALANLARINDA; PLANLAMA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞKİ NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAĞÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- C-TURİZM TESİS ALANLARI (ÖTEL-MOTEL), BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1- ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 10.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 10.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 TT. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.
- 2-ŞİŞLİ- 157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (VAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DIR.
- 3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAGI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUP İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.3- H= SERBEST, E=3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
- 3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYİ TAHSİSİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALİKİ HARİC), 35 ARAÇU LASTIKLI TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTORÜS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAGI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİNAÇINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİNE HİZMET EDECEK, DIŞI KARALI IN HOUSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNOLUKİ KONUM VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DIŞI KALAN PARK&RİDE ALANI DAĞINDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEKİ FONKSİYONLARIN KULLANIMI HUSUSUNDA PARSEL MALİKİ İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL HUSUSLARINA GÖRE İŞLETME PLANI BELİRLENECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELLİKLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 3.5-FİNANSLATI KULLANIMLAR, TUM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.6-ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TUM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.
- 3.7-TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TUMUNUN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SAKLI KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.
- 3.8-SADACE MECİDİYEKÖY YOLU İMAH-INDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.
- 4-ŞİŞLİ- 58 PAFTA (ESKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2005/385 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.
- 4.1-İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLARI İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 4.2-E= 3.00 Hmax= 36.50 METREDİR.
- 4.3-ÖNBAHÇE MESAFESİ 15.00 METRE YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİ 10.00 METREDİR.
- 4.5-ŞİŞLİ- 131 PAFTA, 1905 ADA, 218 PARSEL (FRANZİZ LAPE HASTANESİ) SAYILI YER ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR. SÖZ KONUSU PARSELDEN İFRAZ HATTI GEÇİRİLMİŞ OLUP, K.T.V.K. KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6-ŞİŞLİ- 93 PAFTA, 1759 ADA, 8-9-10 PARSELLERDE (LÜTFİ KIRDAR KONGRE SARAYI- CEMAL REŞİT REY KONSER SALONU) 02.02.2001 ONANULU PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- 7-TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL)YND 95 PAFTA 808 ADA, 2 PARSEL 14.08.2002 ONANULU PLANA GÖRE, 95 PAFTA 808 ADA, 4 PARSEL 22.10.1990 ONANULU PLANA GÖRE, 93 PAFTA, 1759 ADA, ESKİ 56, YENİ 64 PARSEL 01.08.1985-23.12.1985 ONANULU PLANLARA GÖRE, 181 PAFTA, 932 ADA, 30 PARSELE İSE 11.03.2004 ONANULU PLANA GÖRE 95 PAFTA, 769 ADA, 1 PARSELE MERİ PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- 8.1- ŞİŞLİ 99 PAFTA, 830 ADA, 3 PARSEL TİCARET+TURİZM ALANIDIR.
- 8.2- TİCARET+TURİZM ALANINDA TAKSİ SINIRLAMASI YOKTUR. MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
- 8.3- TİCARET+TURİZM ALANINDA Hmax= 24.50 METREDİR.
- 8.4- TİCARET+TURİZM ALANINDA BÜRO, OFİS, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO SALONU, APART KONUT, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 8.5-UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 8.6- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 9- 9.1- ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 315 PAFTA, 2087 ADA, 1 VE 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR İLE 2016 V.F. 2087 ADALAR ARASINDAKİ KADASTRAL YOLUN BULUNDUĞU ALAN RESMİ HİZMET ALANIDIR.
- 9.2- RESMİ HİZMET ALANINDA ADLİYE SARAYI YAPILACAKTIR.
- 9.3- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9.4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ONAYLATILACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9.5- EMSAL E= 3 OLACAKTIR.
- 9.6- BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. 9.7- 10.00 KOTU AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 10- 63 PAFTA, 679 ADA, 18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,39 PARSELLERDE VE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE SÜLEYMAN NAZİF SOKAĞININ YOL KOTUNUN ALTI KAT OTOPARKI, YOL KOTU VE ÜZERİ ÇOCUK BAHÇESİ VE SOSYAL TESİSLER SAHA SİDİR. 63 PAFTA, 679 ADA, 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ MEVCUT LİSE, YİNE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ 13,14,15,16,17,79 PARSELLER DİNİ TESİS ALANIDIR.
- BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
- 11- 1- ŞİŞLİ, 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER TURİZM+TİCARET VE KİSMEN YOL ALANIDIR.
- 2- TURİZM+TİCARET ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SİNEMA, TİYATRO, EŞLENCE MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 3- YAPILANMA KOŞULLARI E= 3.00, H= SERBEST ŞEKLİNDEDİR.
- 4- ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER, KAGITHANE 8744 ADA, 14 PARSELİN TURİZM+TİCARET ALANINDA KALAN KISMI İLE TEVHİD EDİLECEKTİR.
- 5- EMSAL HESABI BRÜT PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAKTIR.
- 6- BODRUM KATLARI EMSAL İ DAHİL DEĞİLDİR.
- 7- EN FAZLA 3 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.
- 8- YAPI ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAPI ÇEKME MESAFELERİ BÜYÜKÖTRE CADDESİNDEN 10 M, DİĞER CEPHELERDEN 5 M.DİR.
- 9- ALANIN TAMAMI, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA ZEMİN ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 10- METRO İSTASYONUNA ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTI YAPILABİLİR.
- 11- UYGULAMA AŞAMASINDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE 1. HAVA KUVVETİ KOMUTANLIĞI (ESKİŞEHİR), 15. FÜZE ÜÇ KUMUTANLIĞINDAN (ALEMDAĞ/İST.) GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE BU GÖRÜŞLERE UYGULANACAKTIR.
- 12- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN AÇIĞA ÇIKAN 1- BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT, ORTAK ALAN (SİGİNAÇ, KOMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK, V.B.) OLARAK KULLANILACAKTIR. (28.11.2003 TT. 11/5000)
- PLANLAMA ALANINDA BODRUM KATLARINDA YÜRÜLTÜKE OLAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. (23.07.2009 TT- 11/5000)
- BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.

