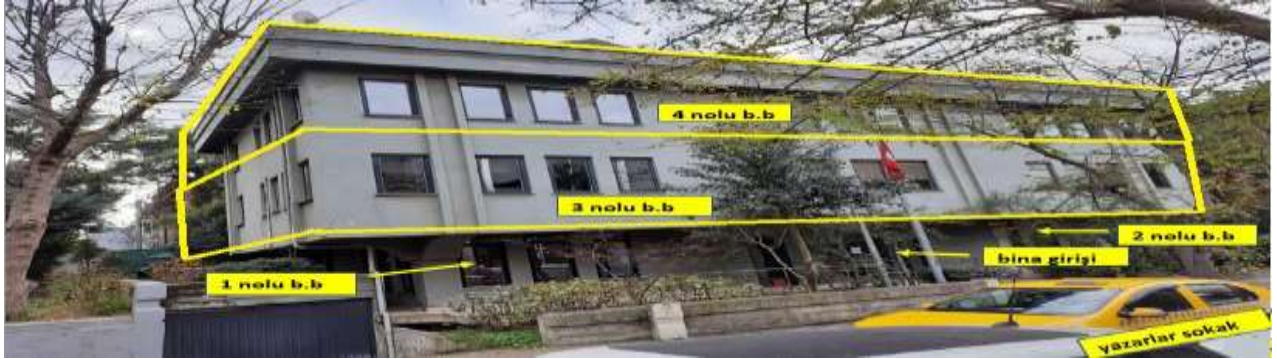


İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2004 ADA 14 PARSEL KÂĞIR APARTMAN NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZDA KONUMLU 1-2-3-4 NUMARALI MESKENLER DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	2
2.	RAPOR BİLGİLERİ	2
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	3
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	20
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	20
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	21
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	22
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	22
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	22
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	23
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	23
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	23
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	23
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	24
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	26
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28

7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
8.	SONUÇ	28
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2004 ADA 14 PARSEL KÂĞIR APARTMAN NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZDA KONUMLU 1-2-3-4 NUMARALI MESKEN güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi; 2004 Ada, 14 Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde; Zemin kat 1 ve 2 BB numaralı mesken, 1.normal kat 3 BB numaralı mesken, 2.Kat + çatı kat 4 BB numaralı çatı aralı mesken nitelikli taşınmazlar.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Direkt İndirgeme Yöntemi
TESPİT EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	14.045.000 TL (ONDÖRTMİLYONKIRKBEŞBİNTÜRKLİRASI)
	:	YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir. TALEP SAHİBİ/İŞVEREN talebine istinaden raporda MEVCUT DURUM DEĞERİ gösterilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	08.01.2021
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2020-167
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.12.2020
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	02.12.2020 - 015
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerleme raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:32/1-2-3-4 BB numaralı taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN**: Serkan ÜNLÜ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No :408806

Muharrem DEMİRTAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 403970

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**: Ali ZARARSIZ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 407909

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN**: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 28.12.2017 tarih ve OZL-201700047 numaralı 1 adet rapor hazırlanmıştır.**

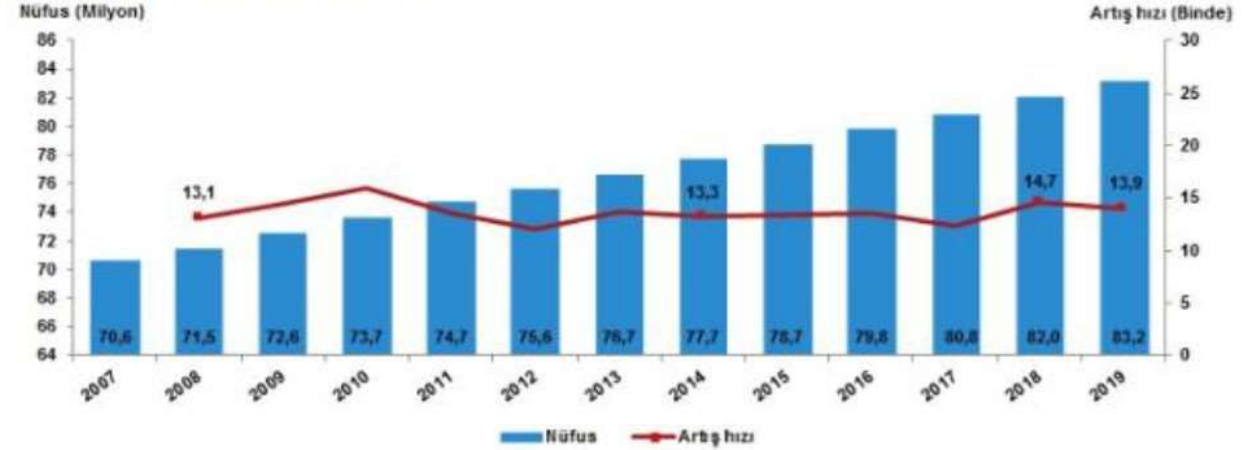
Takdir Edilen Mevcut Değer: 10.120.000 TL(KDV hariç)

BİLGİ**3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****ŞİRKETİN UNVANI****: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****ŞİRKETİN ADRESİ****: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA****MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR****: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.****4. GENEL ANALİZ VE VERİLER****4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER****TÜRKİYE**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Bir yakası Anadolu ve Balkan Yarımadası, diğer yakası Karadeniz ve Ege Denizi arasında bulunur. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



Yedi Tepeli Şehir İstanbul, genel görünüşü ile plato özelliği taşır. Yüksek düzlükler, akarsular tarafından parçalanmıştır. Bu coğrafya ile "Yedi Tepeli Şehir" olarak da isimlendirilen İstanbul'un tepeleri; Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camisi'nin bulunduğu "Topkapı Sarayı Tepesi", Nuruosmaniye Camisi'nin bulunduğu "Çemberlitaş Tepesi", İstanbul Üniversitesi, Beyazıt Camii ve Süleymaniye'nin bulunduğu "Beyazıt Tepesi", Fatih Camisi'nin bulunduğu "Fatih Tepesi", Sultan Selim Camisi ve Külliyesi'nin bulunduğu "Yavuz Selim Tepesi", Mihrimah Sultan Camisi'nin bulunduğu "Edirnekapi Tepesi", Topkapı, Aksaray, Yedikule ve Cerrahpaşa'yı kapsayan bölgenin bulunduğu "Kocamustafapaşa Tepesi / Cerrahpaşa Tepesi" dir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır.

İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. İstanbul'da toplam 39 adet ilçe bulunmakta olup, bunlar; Arnavutköy, Adalar, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Arnavutköy, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu'dur.

TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır. 2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Arnavutköy olmuştur. 2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

İstanbul, eğitimde üniversite sayısının fazlalığı ile Türkiye'nin lideridir. İstanbul'da 13 devlet ve 44 vakıf olmak üzere toplam 57 üniversite bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Hava ve Deniz Harp okulları ile herhangi bir üniversiteye bağlı olmayan 4 vakıf meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Türkiye'deki üniversitelerin yüzde 29,61'ine İstanbul ev sahipliği yapmaktadır. Öğrenciler, eğitim kalitesi ve sosyal faaliyetler bakımından zengin olan bu üniversitelere büyük bir ilgi göstermektedir. Bu doğrultuda üniversiteler kendilerini yenilemekte ve çağın modern eğitim sistemleriyle öğrencilerine yeni olanaklar sunmaktadır. Yükseköğretimde eğitim gören öğrenci sayısı toplam 1 milyon bin 834'tür. 553 bin 203 öğrenci devlet üniversitelerinde, 440 bin 586 öğrenci vakıf üniversitelerinde, 8 bin 45 öğrenci ise vakıf meslek yüksekokullarında eğitim görmektedir. Devlet ve vakıf üniversiteleri, her sene Avrupa başta olmak üzere yurtdışından çok sayıda yabancı öğrenciye ev sahipliği yapmaktadır. Hem değişim öğrencisi olarak hem yükseköğrenimini burada tamamlamak amacıyla İstanbul'a gelen öğrenciler, şehir ekonomisine büyük katkı sağlamanın yanı sıra İstanbul'un yurtdışı tanıtımında rol oynamaktadırlar. 2018 yılı verilerine göre İstanbul'da örgün eğitim veren 6 bin 792, yaygın eğitim veren 2 bin 311 olmak üzere toplam 9 bin 103 okul; 104 bin 87 örgün eğitim veren, 14 bin 674 yaygın eğitim veren olmak üzere toplam 118 bin 761 derslik bulunmaktadır. Bu okullarda 155 bin 39 örgün, 15 bin 371 yaygın olmak üzere toplam 170 bin 410 öğretmen eğitim vermekte; 3 milyon 97 bin 450 örgün, 551 bin 807 yaygın olmak üzere toplam 3 milyon 649 bin 257 öğrenci ve kursiyer eğitim görmektedir. İstanbul'daki Devlet Üniversiteleri; İstanbul Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Türk-Alman Üniversitesi, Galatasaray Üniversitesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Üniversitesi, Milli Savunma Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa, Türkiye Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesi'dir. Vakıf Üniversiteleri ise; Bahçeşehir Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Koç Üniversitesi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, İstanbul Okan Üniversitesi, Üsküdar Üniversitesi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sabancı

