



DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, ŞİŞLİ MAHALLESİ, 2405 ADA, 9 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN "**KARGİR FABRİKA**" NİTELİKLİ TAŞINMAZ

RAPOR NO: OZL-202200028

RAPOR TARİHİ: 31.03.2022

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.8 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
2.4 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.5 İŞİN KAPSAMI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	8
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	11
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	13
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	18
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	20
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	20
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	39
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	39
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	39
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	40
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	40
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	41
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	43
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	43
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	44
7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:	44
7.3.2 MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:	45
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	46
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	46
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	47
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	48

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 31.03.2022, rapor no: OZL-202200028'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parselde kayıtlı "KARGİR FABRİKA" nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 24.03.2022'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 21.03.2022 tarihli 2022/004 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 62.2 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 2 (iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 18.07.2016 tarih ve OZL-201600089 numaralı rapor, 24.12.2020 tarih ve OZL-202000263 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.8 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 62.2 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

DAGİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Merkez Mah. Birahane Sk. Koç Plaza No: 3 Şişli-İSTANBUL

Boğaziçi Kurumlar V.D. – 2650527899

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

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

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

2.4 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor “**DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**”nin 16.03.2022 tarih ve 2022/028 numaralı talebine ve taraflar arasında imzalanmış olan 21.03.2022 tarih ve 2022/004 tarihli sözleşmeye istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.5 İŞİN KAPSAMI

Bu rapor aşağıda tapu bilgileri belirtilmiş olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parsel numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2405 ADA 9 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: ŞİŞLİ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 167
ADA NO	: 2405
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2260,20
NİTELİĞİ	: KARGİR FABRİKA
CİLT	: 31
SAHİFE	: 2980
TARİH	: 08.12.2009
YEVMIYE	: 14398
MALİK	: DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	: -

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2405 ADA 9 PARSEL
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden 29.03.2022 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü: * Taşınmaz üzerinde rehin kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü: *Taşınmaz üzerinde şerh kaydı bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü: *Taşınmaz üzerinde beyan kaydı bulunmamaktadır.
Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: * Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 29.03.2022 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Söz konusu taşınmaz tapu sicilinde; DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup, 2405 ada, 9 numaralı parsel, 08.12.2009 tarih ve 14398 yevmiye numarası ile İstanbul, Şişli, 31 cilt ve 2980 sayfada, "Kargir Fabrika" niteliğinde tescillidir. 08.12.2009 tarih 143698 yevmiye ile satış işleminden tescil edilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan 1/1000 ölçekli revizyon imar planı örneği ekte verilmiştir. Buna göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 167 pafta, 2405 ada 9 numaralı parsel, 16.05.2008 tarih 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Plan kapsamında "Ticaret Alanı" ve "Ticaret + Konut Alanı" içerisinde, MİA-1 lejantlı ile gösterilen Merkezi İş alanlarında blok nizam, Hmax:6 kat (18.50 m) şartlarında yapılaşmaya uygundur. Parselin kamusal alan terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Son üç yılda taşınmazın imar durumunda da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 04.09.1969 tarih 5673 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.05.1971 tarih, 3219 sayılı yapı muayene ve kullanma izin belgesi ve 2805 sayılı imar affı kanunu kapsamında 08.12.1986 tarih, 986/13705 numaralı 7156 m² alanlı Kargir Fabrika için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi birlikte düzenlendiği görülmüştür. Dosya içerisinde ana taşınmaza ait 22.07.1969 tarihli mimari proje ve 08.12.1986 tarihli rölöve projesi incelenmiştir. Taşınmazın konum doğruluğu, Şişli Belediyesi'nde incelenen imar paftası üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir.

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

Parsel üzerindeki bina Yapı Denetim Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olduğundan yapı denetim kanununa tabi değildir.

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

Parsel üzerindeki yapıya ait 04.09.1969 tarih 5673 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.05.1971 tarih, 3219 sayılı yapı muayene ve kullanma izin belgesi ve 2805 sayılı imar affı kanunu kapsamında 08.12.1986 tarih, 986/13705 numaralı 7156 m² alanlı Kargir Fabrika için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi birlikte düzenlendiği görülmüştür. Dosya içerisinde ana taşınmaza ait 22.07.1969 tarihli mimari proje ve 08.12.1986 tarihli rölöve projesi incelenmiştir.