1306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILUP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA:

1. MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ ÖNCE, YAPILMIŞ, DÖNEMDEKİ İMAR PLANINA, İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT VEYA YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN; MERİ İMAR PLANINA GÖRE TAMAMİ DONATI VEYA YOL ALANINDA KALMAYAN YA DA BİR KISMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALIP İMARLI ALANINA GÖRE YAPILAŞABİLECEK PARSELLERDE; YIKILUP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE; TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA MERİ İMAR PLANINDAKİ FONKSİYONUNU KORUMAK ŞARTIYLA; YAPI RUHSATINDA VEYA YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADEDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- 1.A) BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTANIN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA YAPILACAK OLAN OTOPARKLAR, SİGİNAÇ V.B. ORTAK ALANLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.
- 1.B) 3134 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇERLİ 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPMIŞ BİNALAR İÇİN BU PLAN NOTU GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 1.C) ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATI ESASLARINA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA, UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİNA YÜKÜNE GÖRE ZEMİN YİLEŞTİRMESİ GEREKTİREN ALANLARDA, ZEMİN YİLEŞTİRMESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.D) METRO HATLARINDA ETKİLENEN PARSELLER İÇİN İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.E) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. (22.03.2021 TT.)

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumuna ilişkin imar plan onay tarihi 06.03.2006 olup Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı 16.08.2011, 16.05.2008, 13.09.2013, 21.06.2017, 22.03.2021 tarihlerinde tadilata tabi olmuştur. Bu tadilatlar parsel özelinde parseli etkileyen tek tadilat 16.08.2011 tarihinde yapılan tadilattır. Sonuç olarak taşınmazın imar planının imar planının son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu anlaşılmış ve konu Şişli Belediyesi Planlama Müdürlüğü yetkililerince de teyit edilmiştir.

Ayrıca bir sureti eklerde sunulan resmi imar durum belgesi üzerinden ilgili tarihler teyit edilebilmektedir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde riskli yapı olarak belirlenen yapılara ait ruhsatların olmadığı ancak bazı parsellerdeki yapıların iskan belgesi bulunduğu tespit edilmiş olup bu iskanlara ilişkin bilgiler aşağıda listelenmiştir.

İSKAN BİLGİLERİ			PROJE BİLGİLERİ	
1961 ADA 1 PARSEL			1691 ADA 1 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5010	3.218,00	26.11.1999	35498
1961 ADA 2 PARSEL			1691 ADA 2 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	03.12.2014 - 5011	3.073,00	27.11.2014	-
1691 ADA 3 PARSEL			1691 ADA 3 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BULUNMAMAKTADIR.			27.11.2014	-
1691 ADA 5 PARSEL			1691 ADA 5 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 10446	3.256,00	26.11.1999	35497
1691 ADA 14 PARSEL			1691 ADA 14 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BULUNMAMAKTADIR.			25.11.1999	35496
1691 ADA 15 PARSEL			1691 ADA 15 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5016	4.193,00	26.11.1999	35495
1691 ADA 16 PARSEL			1691 ADA 16 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5015	4.208,00	26.11.1999	35494
1691 ADA 17 PARSEL			1691 ADA 17 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5017	2.462,00	26.11.1999	35499

1691 ada 3 ve 14 nolu parsellere ait yapı kullanım izin belgesine rastlanmamıştır.

Taşınmazın dosyasında çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararları olduğu görülmüş olup bu tutanaklar iskan öncesinde düzenlenmiştir.

Yanı sıra tüm parsellerin tevhid edilerek 1961 ada 21 parsel olarak tescil edildiği ve sonrasında ise tüm yapılar için riskli yapı kararı alınarak 20.06.2023 tarih ve 2023/41, 2023/42, 2023/43, 2023/44, 2023/45, 2023/46, 2023/47 ve 2023/48 numaralı 8 adet yıkım ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

Hali hazırda yıkım ve hafriyat faaliyetlerinin devam ettiği parsel üzerinde yeni proje geliştirilecek olup projenin ilgili belediye tarafından onaylanarak yapı ruhsatlarının düzenlendiği tespit edilmiştir. Buna göre parsel üzerinde geliştirilecek yeni projeye ilişkin ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

1691 ADA 21 PARSEL						
BLOK	KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMIYE	MESKEN ALANI (m²)	OFİS ve İŞYERİ ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM ALAN (m²)
A	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-38	2.479,86	163,65	3689,82	6.333,33
B	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-39	3.432,43	284,08	6025,77	9.742,28
C	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-40	2.539,49	1443,24	2466,21	6.448,94
D	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-41	4.690,10	642,82	6282,74	11.615,66
TOPLAM			13.141,88	2.533,79	18.464,54	34.140,21

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi CFA Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülecektir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır. Yeni inşa edilecek proje için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat işlerine başlanması amacıyla hazırlıklara devam edilmektedir.

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

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu 1961 ada 21 nolu parsel, 1961 ada 1, 2, 3, 5, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin tevhidî sonucunda oluşmuştur.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

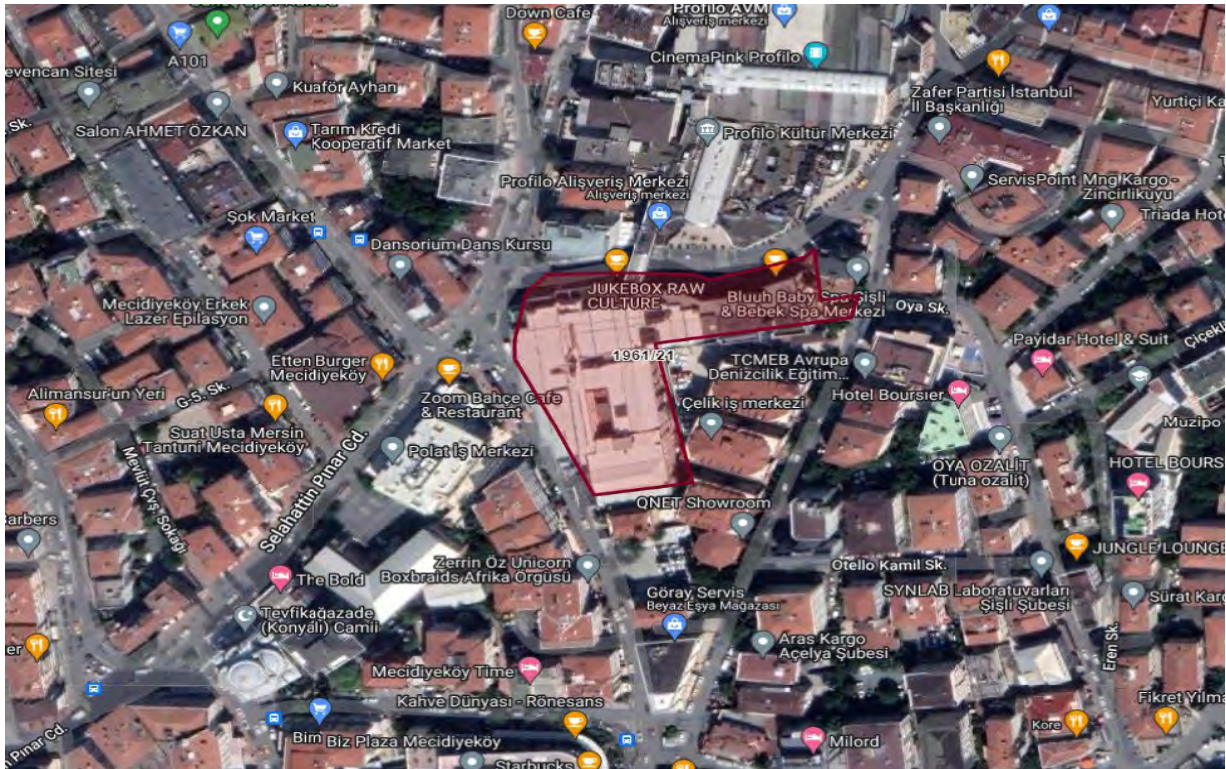
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