İstanbul il topraklarının Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçeleri birinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmekte olup, risk kuzeye gidildikçe dördüncü dereceye kadar düşmektedir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın etkisi altında olan İstanbul ilinde tarihin belirli dönemlerinde büyük ve yıkıcı depremler kaydedilmiştir. Günümüzde İstanbul ili sınırları içinde kalan bölgede yazılı olarak kayıtlara geçirilen ilk deprem, M.S. 358 yılında gerçekleşmiştir. Daha sonraki yüzyıllarda gerçekleşen depremler ise yazılı kaynakların daha zengin olması nedeniyle daha iyi bilinmektedir. Özellikle Osmanlı döneminde yaşanan 1506, 1556 ve 1766 depremleri ilin tarihindeki en büyük doğal afetlerdendir. İlde son dönemlerde hissedilen en şiddetli yer sarsıntısı; 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Gölcük depremidir. Bu depremde kıyı ilçelerde, özellikle Avcılar ilçesinde pek çok yapı yıkılmış, il genelinde toplam 981 kişi yaşamını yitirmiştir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın Adalar-Tekirdağ arasında kalan bölümünün kırılmasıyla meydana gelecek yeni bir sarsıntı, deprem uzmanlarınca her an beklenmektedir.

[illegible]

6

Şişli Nüfusu

Konumunun cazibesi nedeniyle sürekli artış gösteren Şişli nüfusu 1965 yılında 268.143, 1970 yılında 365.621 olmuştur. 1965'den sadece 20 yıl sonra nüfusunu ikiye katlamıştır. Ancak daha sonra kendisinden ayrılan ilçelerle nüfusu azalmıştır. Nüfusun çok az bir kısmı İstanbul asıllıdır. Yoğun göçü Erzincan ve Ordu taraflarından almıştır. Bunun dışında eski bir Osmanlı semtinin olması etkisiyle çok az da olsa yabancı asıllı vatandaş yaşamaktadır.

Uzun yüzyıllar tarihi suriçinde kalan Merkezi iş alanı İstanbul'un hızla büyüme süreciyle suriçinden taşınarak önce Karaköy-Galata yönünde Taksim, Şişli, Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu ekseninde gelişmiştir. Tarihi merkez Eminönü, Fatih ve Beyoğlu'ndaki iş alanları zamanla geniş mekan ve yerleşime boş alan ihtiyacı, ulaşım kolaylığı nedeniyle Şişli ve Beşiktaş ilçelerine doğru yayılmıştır.

1960'lar İstanbul sanayi'de yeni bir dönem başlangıcı olmuş, Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olan Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayii ile kimya, metal eşya, makina ve imalat sanayiinde hızlı bir gelişme göstermiştir. 1970'li yıllar Şişli'de gelişimini sürdüren yeni sanayi yatırımlarının gerçekleştiği yıllar olmuştur.

Uzun zaman perakende ticaret yapılan bir alt merkez / çarşı yöresi niteliğindeki Şişli, 1980'lerde toptan ticarete de önem kazanmıştır. Bölgenin merkez ilçe olması sebebi ile yerleşim alanında tarım ve hayvancılık yapılmamaktadır. Bomonti, Zincirlikuyu, Büyükdere Caddesi üzerinde konfeksiyon ve gıda üzerine hafif sanayi kuruluşları ile Büyükdere Caddesi İlaç ve Makine Fabrikası, Maslak semtinde oto tamirhaneleri, Ayazağa semtinde ise Sabun Fabrikaları mevcuttur.

EKONOMİK YAPI

Şişli, Türkiye ekonomik giderlerinin % 16'sını üretmektedir. Finans ve Bankacılık, Konfeksiyon ve Tekstil Kimya - İlaç Sanayii, iç-dış icaret ile Turizm ve Endüstriyel dağılımda önemli yer tutmaktadır. Konfeksiyon mağazası ile toptancı ve atölyeler sayısı da (1994 İTO - İSO verilerine göre) 11.052 adettir.

İstanbul'daki Kimya ve İlaç Sanayii Genel Merkezlerin % 35'i, iç ticaretin % 11, dış ticaretin % 15'i Şişli'de yer almakta, 5 yıldızlı otellerin oranı % 60'ı bulmaktadır.

Şişli yöresinde bulunan özel sermayeli bankaların sayısı Türkiye toplamı 32 adet, Şişli toplamı 12 adettir. 1993 göstergesi ile Şişli Türkiye verilerinin % 38'ini kapsamaktadır. Yabancı sermayeli bankalar ise Türkiye'de 9 adet, Şişli'de 6 adet ile tüm Türkiye'nin % 40'ını içermektedir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

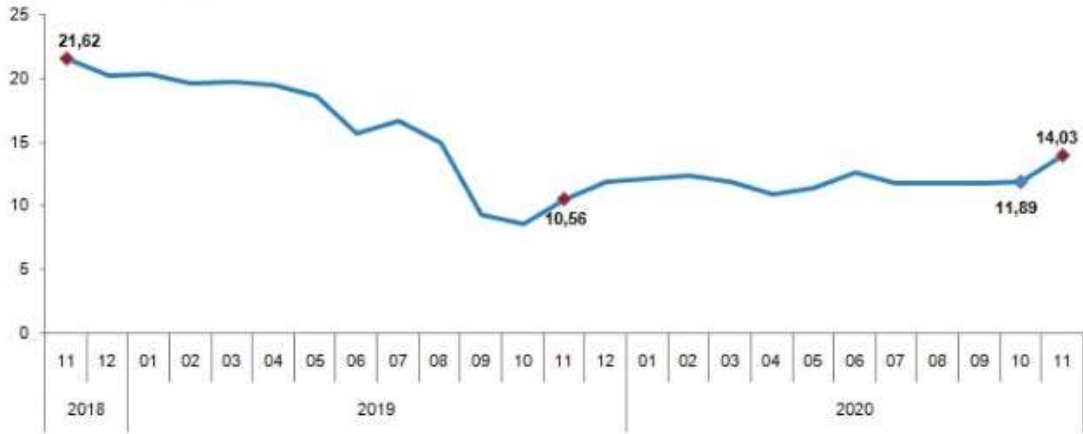
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

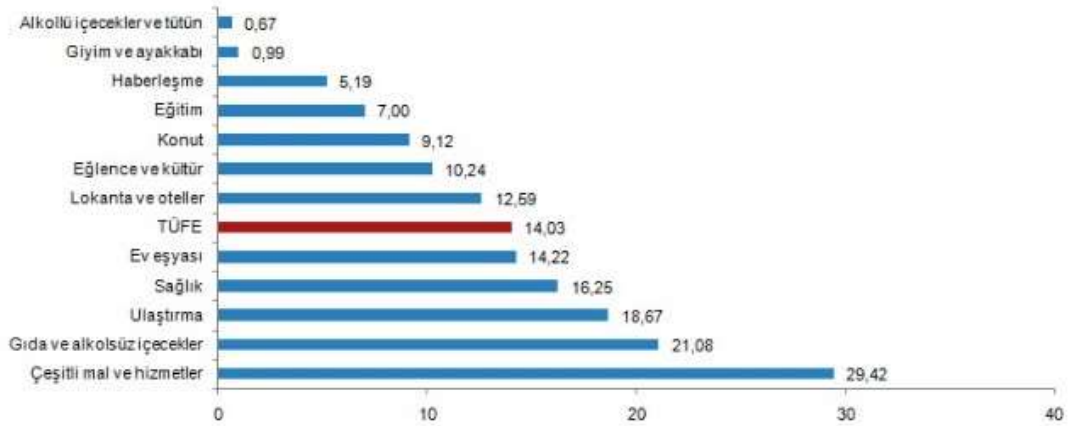
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