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 29.03.2022 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Taşınmaz 08.12.2009 tarih 14398 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 167 pafta, 2405 ada 9 numaralı parsel 16.05.2008 tarih 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Plan kapsamında Ticaret Alanı” ve “Ticaret + Konut Alanı” içerisinde, MİA-1 lejantlı ile gösterilen Merkezi İş alanlarında blok nizam, Hmax:6 kat (18.50 m) şartlarında yapılaşmaya uygundur. Parselin kamusal alan terkinin bulunmadığı bilgisi öğrenilmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın bulunduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

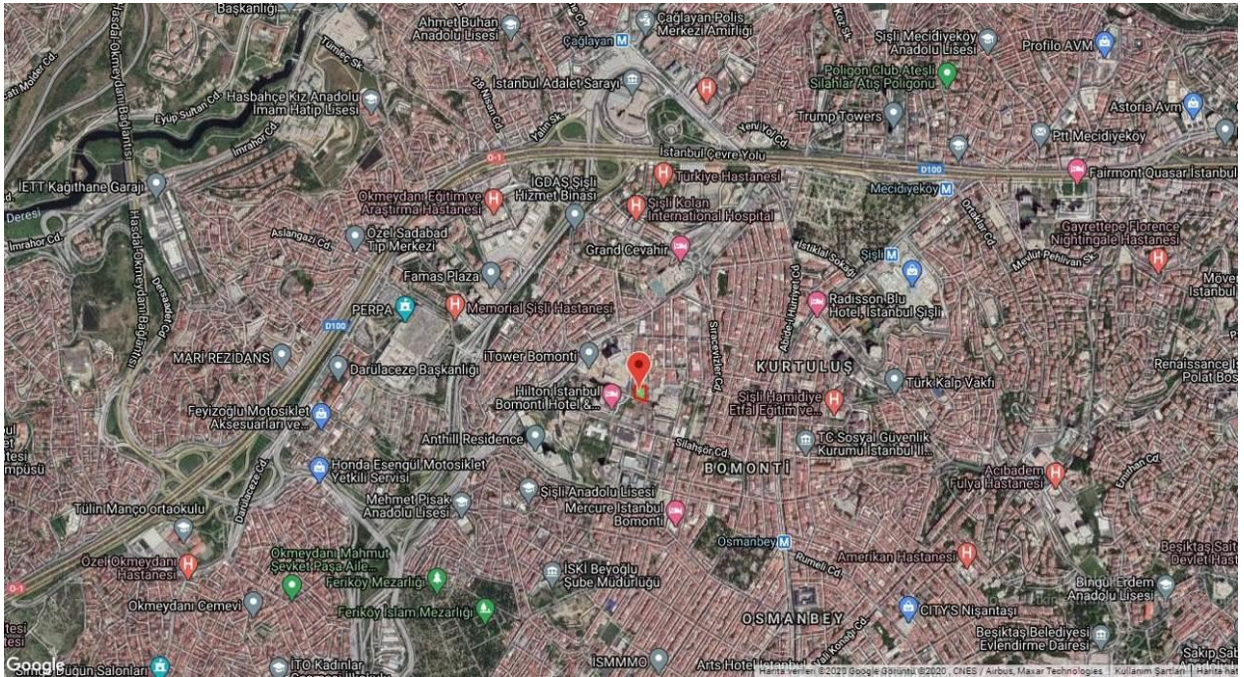
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