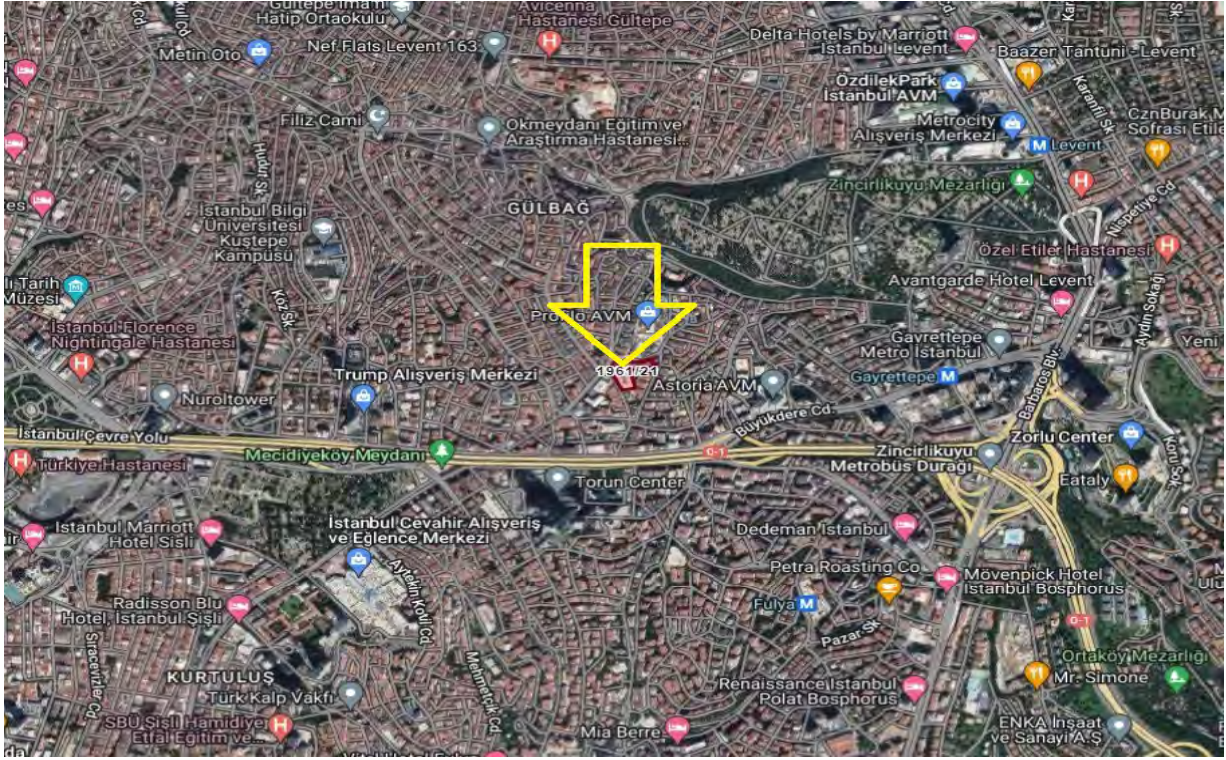
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak üzerinde eski Profilo İş Merkezi'nin bulunduğu ve halihazırda boş arsa niteliğinde olan 1961 ada 21 parseldir.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametinden Çağlayan istikametine doğru giderken sağ iç kesimde konumlu taşınmaza ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.





İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Mecidiyeköy Bölgesi'nde ve Profilo AVM'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır. Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, 6.058,34 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 1961 ada, 21 nolu parseldir.
- Parsel üzerinde riskli yapı niteliğinde yapılar bulunmakta olup halihazırda yıkım işlemleri tamamlanmak üzeredir.
- Parsel, topoğrafik olarak hafif eğimli bir bölgede konumlanmaktadır.
- Parselin sınırlarını demir sac ile çevrilmiştir.
- Parsel geometrik olarak şekilsizdir.
- Parselin kuzey ve batı yönlerde yola cephesi mevcuttur.
- Halihazırda 1961 ada 21 nolu parsel, 1961 ada 1, 2, 3, 5, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin üzerinde yer alan yapılar ile tevhide sonucunda oluşmuş olup halihazırda yapılar yıkım aşamasında olup büyük kısmı yıkılmıştır.
- Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda yıkımı devam eden eski yapıların bilgileri aşağıdaki gibidir.