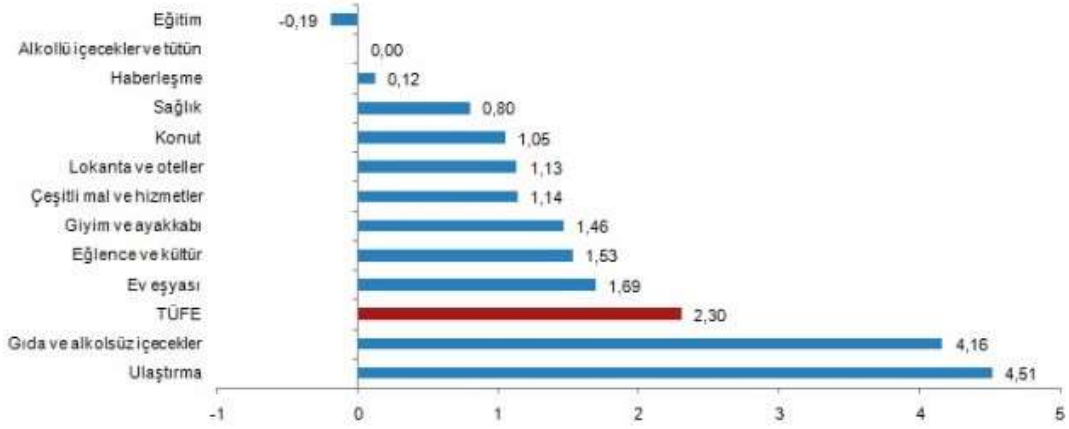
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

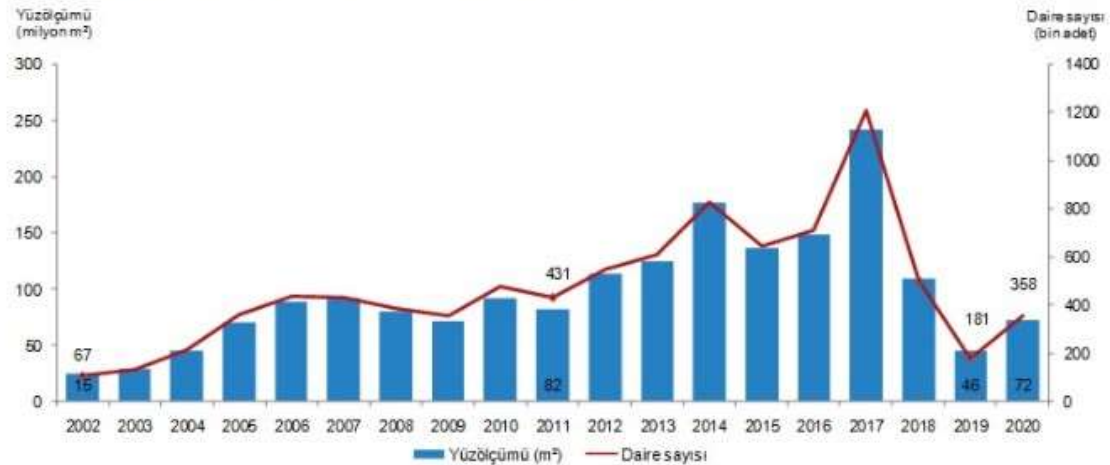
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

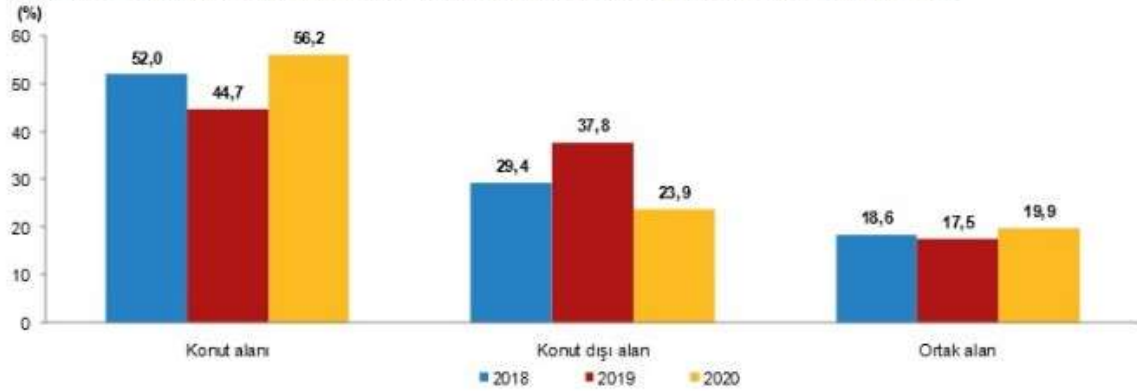
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

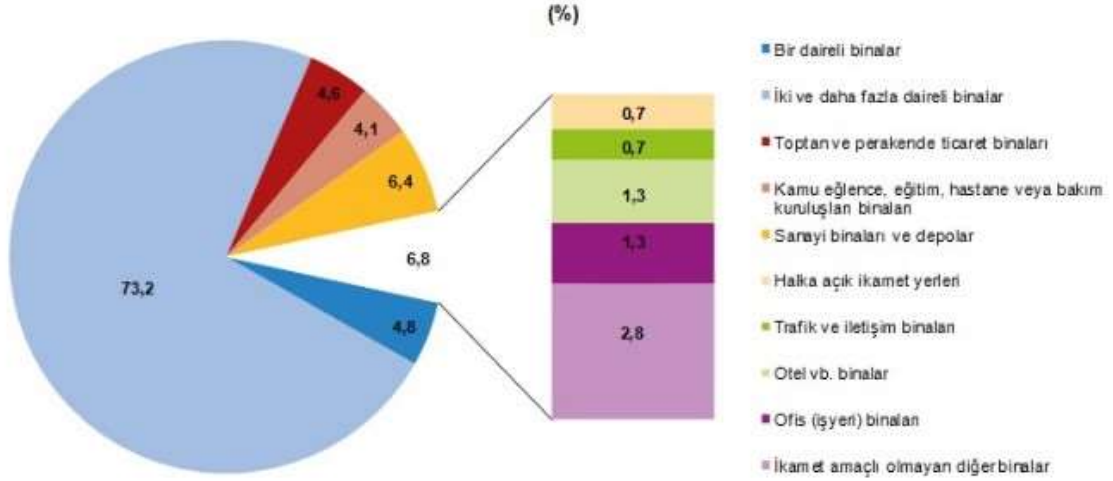
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



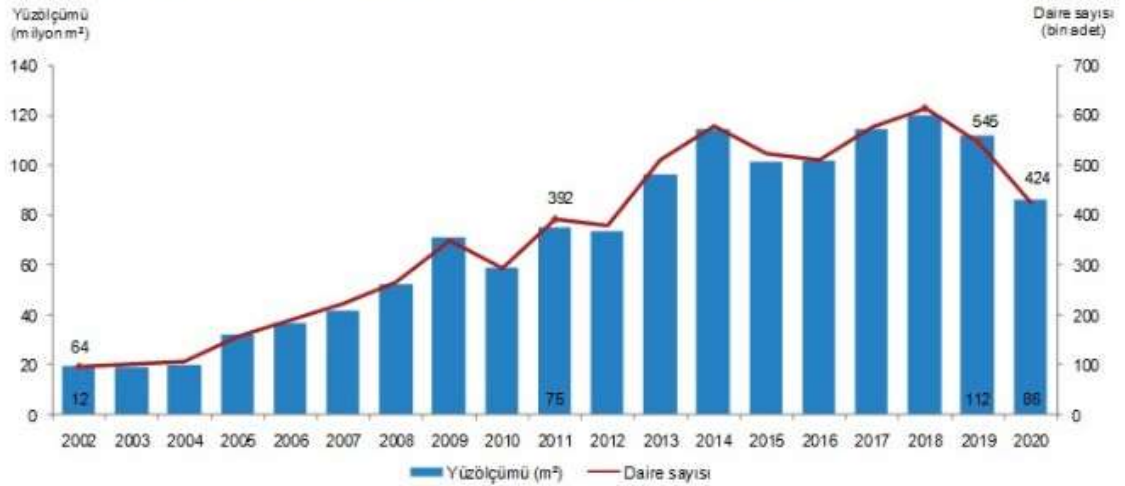
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