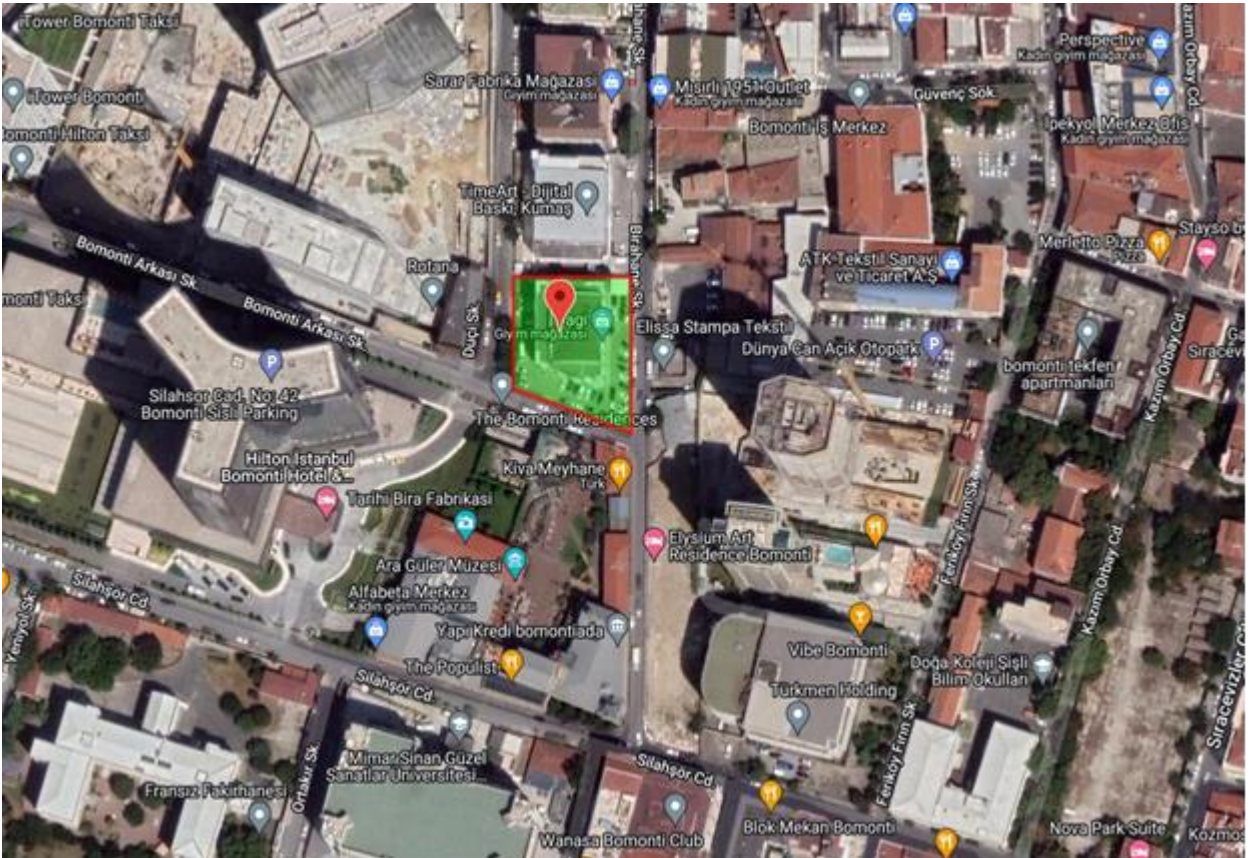
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, Birahane Sokak, Koç Plaza, No:3 adresinde yer almakta ve **N: 41.059172, E: 28.980586** coğrafi koordinatlarda konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Dagi Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Parsel, doğu yönden Birahane Sokak, güney yönden Bomonti Arkası Sokak, batı yönden Duçi Sokak ve kuzey yönden 8 numaralı komşu parselde cepheli olup 3 tarafı yoldur. Bina numarası Birahane Sokak üzerinden verilmiş olup ayrıca zemin katta bulunan fabrika satış mağazası aynı sokak üzerinden 3/A kapı numarasını almaktadır. Ayrıca batı cephedeki Duçi Sokak üzerinden 1.bodrum ve 2.bodrum kat seviyesinden 2 adet ürün nakliyesi için giriş kapısı bulunmaktadır.

Bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Piyalepaşa Bulvarının batısında bulunan değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikteki yapılar dönüşerek yerini yeni ve nitelikli ofis, avm ve turizm fonksiyonlu yapılara bıraktığı gözlemlenmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde 3-4 katlı fabrika/atölye tipi eski yapılar ile yeni ve çok katlı ofis, residence ve otel kullanımına uygun plaza tipi yapılar görülmektedir.

Taşınmaz Şişli ve Beyoğlu ilçelerini birbirine bağlayan ve bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Halaskargazi Caddesine çok çok yakın mesafededir. Bölgeye ulaşım, Şişli tarafından Piyalepaşa Bulvarı, Darülaceze Caddesi ve Halaskargazi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Beyoğlu yönünden ise yine Piyalepaşa Bulvarı, Halaskargazi Caddesi ve Dolapdere Caddeleri üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın güneyinde 300 metre mesafede inşası devam eden Nuro Park Projesi yer almaktadır. Yakın çevrede Şişli Belediyesi, Cevahir Grand Otel, Kağıthane Vergi Dairesi, Hilton İstanbul Bomonti Otel, Fraser Place Anthill Residence, Divan Bomonti Residence, İ Tower Bomonti ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Bomonti Kampüsü gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır.





4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parsel numarasında kayıtlı, “Kargir Fabrika” nitelikli ana taşınmazdır. Ana taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı (ilave kat) olarak inşa edilmiştir. Bina girişi vaziyet planındaki bina oturumundan da anlaşılacağı üzere zemin kat kotundan, doğu cepheden ve Birahane Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 09.12.1986 onay tarihli rölöve projesine göre binanın 2. ve 1.bodrum katlarında imalathane ve depolama alanı, servis ve kontrol alanı, wc-lavabo ve merdiven boşluğu, 1.bodrum kat kotunda 2.bodrum kattan farklı olarak ilave imalathane ve depolama bölümleri, zemin katında imalathane ve depolama alanı, servis ve kontrol alanı, wc-lavabo, merdiven boşluğu ve bina girişi, 1., 2., 3. ve 4. normal katların her birinde imalathane ve depolama alanı, servis ve kontrol alanı, wc-lavabo ve merdiven boşluğu, çatı katında (ilave kat) depolama ve imalat bölümleri, yemekhane, jeneratör odası, merdiven boşluğu, wc-lavabo ve 2 adet açık teras hacimleri bulunmaktadır. Açık teras hacimleri yasal alana dahil edilmemiş olup şerefiye faktörü olarak değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede yapının parsel üzerindeki konumu bakımından rölöve projesi ile uyumlu olduğu ancak büyüklük ve iç mahal dağılımı bakımından yer yer uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiştir.

Buna göre; binanın 1.bodrum kat kotunda projesinde binanın doğu cephesinde ilave yapı olarak görünen depolama ve imalathane bölümlerinin yerinde inşa edilmediği, binanın batı bölümde ana binaya bitişik konumda ~ 100 m2 alanlı depo bölümü imal edildiği, 2.bodrum ve 1.bodrum kat batı cephede kapı açılarak yükleme bölümü oluşturulduğu tespit edilmiştir. Zemin katta projesinde görünen bekçi kulübesinin mahallinde inşa edilmediği, ayrıca zemin kat güney cephenin bölünerek fabrika satış mağazası olarak kullanıldığı, normal katlarda büyüklük bakımından herhangi bir uyumsuzluk bulunmamasına rağmen mevcut kullanıma uygun olacak şekilde yeniden bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Binanın batı cephesinde 2.bodrum kattan 3.normal kata kadar ulaşım sağlayan 800 kg kapasiteli 1 adet yük asansörü ve projesinde merdiven boşluğunun kuzeyinde bulunan wc-lavabo hacimlerinin yerine zemin kattan çatı katına kadar ulaşım sağlayan 1 adet personel asansörü inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca çatı katında (ilave kat) ~ 368 m2 eksik imalat olduğu, katın orta bölümünde bulunan kapalı hacim hariç saçağa yakın kısımlardaki depolama ve yemekhane bölümlerinin inşa edilmediği, yerinde bu bölümlerin açık teras olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Taşınmaz projesinde ve mevcutta 2 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından (ilave kat) oluşmaktadır. Projesine göre katların alanları ve kullanım şekilleri aşağıdaki gibidir.