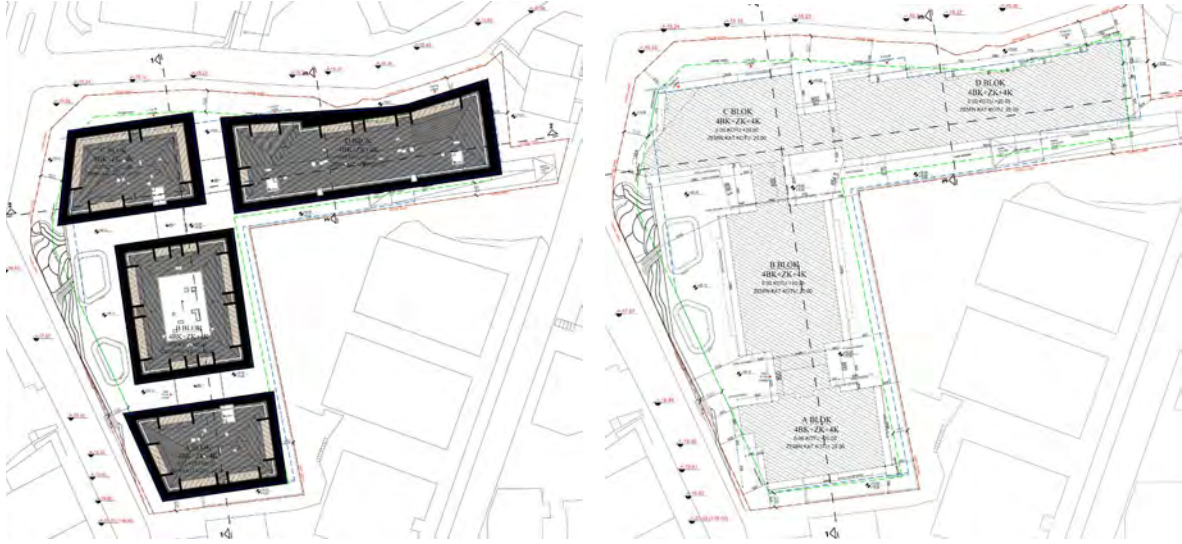
ESKİ PARSEL NO	1	2	3	5	14	15	16	17
3. BODRUM KAT	-	-	-	270	-	-	-	-
2. BODRUM KAT	240	-	381	260	1060	287	-	-
1. BODRUM KAT	560	530	381	520	1095	733	653	423
ZEMİN KAT	630	620	390	520	1095	760	702	423
ASMA KAT	-	345	195	-	-	-	-	-
1. NORMAL KAT	660	635	390	520	1190	760	675	372
2. NORMAL KAT	700	635	390	520	1190	760	675	401
3. NORMAL KAT	415	635	390	520	-	760	675	401
TOPLAM	3205	3400	2517	3130	5630	4060	3380	2020
27.342								

- Özetle 1961 ada 1 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 6 katlı ve toplam brüt 3.205 m² kullanım alanlı; 1961 ada 2 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 6 katlı ve toplam brüt 3.400 m² kullanım alanlı; 1961 ada 3 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 7 katlı ve toplam brüt 2.517 m² kullanım alanlı; 1961 ada 5 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 7 katlı ve toplam brüt 3.130 m² kullanım alanlı; 1961 ada 14 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 5 katlı ve toplam brüt 5.630 m² kullanım alanlı; 1961 ada 15 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 6 katlı ve toplam brüt 4.060 m² kullanım alanlı; 1961 ada 16 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 5 katlı ve toplam brüt 3.380 m² kullanım alanlı ve 1961 ada 17 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 5 katlı ve toplam brüt 2.020 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 27.342 m² kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Hali hazırda inşaat izinleri tamamlanan hafriyat aşamasında olan parselin üzerinde yapılması tasarlanan yapı bilgileri aşağıdaki gibidir.

BLOK	MESKEN ALANI (m ²)	OFİS ve İŞYERİ ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)
A	2.479,86	163,65	3689,82	6.333,33
B	3.432,43	284,08	6025,77	9.742,28
C	2.539,49	1443,24	2466,21	6.448,94
D	4.690,10	642,82	6282,74	11.615,66
TOPLAM	13.141,88	2533,79	18464,54	34.140,21

5.3 PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER

- Parsel üzerinde 4 bodrum ve zemin kat yaygın kitle olmak üzere bu yaygın kitle üzerinde yükselecek her biri 4 normal ve çatı katı olmak üzere yaygın kitle ile birlikte onar katlı A, B, C ve D blok olmak üzere 4 blok planlanmıştır.



- Şişli belediyesinden alınan bilgiler doğrultusunda proje onayları yapılmış olup yeni yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
- Proje bünyesinde 4, 3 ve 2. bodrum katlar otopark ve teknik hacimler, 1. bodrum kat A Bloкта konutlar, B Bloкта site ortak alanları (fitness salonu), C ve D Bloklarda ticari ünitelere ait alanlar, zemin kat A, B ve C Bloklarda dükkanlar ve konutlar, D Bloкта ise konutlar, normal katlarda ise tüm bloklarda Konutlar planlanmıştır.
- A, B ve C Bloklar arasında ve parselin batı kısmında kalan bölümde yer alacak dükkanlar için bir meydan planlanmış olup bu bloklardaki dükkanlar bu meydana bakacak şekilde planlanmışlardır. D Bloкта yer alacak dükkanlar ise projenin kuzeyindeki sokağa cepheli planlanmıştır.
- Blokların altında kısmen ticari alanlar bulunacak olup bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 olarak planlanmış konut birimleri yer alacaktır.
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen projelerden görülmüştür.
- Yine ön onayı alınmış projeler üzerinden edinilen bilgiye göre proje bünyesinde 17 adet dükkan ve 102 adet konut olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.

KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜM	
A BLOK	18
B BLOK	19
C BLOK	17
D BLOK	48
TOPLAM KONUT	102
DÜKKAN BAĞIMSIZ BÖLÜM	
A BLOK	2
B BLOK	4
C BLOK	4
D BLOK	7
TOPLAM DÜKKAN	17
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	119

- Proje bünyesinde planlanan 102 adet konutun tip bazında dağılımı ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

DAİRE DAĞILIMI															
A BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		1	3					3	3	9					
4. KAT DUBLEX						1	1	1						1	1
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	1	1					1	1	1					
1. BODRUM KAT	15.50 KOTU	1	1					1	1	1					
TİP TOPLAMI									5	11		0	1	1	18
B BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT					4			3	0	0			12	0	
4. KAT DUBLEX						4		1		0			0	4	0
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	2	1					1	2	1		0		0	
TİP TOPLAMI									2	1	0	12	4	0	19
C BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		1	3					3	3	9					
4. KAT DUBLEX							1	1						1	1
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	1	2					1	1	2					
TİP TOPLAMI									4	11	0	0	1	1	17
D BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		8			2			3	24				6		
4. KAT DUBLEX		4					4	1	4					4	
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	8			2			1	8			2			
TİP TOPLAMI									36	0	0	8	4	0	48
TOPLAM															
									1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	5+1	
GENEL TİP TOPLAM									47	23	0	20	10	2	
ORAN									46,1%	22,5%	0,0%	19,6%	9,8%	2,0%	
GENEL TOPLAM															102

- Planlamaya göre proje bünyesindeki;
 - o toplam net alan 11.487,32 m²
 - o toplam brüt alan 15.675,67 m²
 - o toplam ortak alan payı 18.464,54 m²
 - o toplam genel brüt konut alanı 29.266,40 m²,
 - o toplam genel brüt ticari alan 4.873,81 m²
 - o toplam genel brüt satılabilir alan ve toplam inşaat alanı ise 34.140,21 m²'dir.
- Projenin 1. sınıf lüks yapı malzemeleri ve kaliteli işçilikle tamamlanacağı bilgisi edinilmiştir.
- Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin brüt alanları ile genel brüt alanları aşağıdaki gibi esas alınmıştır.

		NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT (m ²)
KONUT	A BLOK	1.680,79	2.479,86	3.461,40	5.941,26
	B BLOK	2.435,08	3.432,43	5.565,18	8.997,61
	C BLOK	1.680,82	2.539,49	1.572,52	4.112,01
	D BLOK	3.380,78	4.690,10	5.525,43	10.215,53
	TOPLAM	9.177,47	13.141,88	16.124,52	29.266,40
DÜKKAN	A BLOK	146,54	163,65	228,42	392,07
	B BLOK	255,96	284,08	460,59	744,67
	C BLOK	1.328,69	1.443,24	893,69	2.336,93
	D BLOK	578,66	642,82	757,31	1.400,13
	TOPLAM	2.309,85	2.533,79	2.340,02	4.873,81
GENEL TOPLAM		11.487,32	15.675,67	18.464,54	34.140,21

- Piyasa şartlarında ise bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanları üzerinden satışa/kiralamaya konu edildikleri bilinmekte olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınmak suretiyle firma yetkililerinden alınan satışa esas konut alanları için 16.218,82 m² ve ticari alanlar için 2.533,79 m² olmak üzere toplam 18.752,61 m² olarak esas alınmıştır.

5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu, ön onayı alınmış projeler ve bulunduğu bölgenin sıfır konut gereksinimi dikkate alındığında üzerinde konut ve ticari ünitelerin yer aldığı karma bir proje inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2007 yılında Mortgage kredilerine izin veren mevzuatın tamamlanması ile birlikte hane halkının konut ediniminde ciddi bir artış eğilimi başlamıştır. Ülkenin demografik dinamizmi konut talebinde kaçınılmaz yoğunluğu beraberinde getirmiştir. 2010’lu yıllarda başlayan kentsel dönüşüm projeleri sayesinde hane halkının modern şehircilik projelerine ilgisini pekiştirmiştir. Kamu maliyesi açısından ülkenin tasarruf eğilimini arttırmak için görev alan iktidarlar konut edinimini teşvik eden politikalar uygulamışlardır. Böylece Türkiye’de gayrimenkul sektöründe ciddi bir gelişim yaşanmıştır.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir.



Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasının istikrarını koruyacağı düşünülebilir.

COVID salgını sonrasında döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında küresel krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır. 2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.
- Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan daraltıcı politikalar
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,



- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 ŞİŞLİ İLÇESİ

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

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

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topoğrafik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli pennelemleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.

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 güzergâh 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. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükseltiler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140

m.ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Reklam kabiliyeti,
- İmar durumu,
- Projelerin hazırlanmış ve yapı ruhsatlarının alınmış olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

BİNA EMSALLERİ

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers'ın yanında konumlu, 560 m² arsa üzerinde, 5 katlı ve toplam brüt 2.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 190.000.000,-TL (95.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0544 688 71 61) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 650 m² arsa üzerinde, 7 katlı ve toplam brüt 1.800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 156.000.000,-TL (86.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 622 54 03) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu halihazırda Yıldızlar Akademisi tarafından kullanılan, 679 m² arsa üzerinde, 9 katlı ve toplam brüt 3.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 200.000.000,-TL (66.667,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0543 271 58 02) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.

4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Ortaklar Caddesi üzerinde konumlu, halihazırda yurt olarak kullanılan, 684 m² arsa üzerinde 7 katlı, toplam brüt 2.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 180.000.000,-TL (90.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 321 95 50) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Ortaklar Caddesi üzerinde konumlu, halihazırda yurt olarak kullanılan, 611,89 m² arsa üzerinde 6 katlı, toplam brüt 1.800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 120.000.000,-TL (66.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 321 95 50) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 129 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 13.750.000,-TL bedelle satılıktır. (106.589,-TL/m²) (Emlakçı: 0533 773 93 15)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 12. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 10.500.000,-TL bedelle satılıktır. (95.454,-TL/m²) (Emlakçı: 0541 670 81 34)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi bünyesinde 24. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 254 m² kullanım alanlı beyan edilen daire 29.500.000,-TL bedelle satılıktır. (116.142,-TL/m²) (Sahibinden: 0532 251 44 33)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 8. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m² kullanım alanlı beyan edilen daire 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (136.364,-TL/m²) (Emlakçı: 0506 029 20 79)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 17. normal katta konumlu, 2+1, 164 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 21.600.000,-TL (131.707,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 621 20 00)

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (150.000,-TL/m²) (Emlakçı: 0542 291 29 93)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde ancak eğimli bölgede konumlu, asma katta brüt 110 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 100 m² kullanım alanlı, bodrum katta brüt 70 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 280 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu ve asma katlı dükkan 16.250.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 819 58 91) (Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde m² birim değeri 107.854,-TL olarak hesaplanmıştır.)



13. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. (140.000,-TL/m²) (Emlakçı: 0535 432 19 13)
14. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde 115 m² bodrum ve 95 m² olmak üzere toplam 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan ve iki ayrı dükkan olarak kullanılan taşınmaz 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum katın şerefiyesi daha yüksek olup zemin kat 1/2 oranında bodrum kata indirgenmiş 162 m²'den m² birim değeri 92.592,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0554 459 58 58)

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

15. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 6. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 85.000,-TL (500,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0539 859 04 55)
16. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 29. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 180 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 125.000,-TL (694,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0539 859 04 55)
17. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 45.000,-TL (450,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 479 28 22)
18. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 16. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 210 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 100.000,-TL (476,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 479 28 22)

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

19. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Er Cihan Namlı Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 16 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 15.000,-TL (937,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0543 295 68 45) Taşınmazın alanı küçük olduğundan birim değeri yüksek çıkmaktadır.
20. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Er Cihan Namlı Caddesi üzerinde konumlu, bodrum, zemin ve asma kattan oluşan 84 m² bodrum, 68 m² giriş ve 42 m² asma kat olmak üzere toplam 194 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (bodrum katı 1/4, asma katı ise 1/3 oranında zemine indirgenerek 103 m² üzerinden birim değeri 194,-TL hesaplanmıştır.) (Emlak: 0533 644 58 83)
21. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Residans bünyesinde yer alan cadde cephesi olmayan 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 15.000,-TL (300,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 232 03 62)
22. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Er Cihan Namlı Caddesi üzerinde zemin ve asma katlarda konumlu, zemin katı 40 m², asma katı 20 m² olmak üzere

60 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 18.500,-TL (308,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0538 641 23 34)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı**, **maliyet yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

BİNALARIN ARSA DEĞERLERİNE GÖRE ARSALARIN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	2.000	1.800	3.000	2.000	1.800
Arsa Alanı (m ²)	560,00	650,00	679,00	684,00	611,89
İstenen Fiyat (TL)	190.000.000	156.000.000	200.000.000	180.000.000	120.000.000
Tahmini Bina Değeri (TL)	3.000.000	30.000.000	40.000.000	20.000.000	10.000.000
Arsa Değeri (TL/m ²)	187.000.000	126.000.000	160.000.000	160.000.000	110.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	168.300.000	119.700.000	144.000.000	152.000.000	104.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	300.535	184.155	212.075	222.220	170.780
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	25%	45%	20%	25%	60%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	30%	25%	25%	25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	75%	45%	50%	85%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	375.670	322.270	307.510	333.330	315.945
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	330.945				

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan karşılaştırılabilir nitelikteki satılık bina emsalleri araştırılmış ve yapı değerleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle küçük arsa alanlarına sahip olduklarından ve yanı sıra yer aldıkları lokasyon itibarıyla düşük ticari potansiyele sahip olduklarından konum şerefiyeleri %25 ila %60 aralığında düzeltilmiştir. Yapılaşma hakları ise imar durumlarından hareketle

değerlendirilmiştir. Buna göre emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak **330.945,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

SATILIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	129	110	254	110	164
İstenen Fiyat (TL)	13.750.000	10.500.000	29.500.000	15.000.000	21.600.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.062.500	10.290.000	28.025.000	14.250.000	20.520.000
Birim Değer (TL/m ²)	101.260	93.545	110.335	129.545	125.120
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	40%	40%	30%	35%
İnşai Kalitesi (%)	20%	20%	15%	10%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	55%	55%	35%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	151.890	144.995	171.020	174.885	181.425
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	164.845				

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	11	12	13	14
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m ²)	50	151	100	162
İstenen Fiyat (TL)	7.500.000	16.250.000	14.000.000	15.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.050.000	15.437.500	13.300.000	14.400.000
Birim Değer (TL/m ²)	141.000	102.460	133.000	88.890
Konum Düzeltmesi (%)	10%	30%	10%	40%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
İnşai Kalitesi (%)	10%	15%	10%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	45%	70%	45%	85%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	204.450	174.180	192.850	164.445
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	183.980			

KİRALIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m ²)	170	180	110	210
İstenen Fiyat (TL)	85.000	125.000	45.000	100.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	76.500	112.500	44.000	95.000
Birim Değer (TL/m ²)	450	625	400	450
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-20%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	30%	50%	50%
İnşai Kalitesi (%)	10%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	45%	20%	50%	50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	653	750	600	675
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	670			

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	19	20	21	22
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m ²)	16	103	50	47
İstenen Fiyat (TL)	15.000	20.000	15.000	18.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.250	19.000	14.250	17.945
Birim Değer (TL/m ²)	890	185	285	380
Konum Düzeltmesi (%)	0%	70%	70%	25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-30%	70%	50%	30%
İnşai Kalitesi (%)	25%	50%	15%	25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	190%	135%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	846	537	670	684
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	684			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak arsa değeri takdir edilmiş olup ulaşılan m² birim değeri parsel alanı ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın m² birim değeri için ortalama 326.705,-TL/m² birim değer hesaplanmış ve taşınmazın pazar değeri (6.058,34 m² x 330.945,-TL/m² = 2.004.977.331 TL) **2.005.000.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş

Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut ve ticari birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edilecektir.
- Rapor içeriğinde parselin toplam alanı 6.060,00 m²'dir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek yapı alanı ön onayı alınmış projelerden hareketle 34.140,21 m² olarak esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki konut, ticari ve ortak alan olmak üzere toplam inşaat alanı ve pazarlamaya esas genel brüt alanlar bazında planlama detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
KONUT	13.141,88	16.218,82	29.266,40
İŞYERİ	2.533,79	2.533,79	4.873,81
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	18.464,54	15.387,60	-
TOPLAM	34.140,21	34.140,21	34.140,21

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 1,5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı Ağustos ayında açıklanan m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 10.200,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu değer yaklaşık %250 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 25.500,-TL,

ticari olanlar için 20.000,-TL, bina ortak alanlarında ise 16.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Yanı sıra taahhüt yolu ile inşa edilecek proje için %15 Müteahhitlik ücreti de maliyetlere yansıtılmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	16.218,82	25.500	413.579.910
İŞYERİ	2.533,79	20.000	50.675.800
ORTAK ALAN, OTOYOL VE TEKNİK ALANLAR	15.387,60	16.000	246.201.600
TOPLAM	34.140,21	-	710.457.310
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	14.209.146
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	24.866.006
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	7.104.573
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	10.656.860
Müteahhit / Taşeronluk Ücreti	15,00%	-	106.568.597
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		25.596,21	873.860.000

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulması ve inşaat aşamasında bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje Bünyesinde Oluşacak Bölümlerin Satılması/Kiralanması Halinde Bugünkü Hasılat

1961 ada 21 nolu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının kiralanacağı bilgisi edinilmiştir. Ancak piyasadaki veriler doğrultusunda hem satış hem de kiralama yöntemleri esas alınmak suretiyle her iki durum için de günümüz şartlarındaki hasılat / kira geliri hesabı yapılmıştır. Bu hesaplar yapılırken emsal olarak seçilen gayrimenkuller genel brüt alanları üzerinden pazarlandıkları için gelirler projedeki genel brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.



Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların **satışa esas brüt alanları üzerinden** günümüzdeki satış değeri pazar yaklaşımı ile 164.845 TL/m², kira değeri ise 670,-TL/m² olarak, ticari alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile 183.980 TL/m², kira değeri ise 684,-TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle sayfa 29 ve 30'da hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ HASILATI (TL)	AYLIK KİRA GELİRİ (TL)
KONUT	16.218,00	164.845	670	2.673.456.210	10.866.060
TİCARİ	2.533,79	183.980	684	466.166.684	1.733.112
TOPLAM				3.139.622.894	12.599.172

8.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Bu çalışmada proje bünyesinde oluşacak tüm bağımsız bölümlerin kiralanarak firma için sürekli gelir sağlanacak bir gayrimenkul olacağı beyanından hareketle projenin tamamlanması sonrasında kira geliri elde edilen mülk olarak kalacağı durum için hazırlanmıştır. Ancak mevcut piyasa verileri dikkate alındığında muhtemel satış değerleri esas alınmak suretiyle de analiz yapılmıştır. Özetle hem kiralama hem de satış yapılması durumları dikkate alınmak suretiyle 2 farklı nakit akım tablosu hazırlanmıştır.

a. Bağımsız Bölümlerin Kiralanması Halinde Hesaplanan Projenin Bugünkü Finansal Değeri

Projeksiyonda inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek süre boyunca katlanılacak inşaat maliyetleri yatırım maliyeti olarak dikkate alınmıştır. Projenin tamamlanması sonrasında ise ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin konut ve dükkânlar için ayrı ayrı tahmin edilen kiralama oranları/doluluk oranı ve m² birim kira değerleri günümüze indirgenerek projenin bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Kiralama Oranları ve Kira Fiyatları:

İnşaatın 1 yılda tamamlanacağı öngörülerek ilk yıl boyunca gelir elde edilemeyeceği ve 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla kiralamalara başlanacağı kabul edilmiştir. Buna göre 2025 yılı

kira bedellerinin aşağıdaki tablodaki gibi realize olacağı varsayılmıştır. 2025 yılı için ortalama doluluk oranı hem dükkan hem de konutlar için %70 olarak esas alınmış, sonraki yıllarda ise kiralayan değişimleri, kira kayıpları ve tahsilat sorunları gibi hususlar dikkate alınarak %99 olarak devam edeceği kabul edilmiştir. Kira değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim kira bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Doluluk Oranı	0%	70%	99%
Konut m² Kira Fiyatı	₺670	₺1.005	₺1.307
Ticari m² Kira Fiyatı	₺684	₺1.026	₺1.334

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **34.140,21 m²** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 32’te toplam **873.860.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

İnşaatın 2024 yılı içerisinde tamamlanacağı ve yıl içerisindeki artışlarla birlikte maliyetin %30 oranında etkileneceği öngörülmüştür.

Diğer Maliyetler:

Proje bünyesindeki imalatlar tamamlandıktan sonra oluşacak maliyetler (işletme giderleri, emlak vergisi, yenileme gideri vs.) ise yaklaşık gelire oranla %5 mertebesinde olacağı kabul edilerek her yıl elde edilen toplam gelirden hareketle hesaplanmıştır. Ayrıca Yıllık %1,5 yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin inşaat süresince oluşacak maliyetlerinin tamamının firma özkaynaklarından karşılanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları

arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı

Kapitalizasyon oranı 9 ve 17 nolu emsallerden hareketle hesaplanmış olup buna göre aylık kira bedeli olarak 45.000 TL talep edilen konutun satış bedeli için 15.000.000,-TL talep edilmekte olup pazarlıklı değerler kira için 44.000,-TL ve satış için 14.250.000,-TL olarak tahmin edilmiştir. Bu doğrultuda kapitalizasyon oranı $((44.000,-\text{TL} \times 12) / 14.250.000,-\text{TL}) = 0,037$ (%3,7) olarak hesaplanmıştır.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin kira getirisi sağlayan bir mülk olarak değerlendirilmesi halinde bugünkü finansal / net bugünkü değeri (2.452.900.000) **2.351.600.000,-TL** olarak bulunmuştur

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	Gayrettepe Projesi										
	Kiralanabilir Konut Alanı (m²)	16.218,00										
	Kiralanabilir Dükkan Alanı (m²)	2.533,79										
	2023 Yılı Konut m² Birim Kira Geliri (TL)	670										
	2023 Yılı Dükkan m² Birim Kira Geliri (TL)	684										
	2023 Yılı Azami Konut Kiralama Geliri (TL)	130.392.720										
	2023 Yılı Azami Dükkan Kiralama Geliri (TL)	20.797.348										
	2023 Yılı Azami Gelir (TL)	151.190.068										
	Genel Gider/Gelir Oranı	5%										
	İnşaat Maliyeti (TL)	873.860.000										
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	3,70%										
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Gelir Oranı	17,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	25,00%										
	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
GELİR		31.12.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033
	Yıllık Konut Kiralama Geliri (TL)	130.392.720	202.108.716	262.741.331	315.289.597	362.583.037	398.841.340	438.725.474	482.598.022	530.857.824	583.943.606	642.337.967
	Yıllık Dükkan Kiralama Gelirleri (TL)	20.797.348	32.235.890	41.906.657	50.287.988	57.831.186	63.614.305	69.975.736	76.973.309	84.670.640	93.137.704	102.451.475
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	151.190.068	234.344.606	304.647.988	365.577.585	420.414.223	462.455.645	508.701.210	559.571.331	615.528.464	677.081.310	744.789.441
	Doluluk Oranı	0,00%	0,00%	70,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
	Kira Artış Oranı	-	55,00%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Doluluk Oranı İtibarıyla Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	-	-	213.253.591	361.921.809	416.210.081	457.831.089	503.614.198	553.975.617	609.373.179	670.310.497	737.341.547
GİDER	Yıllık Genel Gider (TL)	-	-	10.662.680	18.096.090	20.810.504	22.891.554	25.180.710	27.698.781	30.468.659	33.515.525	36.867.077
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	-	-	3.198.804	5.428.827	6.243.151	6.867.466	7.554.213	8.309.634	9.140.598	10.054.657	11.060.123
	Azami İnşaat Maliyeti (TL)	873.860.000	1.136.018.000	1.476.823.400	1.772.188.080	2.038.016.292	2.241.817.921	2.465.999.713	2.712.599.685	2.983.859.653	3.282.245.618	3.610.470.180
	İnşaat Gerçekleşme Oranı (%)	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Gerçekleşmesi Planlanan İnşaat Maliyeti (TL)	-	1.136.018.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gider Artış Oranı	-	30,0%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	-	1.136.018.000	13.861.483	23.524.918	27.053.655	29.759.021	32.734.923	36.008.415	39.609.257	43.570.182	47.927.201
	Yıllık Brüt Gelir (TL)	0	0	149.277.514	358.302.591	412.047.980	453.252.778	498.578.056	548.435.861	603.279.447	663.607.392	729.968.131
	Yıllık Toplam Gider (TL)	0	1.136.018.000	13.861.483	23.524.918	27.053.655	29.759.021	32.734.923	36.008.415	39.609.257	43.570.182	47.927.201
	Yıllık Net Gelir (TL)	0	-1.136.018.000	135.416.031	334.777.674	384.994.325	423.493.757	465.843.133	512.427.446	563.670.191	620.037.210	682.040.931
	Uç Değer											18.433.538.671
	Serbest Nakit Akımı	0	-1.136.018.000	135.416.031	334.777.674	384.994.325	423.493.757	465.843.133	512.427.446	563.670.191	620.037.210	19.115.579.602
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.351.600.000										