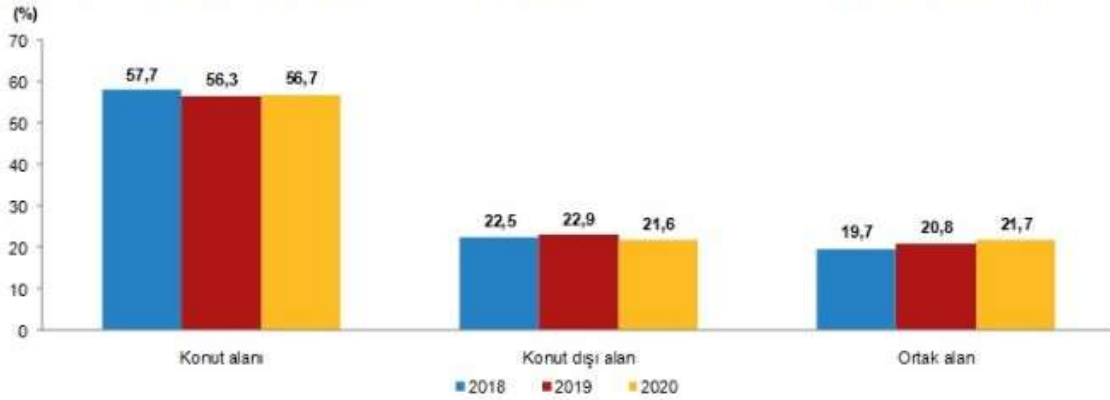
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

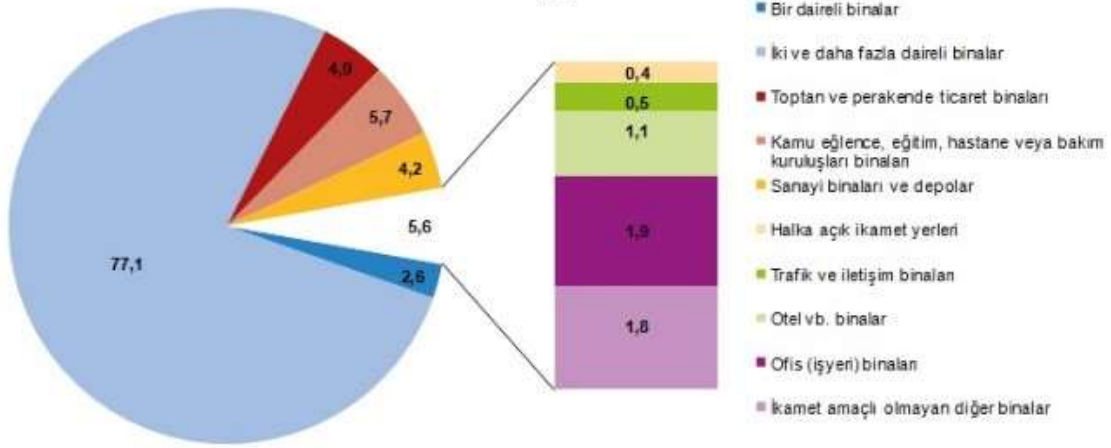
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020 (%)



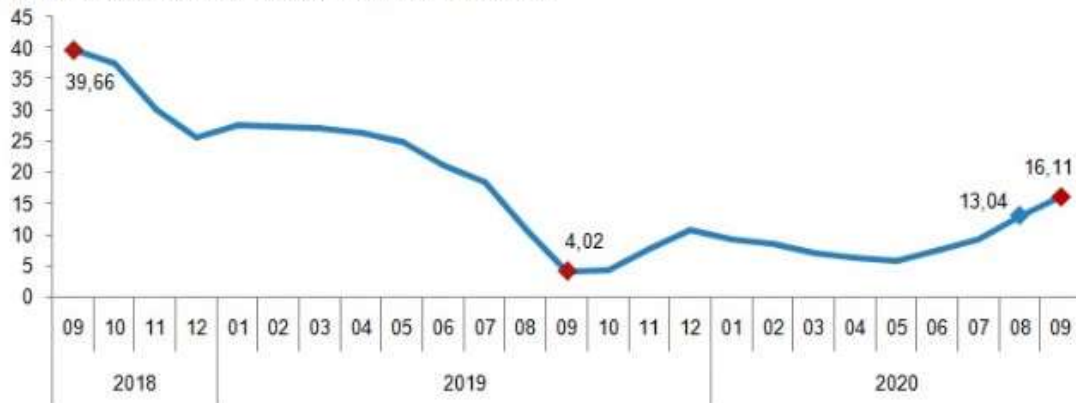
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

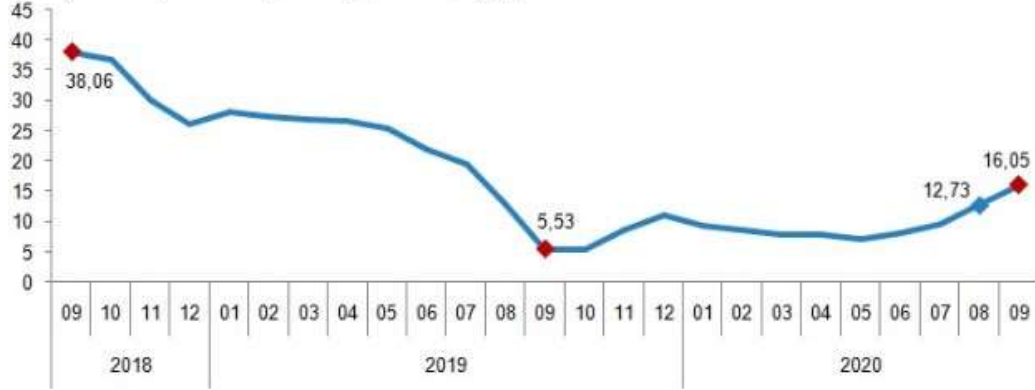
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

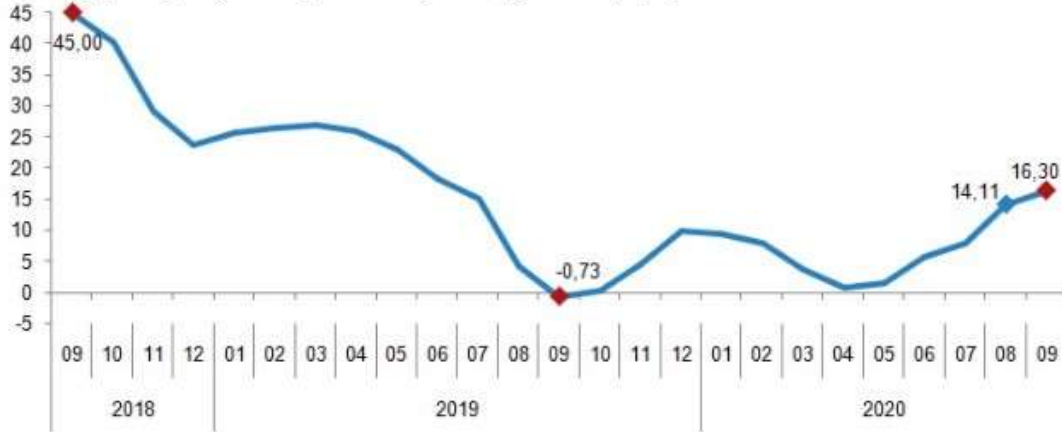
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