Kat	Yas.Alan	Mev.Alan	Kullanım Şekli (projeye göre)
2.bodrum	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni
1.bodrum	1009	969	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, kat merdiveni ve ilave depo alanı.
Zemin	892	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, kat merdiveni ve bekçi odası.
1.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, kat merdiveni ve ilave yapı.
2.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni.
3.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni.
4.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni.
Çatı katı	812	444	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, yemekhane ve teraslar.
TOPLAM	7.058	6.627	

Taşınmaz projesine göre tamamen imalathane ve fabrika olarak tasarlanmış iken yerinde iç mahal dağılımında ve kullanım alanlarında bazı değişiklikler yapılmıştır. Projesine göre binada asansör

bulunmamakta iken mahallinde zemin kattan çatı katına kadar ulaşımı sağlayan 1 adet personel asansörü ve 2.bodrum kattan 3.normal kata kadar ulaşımı sağlayan 1 adet yük asansörü olduğu görülmüştür. Ayrıca projesinde tüm katları imalathane ve depolama alanı olarak görünen yapıda mahallinde zemin kat giriş bölümünde danışma, yemekhane, revir ve binanın Bomonti Arkası Sokak cephesinde (güney cephe) 1 adet fabrika satış mağazası, 2.normal kat imalathane ve showroom, 4.normal kat idari kat ve çatı katı ofis bölümü olarak tasarlanarak yeniden bölümlendirilmiştir. Binada giriş holü zemini ve merdiven basamakları karo granit, 2.bodrum kattan çatı katına kadar iç mekanda zeminlerin tamamı seramik kaplı, çatı katında bazı bölümlerde laminat parke, bazı bölümlerde mermer bazı bölümlerde ise seramik kaplama kullanılmıştır. 4.kat ve çatı katındaki ofis bölümleri ahşap ve cam malzemedен imal edilmiş malzeme ile bölünmüş olup tüm katlarda duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Yemekhane bölümünde sanayi tipi mutfak ürünleri bulunmaktadır. Bina dış cephesi köşe noktalarda alüminyum panel malzeme ile cephelerde ise beyaz dış cephe boyası ile kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum çerçeve üzeri cam malzemedен imal edilmiş fotoselli kapı, yüklenme kapısı ise otomatik katlanır garaj kapısı olarak imal edilmiştir.

Ayrıca 1. ve 2. bodrum katların kiraya verildiği ve depo olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: IV-C
Yapının Yaşı	: 51
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: SIVA ÜZERİ DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: BETONARME ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma:	VAR
Yangın Tesisatı	: YOK
Deprem Bölgesi:	1.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: %25
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parsel numarasında kayıtlı, "Kargir Fabrika" nitelikli ana taşınmazdır. Ana taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında ve ayrik nizamda 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı (ilave kat) ve mevcut durumda toplam yaklaşık brüt 6.627 m2 alanlı şekilde inşa edilmiş; DAGI markası tarafından idari bina/ofis ve fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Binada giriş holü zemini ve merdiven basamakları karo granit, 2.bodrum kattan çatı katına kadar iç mekanda zeminlerin tamamı seramik kaplı, çatı katında bazı bölümlerde laminat parke, bazı bölümlerde mermer bazı bölümlerde ise seramik kaplama kullanılmıştır. 4.kat ve çatı katındaki ofis bölümleri ahşap ve cam malzeme ile bölünmüş olup tüm katlarda duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Yemekhane bölümünde sanayi tipi mutfak ürünleri bulunmaktadır. Bina dış cephesi köşe noktalarda alüminyum panel malzeme ile cephelerde ise beyaz dış cephe boyası ile kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum çerçeve üzeri cam malzemedeki imal edilmiş fotoselli kapı, yüklenme kapısı ise otomatik katlanır garaj kapısı olarak imal edilmiştir.