b. Bağımsız Bölümlerin Satılması Halinde Hesaplanan Projenin Bugünkü Finansal Değeri

Projeksiyonda inşaat aşamasındaki inşaat maliyeti ile proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu projenin hasılatı günümüze indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Satışlardaki artış miktarları ilk yıl %50, ikinci yıl ise %30 olarak esas alınmıştır.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	0%	60%	40%
Konut m² Satış Fiyatı	₺164.845	₺247.268	₺321.448
Ticari m² Satış Fiyatı	₺183.980	₺275.970	₺358.761

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **34.140,21** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 32'te toplam **873.860.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

İnşaatın 2024 yılı içerisinde tamamlanacağı ve yıl içerisindeki artışlarla birlikte maliyetin %30 oranında etkileneceği öngörülmüştür.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire ve dükkan satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında

yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Buna göre iskonto oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (3.264.554.422) **3.265.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU			
	BUGÜN	1. YIL	2. YIL
Konut Birimlerinin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	164.845	247.268	321.448
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)		16.218,00	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	2.673.456.210	4.010.184.315	5.213.239.610
Dükkan Birimlerinin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	183.980	275.970	358.761
Satışa Esas Dükkan Alanı (m ²)		2.533,79	
Azami Yıllık Dükkan Satış Geliri (TL)	466.166.684	699.250.026	909.025.034
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.139.622.894	4.709.434.341	6.122.264.644
Satış Oranı	0%	60%	40%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	2.825.660.605	2.448.905.857
Toplam İnşaat Alanı (m ²)		34.140,21	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	25.596	33.275	43.258
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	873.860.000	1.136.018.000	1.533.624.300
Risksiz Getiri Oranı		17,00%	
Risk Primi		8,00%	
Nominal İskonto Oranı		25,00%	
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)		0%	
Satış Gelirleri	0	2.825.660.605	2.448.905.857
Satış Oranı	0%	60%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.139.622.894	4.709.434.341	6.122.264.644
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	2.825.660.605	2.448.905.857
İnşaat Maliyeti	0	1.136.018.000	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	100%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	873.860.000	1.136.018.000	1.533.624.300
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	1.136.018.000	0
Serbest Nakit Akımı	0	1.689.642.605	2.448.905.857
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	4.280.950.451		
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	1.016.396.029		
Projenin Finansal Değeri (TL)	3.264.554.422		

Proje bünyesindeki kar oranı %20 olarak esas alındığında ise arsa değeri aşağıdaki tablodaki gibi (2.408.364.332 TL) **2.400.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²)	6.060,00
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m²)	18.751,79
C - İnşaat Alanı (m²)	34.140,21
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	25.596,21
E - İnşaat Maliyeti (TL)	873.860.000
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	4.280.950.451 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	1.016.396.029 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	20%
J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	856.190.090 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	2.408.364.332 ₺
L - Arsa m² Birim Değeri (K / A)	397.420 ₺

8.3 MALİYET HESABI YÖNETİMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	2.005.000.000
Gelir Yaklaşımı (Ünitelerin Kiralaması Durumunda)	2.351.600.000
Gelir Yaklaşımı (Ünitelerin Satılması Durumunda)	2.400.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	2.351.600.000

Gelir yöntemi ile bulunan değerler birbirlerinin aynıdır. Pazar yaklaşımı ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değerler arasında ise %24 mertebesinde fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "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.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Mevcut durumda parsel üzerindeki projenin planlanmış ve ön onayının alınmış olması ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda en kısa sürede hayata geçirileceği ve parselin bu projelerden sağlayabileceği mevcut gelir potansiyelinin ancak gelir yaklaşımı ile analiz edilebiliyor olması ve en önemlisi inşaat ruhsatının bulunması hususu ile emsal olarak alınabilecek gayrimenkullerin aynı büyüklükte konut üretimine uygun parsel olmaması ve bu nedenle emsallerin arsanın gelişme potansiyelini tam olarak yansıtmadığı gerçekliği de göz önünde bulundurularak **gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerlere itibar edilmesinin** uygun olacağı kanaatiyle gelir yaklaşımı ile ulaşılan en düşük değere itibar edilmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleşecek ve ruhsatı alınmış proje büyüklüklerinden hareketle ve piyasa şartlarına ilişkin kabuller ile firmanın tasarrufu doğrultusunda proje tamamlandığında ünitelerin kiralanacağı kabulüyle projenin günümüz şartlarındaki net bugünkü değeri 2.351.600.000,-TL, projenin tamamlanması durumunda oluşacak ünitelerin bugünkü değeri için ise (3.139.622.894) **3.140.000.000,-TL** değer hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Proje bünyesinde oluşması planlanan mülklerin tamamlanması durumundaki 2024 yılı itibariyle azami aylık kira geliri 12.599.172 TL ve azami yıllık kira geliri ise 151.190.068 TL olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5330	1.540.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

07.07.2023	2023/2114	1.880.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2918	1.882.600.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen değeri ile ön onayı alınmış proje büyüklüklerinden hareketle ulaşılan proje değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ	2.005.000.000,-TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.351.600.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.140.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2024

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)