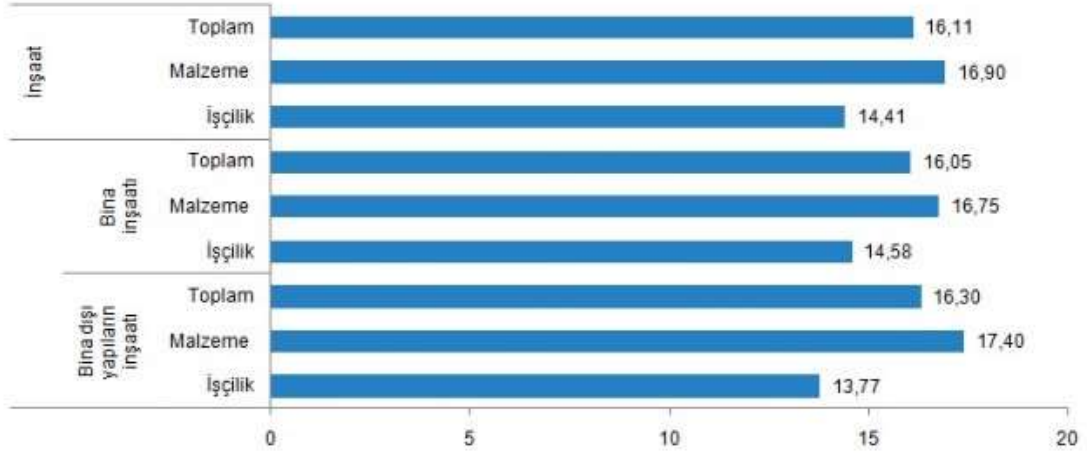
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

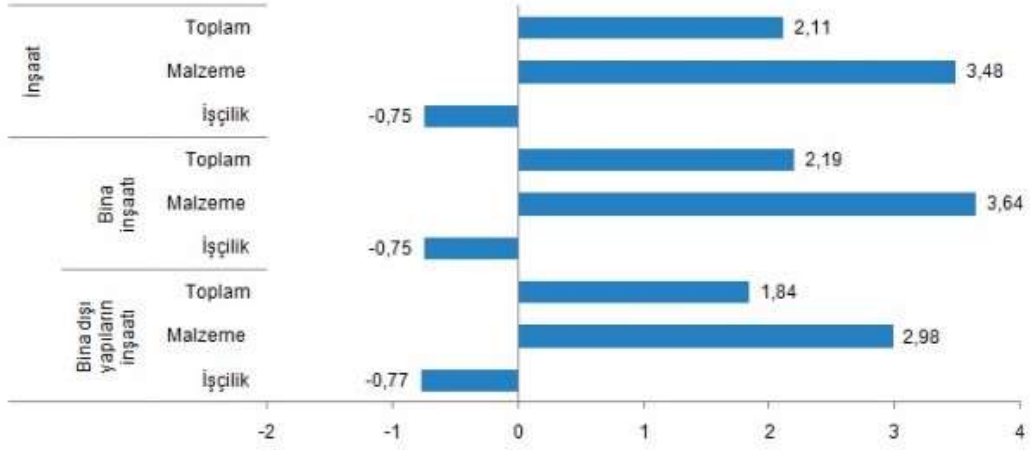
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020

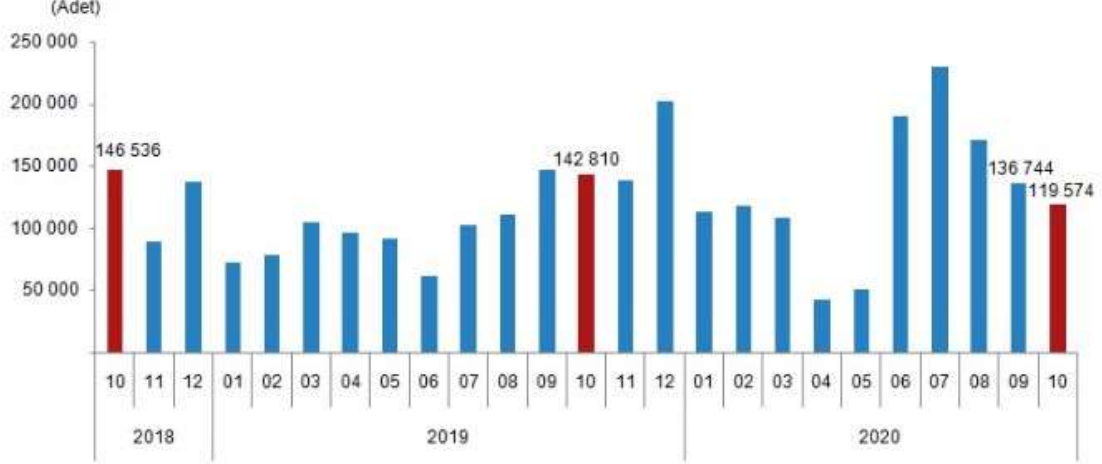


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



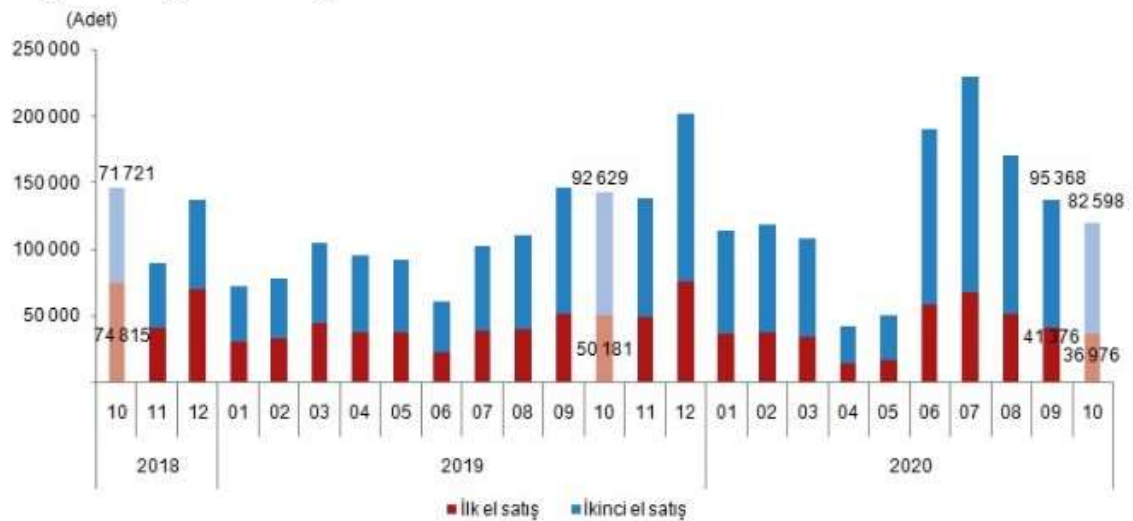
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

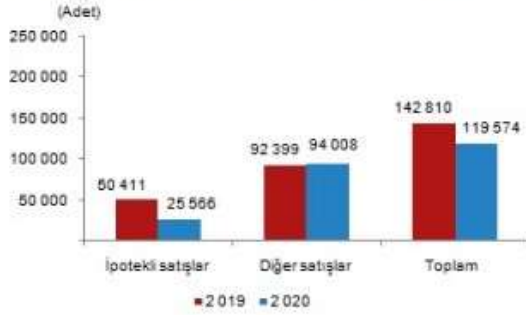
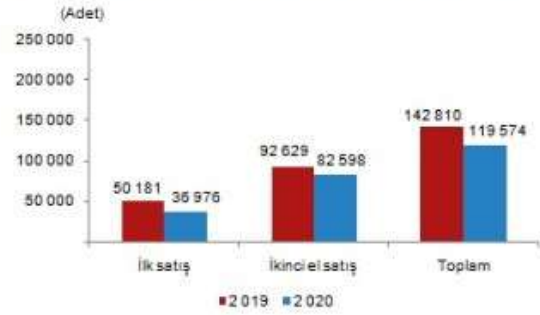
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020**Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020****Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı**

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılarla 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

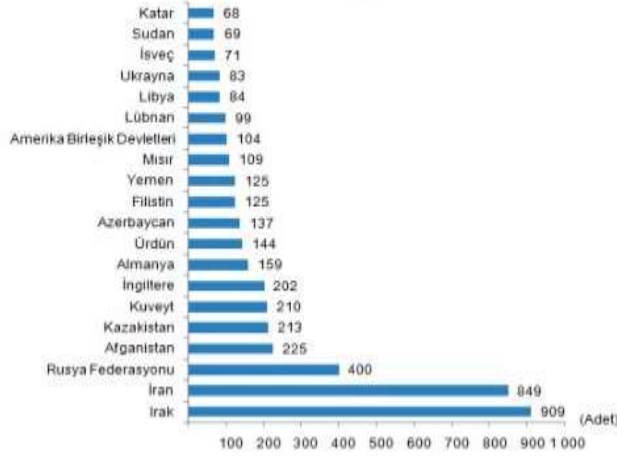
Yabancılarla yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

Ocak-Ekim döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



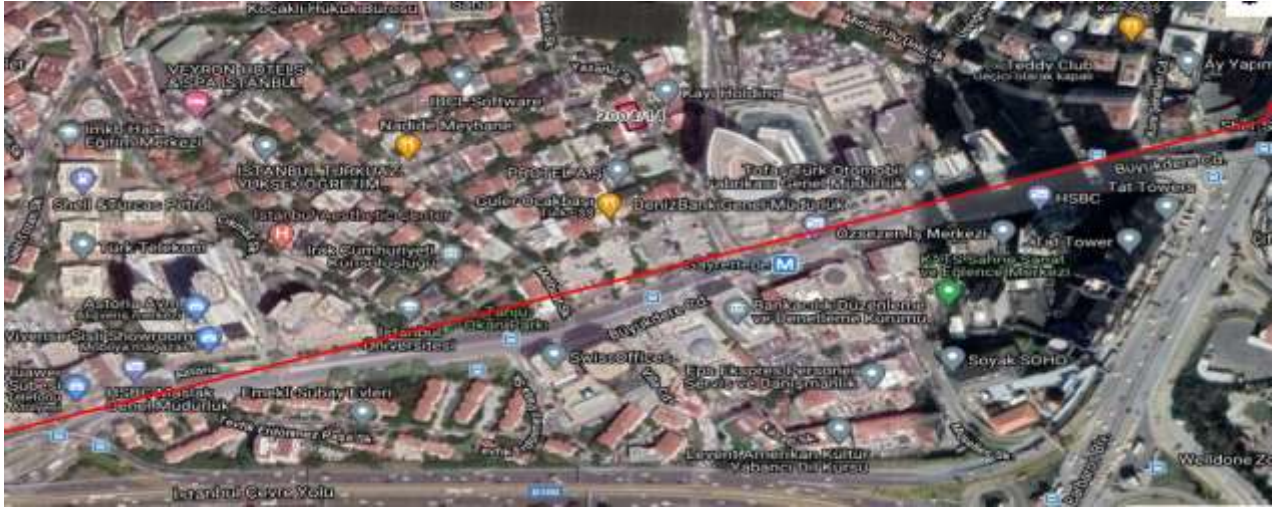
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:32 posta adresinde bulunan 2004 Ada, 14 Parselde yer alan binadaki 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlar Gayrettepe Metro Durağına yakın konumlu olup; yakın çevresinde Denizbank Genel Müdürlük Binası, Zorlu Center A.V.M., Astoria AVM , Tofaş Genel Müdürlük Binası, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu , Mecidiyeköy Spor Tesisleri ile sosyal alanlar bulunmaktadır. Taşınmaz Zincirlikuyu mezarlığına da yakın konumdadır. Taşınmazların yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak kullanılan, yapı yeni projeler, yapılar ve yaklaşık 15 – 20 yıllık binalarla çevrilidir. Taşınmazların yakınında yer aldığı Büyükdere Caddesi üstünde yer alan binaların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamına yakını ticari fonksiyonlu olarak kullanılırken, üst katlar ağırlıklı olarak ofis fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça zengin, ulaşım bakımından oldukça elverişli hem araç hem de nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve yaya sirkülasyonunun devamlı ve hızlı olarak sağlandığı bir bölgedir. Büyükdere Caddesi Avrupa Yakası'nın oldukça prestijli bir alanı olup; cadde üstünde uluslararası ve yerel, üst gelir grubuna hitap eden markalara ait mağazalar, üst ve orta gelir grubuna hitap eden lokanta, cafe ve restoranlar bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı Şişli- Mecidiyeköy arası yoğun yaya sirkülasyonu nedeniyle, çoğunlukla restoran-cafe ağırlıklı olmak üzere birçok sektörde önde gelen firmalar için prestij bölgesi olarak kabul edilmektedir. Bölgede bulunan yeni yapılar hariç olan binaların büyük kısmı yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binalardır. Bölgedeki arsa arzı olmadığından eski yapılar yıkılarak yeniden yapılma süreci başlamıştır. Taşınmaza toplu ulaşım araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrettepe Metro durağı taşınmaza 200 m mesafede konumlu olup; metrobüs ile de Zincirlikuyu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazlar Şişli Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ			
Büyükdere Caddesi	~ 150m	İstanbul Adalet Sarayı	~ 2,5 km
Şişli Belediye Binası	~ 2,5 km	Okmeydanı Eğitim ve Arş.Hst.	~ 2,5 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi;

2004 Ada, 14 Parsel; Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsel 354,63 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmazın meyillili olmaması, düz bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde yer alan bina bodrum + zemin + 2 kat ve çatı arası katından oluşmaktadır. Projesine göre binanın bodrum katında 3 nolu daireye ait depo alanı ve kazan dairesi bulunmakta olup yerinde yapılan incelemede mevcut durumda bodrum katında otopark, depo ve kazan dairesi bulunmaktadır. Binanın bodrum katı onaylı mimari projesine göre 144 m² olup büyütülerek 220 m² alanlı hacime getirilmiştir. Zemin katta 1 ve 2 nolu meskenler, 1.Normal katta 3 nolu mesken, 2.Normal katta 4 numaralı çatı aralı mesken olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi yazarlar sokak üzerinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

1 numaralı mesken nitelikli bağımsız bölüm projesinde bina girişine göre sol tarafta konumlu olup salon, oda, antre, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 71 m² alana sahiptir.

2 numaralı mesken nitelikli bağımsız bölüm ise projesinde bina girişine göre sağ tarafta konumlu olup salon, oda, antre, mutfak, banyo, ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 52 m² alana sahiptir. Mahallinde söz konusu bağımsız bölümler birleştirilerek tek hacim haline getirilmiştir.

3 numaralı bağımsız bölüm 1.Normal katta yer almakta olup, projesine göre salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 178 m² alana sahiptir.

4 numaralı bağımsız bölüm tapuda çatı aralı mesken nitelikli olup, 2.normal kat ve çatı katında konumludur. Projesine göre 2.normal katında salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 178 m² alana sahiptir. Çatı katında ise 2 oda hol ve mutfak hacimlerin bulunmakta olup brüt yaklaşık 47 m² alana sahiptir. 4 Numaralı taşınmaz projesine göre toplam yaklaşık 225 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde ise çatı katının büyütüldüğü görülmüştür.

Taşınmaz mevcut durumda bağımsız bölümleri birbirinden ve ortak alanlardan ayıran duvarları kaldırılarak tek bir bölüm şeklinde(müstakil bina) kullanılmaktadır. Binanın zemin katı projesine göre toplamda 164 m², 1. ve 2. Normal katı 195'er m² çatı katı ise 47 m² dir. Bodrum katı ise projesine göre 144 m² olup, **yasal durumda bina toplam yaklaşık 725 m² alana sahiptir.**

Taşınmazın mahallinde ise çatı katı büyütülerek yaklaşık 166 m² alanlı, bodrum kat ise yaklaşık 220 m² alanlı hale getirilmiştir. (Yapılan büyümeler detaylı çizimle gösterilerek rapor eklerine eklenmiştir) Bodrum katında ve çatı katında yapılan büyümeler sonucu bodrum kat mevcutta 220 m², zemin kat 164 m², 1. Ve 2.normal kat 195 er m² ve çatı katı 166 m² olmak üzere toplamda **mevcut durumda bina yaklaşık 940 m² alanlı hale getirilmiştir.**

TAPU NİTELİĞİNE GÖRE BB. ALANI		
BB.NO	KAT	ALAN (m ²)
1	ZEMİN KAT	71
2	ZEMİN KAT	52
3	1.KAT	178
4	2+ÇATI KAT	225
TOPLAM		526

MAHALLİNDE KATLARA GÖRE KULLANIM ALANI		
KAT	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM KAT	144	220
ZEMİN KAT	144	144
1.KAT	195	195
2.KAT	195	195
ÇATI KAT	47	166
TOPLAM	725	920

Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde kullanım amacına uygun olarak müştereken tek hacim kullanılacak şekilde düzenlenmiştir. Taşınmaz mahallinde komple işyeri olarak kullanılmaktadır. Bodrum katında kapalı otopark, kazan dairesi ve depo arşiv bölümü, zemin katında showroom alanı, bekleme odası, 1 ve 2. katlarda ofis bölümleri, toplantı odaları, çatı katında yemek salonu, ofis odaları, mutfak, makine dairesi ve teras alanları bulunmaktadır. Her bir katta lavabo wc alanları mevcuttur.

Taşınmazın zeminleri ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ile kaplıdır, duvarlar ve tavan saten boyalıdır, tavan bölümünde ayrıca spot aydınlatma tercih edilmiştir. Mutfak dolapları ve banyo lavabo vitrifiye takımları tamdır. Katları birbirine bağlayana merdiven evinde de zeminler mermer malzeme ile döşenmiş olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın ana giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır. Taşınmaz içerisinde asansör bulunmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.2. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ	ŞİŞLİ	ŞİŞLİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	MECİDİYEKÖY	MECİDİYEKÖY	MECİDİYEKÖY	MECİDİYEKÖY
KÖYÜ	:	-	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-	-
MEVKİİ	:	-	-	-	-
SINIRI	:	-	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	2004	2004	2004	2004
PARSEL NO	:	14	14	14	14
YÜZÖLÇÜMÜ	:	354,63 m2	354,63 m2	354,63 m2	354,63 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	KARGİR APARTMAN	KARGİR APARTMAN	KARGİR APARTMAN	KARGİR APARTMAN

B. BÖLÜM NO	:	1	2	3	4
KAT NO	:	ZEMİN	ZEMİN	1	2
B.B NİTELİĞİ	:	MESKEN	MESKEN	MESKEN	ÇATI ARALI MESKEN
ARSA PAYLARI	:	3/20	2/20	8/20	7/20
YEVİMİYE NO	:	6400	6400	6400	6400
CİLT NO	:	79	79	79	79
SAHİFE NO	:	7748	7749	7750	7751
EDİNİM TAR.	:	19.10.1999	19.10.1999	19.10.1999	19.10.1999
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ZEMİN ID	:	24883323	24883324	24883325	24883326

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Taşınmazların tamamında:

Beyan: YÖNETİM PLANI: 04/01/1996

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

08.12.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "KONUT " lejantında kalmakta olup; blok nizam, bodrum hariç 3 kat, yapılaşma özelliklerine sahiptir. Taşınmazlar belediye sınırları içindedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Taşınmazların Şişli Belediyesi'nde 08.12.2020 tarihinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 1995 tarih ve 95/4610 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 27.05.1993 tarih ve 1-48 no'lu yapı ruhsatı belgesi ve 30.03.1993 no'lu mimari projesi incelenmiştir. Arşiv dosyasında yapılan incelemede olumsuzluk teşkil edebilecek herhangi bir yıkım kararı, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır. Taşınmazın eski parsel numarası 12 dir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Belediye arşiv dosyasında herhangi bir encümen kararı, tutanak, ceza ve olumsuz karara rastlanılmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazda, mimari projesine göre bodrum, zemin, 2 kat ve çatı arası kattan oluşan toplam 4 adet BB. bulunmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması,

Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Merkezi konumda ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede konumlu olması

Tercih edilen bölgede yer alması.

Ulaşım imkânlarının kolay ve alternatifli olması

İstanbul'un en prestijli caddelerinden Büyükdere caddesine yaklaşık 150 m mesafede olması

Köşe parselde konumlu olması

OLUMLU FAKTÖRLER

Piyasa koşulları

Projesine aykırı büyümelerinin olması

Binanın İstanbul depremi öncesi yapılmış olması

Eski yapı olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olması nedeniyle satılık boş arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede genel itibarıyla meskenlerin ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. Benzer satılık ya da kiralık konut/işyeri emsalleri dikkate alınmıştır. Kiralık emsaller dikkate alınarak taşınmazların olası kira değerleri ve bölgede mesken nitelikli taşınmazların amorti süresi tespit edilmiştir. Benzer taşınmazlar için amorti süresi yaklaşık 15 yıl olarak tespit edilmiş olup Kapitalizasyon oranı: 1/Amorti süresi olarak dikkate alınmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK EMSALLER:

Emsal 1: Konu taşınmaza çok yakın konumda Hikâye sokak tarafında eski binada 1+1 tipte, yaklaşık 65 m2, zemin katta yer alan ofis olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazın pazarlıklı 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(16.923 TL/m2) Yüksel Önder Emlak:0 536 596 74 78**

Emsal 2: Konu taşınmaza çok yakın konumda iki sokak arka tarafında yaklaşık 10 yıllık binada 2+1 tipte, yaklaşık 100 m2, zemin katta yer alan ofis olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazın pazarlıklı 1.700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(17.000 TL/m2) Yüksel Önder Emlak:0 536 596 74 78**

Emsal 3: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan eski binada 3+1 tipte, yaklaşık 110 m2, 2. katta yer alan ofis olarak da kullanıma olanağı bulunan meskenin pazarlıklı 1.050.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.545 TL/m2) Klatt G.M:0 530 110 92 00**

Emsal 4: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 15 yıllık binada 3+1 tipte, yaklaşık 120 m2, 5. katta yer alan dubleks meskenin pazarlıklı 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.583 TL/m2) Metropol Emlak: 0 535 857 37 00**

Emsal 5: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 7 yıllık binada 3+1 tipte, yaklaşık 100 m2, 3. katta yer alan dubleks meskenin pazarlıklı 950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.500 TL/m2) Purple House: 0 533 468 30 68**

Emsal 6: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan işyeri olarak kullanılan 3650 m2 komple bina pazarlıklı 27.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.602 TL/m2) İzmit Turizm: 0 532 294 40 09**

Emsal 7: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan işyeri olarak kullanılan 850 m2 komple bina pazarlıklı 13.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(15.882 TL/m2) Murat Muslu Emlak: 0 532 592 92 93**

KİRALIK EMSALLER:

Emsal 8: Konu taşınmaza çok yakın konumda şenlik sokağına doğru bodrum katla birlikte 5 katı ve çatı katta konumlu 60 m2 olan ofis kullanımına uygun mesken 6.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.000TL / 60 =100 TL/m2) Ekeroğlu Emlak:0 532 068 91 96**

Emsal 9: Konu taşınmaza çok yakın konumda şenlik sokağına doğru 4 kat ve çatı katı olan toplamda yaklaşık 750 m2 olan ofis kullanımına uygun yaklaşık 20 yıllık binanın pazarlıklı 60.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(60.000TL / 750 =80 TL/m2) Property Brothers Ulus:0 532 622 54 03**

Emsal 10: Konu taşınmaz ile aynı sokakta yaklaşık 25 yıllık binanın bahçe katında konumlu yaklaşık 130 m2 alanlı ofis tarzı işyerinin pazarlıklı 8.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.000TL / 130 =61,53 TL/m2) Ortaklar Emlak: 0 532 544 58 68**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16923	17000	9545	9583	9500
	Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	-0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-20%	-20%	-20%
	Yasal Özellikleri	0%	-10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		19450	19540	14365	14420	14295
KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		6	7	8	9	10
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7602	15882	100	80	61,53
	Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	2%
	Mülkiyet Durumu	-5%	-5%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-50%	15%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-20%	0%	0%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	-15%
Düzeltilmiş Değer		13683	13500	95	72,20	69,34

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Bölgede yapılan araştırmada satılık benzer emsaller tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava, ışık, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerleme konusu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde mesken nitelikli olup mahallinde ofis olarak kullanılan taşınmazların zemin kat birim m² değerinin 19.000 TL ile 20.000 TL aralığında, katlarda konumlu taşınmazların birim m² değerinin yaklaşık 15.000 TL ile 16.000 TL aralığında olduğu görülmüştür.

Her bir bağımsız bölümün değerlendirilmesinde bodrum kat şerefiye olarak eklenmiştir. Bölgede ofis olarak kullanılan komple binaların birim m² değerinin konumuna göre 13.000 TL ile 15.000 TL aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Yasal değer takdiri, mimari projesinde belirtilen BB. alanı dikkate alınarak, mevcut değer taktiri, mahallinde kullanım şekli ve alanı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

YASAL DEĞER TAKDİRİ:

- 1 BB. NOLU MESKEN: 71 m² x 20.000 TL/m² =~1.420.000TL
2 BB. NOLU MESKEN: 52 m² x 20.250 TL/m² =~1.055.000TL
3 BB. NOLU MESKEN: 178 m² x 15.725 TL/m²=~2.800.000 TL
4 BB. NOLU MESKEN: 225 x 15.500 TL/m²=~3.500.000 TL

TOPLAM YASAL DEĞER: 8.775.000 TL

MEVCUT DEĞER TAKDİRİ:

920 m² x 14.785 TL=~13.600.000 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur. Bu nedenle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazların değerlemesi yapılmıştır. Bu tespitte taşınmazın mahallindeki kullanım şekli dikkate alınarak taşınmazdan elde edilebilecek kira değeri tespit edilmiştir. Direkt İndirgeme Yönteminde,

K.O: Toplam Gelir/Değer - yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmada benzer taşınmazlar için Kapitilizasyon oranının 0,058 (1/17 YIL) olduğu tespit edilmiştir.

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

TAPU KAYITLARINDAKİ NİTELİĞİ DİKKATE ALINARAK YASAL DURUM KİRA DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 526 m² x 95 TL/m²=~50.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 50.000 TL x 12 AY=600.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 600.000 TL/0,058=~10.345.000 TL

MAHALLİNDEKİ KULLANIMI DİKKATE ALINARAK MEVCUT DURUM KİRA DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 920 m² x 75 TL/m²=~70.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 70.000 TL x 12 AY=780.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 840.000 TL/0,058=~14.485.000 TL

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasında bölgede benzer nitelikte ofis kullanımına uygun komple binaların ortalama birim m² kira değerinin yaklaşık 60 TL – 80 TL aralığında, Ofis olarak kullanılan BB.lerin ortalama kira birim m² değerinin 90 TL ile 100 TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu kapsamda taşınmazlarının tapu niteliği(BB. bazında)dikkate alınarak birim m² kira değerinin yaklaşık 95 TL, mahallindeki kullanımı dikkate alınarak komple bina şeklinde kira birim m² değerinin yaklaşık 75 TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu kapsamda taşınmazın aylık kira değeri aşağıda belirtildiği şekilde tespit edilmiştir.

YASAL DURUM AYLIK KİRA DEĞERİ: 526 m² x 95 TL/m²=~50.000 TL

MEVCUT DURUM AYLIK KİRA DEĞERİ: 920 m² x 75 TL/m²=~70.000 TL

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazların tapu kayıtları ve belediye imar arşivinde dosya incelemeleri yapılmış olup satış kabiliyetlerini kısıtlayıcı ve hukuki durumlarını olumsuz etkileyici herhangi bir şerh ya da karara rastlanılmamıştır.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti kat irtifakı kurulmuş 4 ayrı bağımsız bölüm için yapılmıştır. Ancak mahallinde taşınmazlar birleştirilerek müştereken tek hacim işyeri(bina) şeklinde kullanılmaktadır. Müşterek kullanım niteliği kazanmıştır. Ayrıca mahallinde proje harici büyümeler yapılmıştır. Bölgede bu tür meskenlerin işyeri olarak kullanımı yaygındır. Taşınmazların tapu niteliği dikkate alınarak yasal değer, mahallindeki kullanımı ve alanı dikkate alınarak mevcut değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar, emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemiyle bölge kira emsallerinden hareketle taşınmazın kira değeri tespit edilmiş olup direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazın değeri tespit edilmiştir. Yapılan kıyaslamalar neticesinde her iki yöntemin aritmetik ortalamasının alınması uygun bulunmuştur.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

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

Taşınmazlarla ilgili olarak tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazlar birleştirilerek müştereken tek hacim işyeri(bina) şeklinde kullanılmaktadır. Müşterek kullanım niteliği kazanmıştır. Ayrıca mahallinde proje harici büyümeler yapılmıştır. Bölgede bu tür meskenlerin işyeri olarak kullanımı yaygındır. Taşınmazların tapu niteliği dikkate alınarak yasal değer, mahallindeki kullanımı ve alanı dikkate alınarak mevcut değer takdir edilmiştir. Taşınmazlar, emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemiyle değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkullerin alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari aktivitenin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemine göre taşınmazlar kıyaslanmıştır.

Nihai değer taktirinde her iki yöntemin aritmetik ortalamasının alınması uygun bulunmuştur. Tapu niteliği dikkate alınarak yasal değer, mahallindeki kullanım şekli dikkate alınarak mevcut değer taktir edilmiştir.

TAPU NİTELİĞİ DİKKATE ALINARAK YASAL DEĞER TAKDİRİ:

- 1 BB. NOLU MESKEN: $71 \text{ m}^2 \times 20.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 1.420.000 \text{ TL}$
2 BB. NOLU MESKEN: $52 \text{ m}^2 \times 20.250 \text{ TL/m}^2 = \sim 1.055.000 \text{ TL}$
3 BB. NOLU MESKEN: $178 \text{ m}^2 \times 15.725 \text{ TL/m}^2 = \sim 2.800.000 \text{ TL}$
4 BB. NOLU MESKEN: $225 \times 15.500 \text{ TL/m}^2 = \sim 3.500.000 \text{ TL}$

TOPLAM: 8.775.000 TL

MAHALLİNDEKİ KULLANIM ŞEKLİ DİKKATE ALINARAK MEVCUT DEĞER TAKDİRİ:

TOPLAM: $920 \text{ m}^2 \times 14.785 \text{ TL} = \sim 13.600.000 \text{ TL}$

DİREKT İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE (TAPU KAYITLARINDAKİ NİTELİĞİ DİKKATE ALINARAK) YASAL DURUM DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: $526 \text{ m}^2 \times 95 \text{ TL/m}^2 = \sim 50.000 \text{ TL}$

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: $50.000 \text{ TL} \times 12 \text{ AY} = 600.000 \text{ TL}$

TAŞINMAZ DEĞERİ: $600.000 \text{ TL} / 0,058 = \sim 10.345.000 \text{ TL}$

DİREKT İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE (MAHALLİNDEKİ KULLANIMI DİKKATE ALINARAK)MEVCUT DURUM DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: $920 \text{ m}^2 \times 75 \text{ TL/m}^2 = \sim 70.000 \text{ TL}$

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: $70.000 \text{ TL} \times 12 \text{ AY} = 780.000 \text{ TL}$

TAŞINMAZ DEĞERİ: $840.000 \text{ TL} / 0,058 = \sim 14.485.000 \text{ TL}$

NİHAİ YASAL DEĞER: $8.775.000 \text{ TL} + 10.345.000 \text{ TL} = 19.120.000 \text{ TL} / 2 = \sim 9.560.000 \text{ TL}$

NİHAİ MEVCUT DEĞER: $13.600.000 \text{ TL} + 14.485.000 \text{ TL} = 28.085.000 \text{ TL} / 2 = 14.045.000 \text{ TL}$

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

YASAL DEĞER:

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 9.560.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 11.280.800 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 1.298.084 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 1.531.630 USD

MEVCUT DEĞER:

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 14.045.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 16.573.100 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 1.907.070 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 2.250.343 USD