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2021
Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2021

Yıl Year	Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
Genel Nüfus Sayımları - Population Censuses																		
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	74 761 132	37 470 193	37 290 939	6 049 393	3 064 942	2 984 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4
2018	82 003 882	41 139 980	40 863 902	75 666 497	37 912 323	37 754 174	6 337 385	3 227 657	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6
2019	83 154 997	41 721 136	41 433 861	77 151 280	38 660 605	38 490 675	6 003 717	3 060 531	2 943 186	100,0	100,0	100,0	92,8	92,7	92,9	7,2	7,3	7,1
2020	83 614 362	41 915 985	41 698 377	77 736 041	38 921 666	38 814 375	5 878 321	2 994 319	2 884 002	100,0	100,0	100,0	93,0	92,9	93,1	7,0	7,1	6,9
2021	84 680 273	42 428 101	42 252 172	78 908 631	39 481 794	39 426 837	5 771 642	2 946 307	2 825 335	100,0	100,0	100,0	93,2	93,1	93,3	6,8	6,9	6,7

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2021
Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2021

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(5) The main reason for the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(6) The main reason for the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2020 Yılı itibarıyla dünya genelinde etkili olan kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde de etkili olmuştur. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artış gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmeyen fiyatların dengelenmesi, artan inşaat maliyetleri, döviz kurundaki dalgalanmaların bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir.



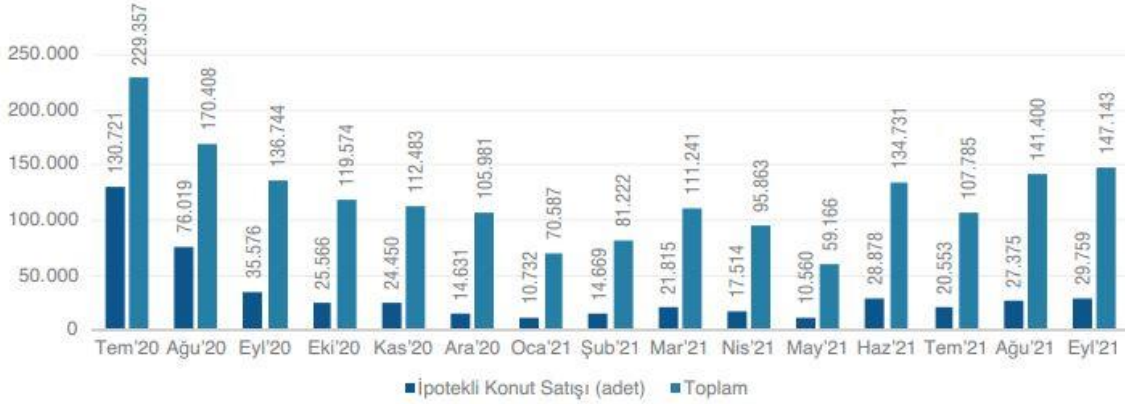
2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,3 artarak 43 bin 967 adet oldu. İkinci el konut satışları da %8,2 artarak 103 bin 176 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %19,55 azalarak 29 bin 759 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38 - %1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,908 trilyon TL tutarında seyredirken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 oldu. Bu oran 2020 Ağustos ayında %22,6 seviyesindeydi.

Dönem	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2021 yılı 2. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 14.269 milyon TL'ye ulaştı.
Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2021 yılı 2. çeyreğinde 240.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

TİCARİ GAYRİMENKULLER

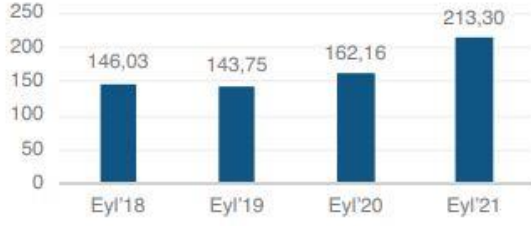
Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
213,30	1,66%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
31,54%	113,30%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Eylül sonu itibarıyla 213,30 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 51,14 puan artış gösterirken, aylık 3,48 puan artış gösterdi. 2021 yılına 179,67 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 44,15 puanlık bir artış yaşandı.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ İSTANBUL İLINE AİT BİLGİLER

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

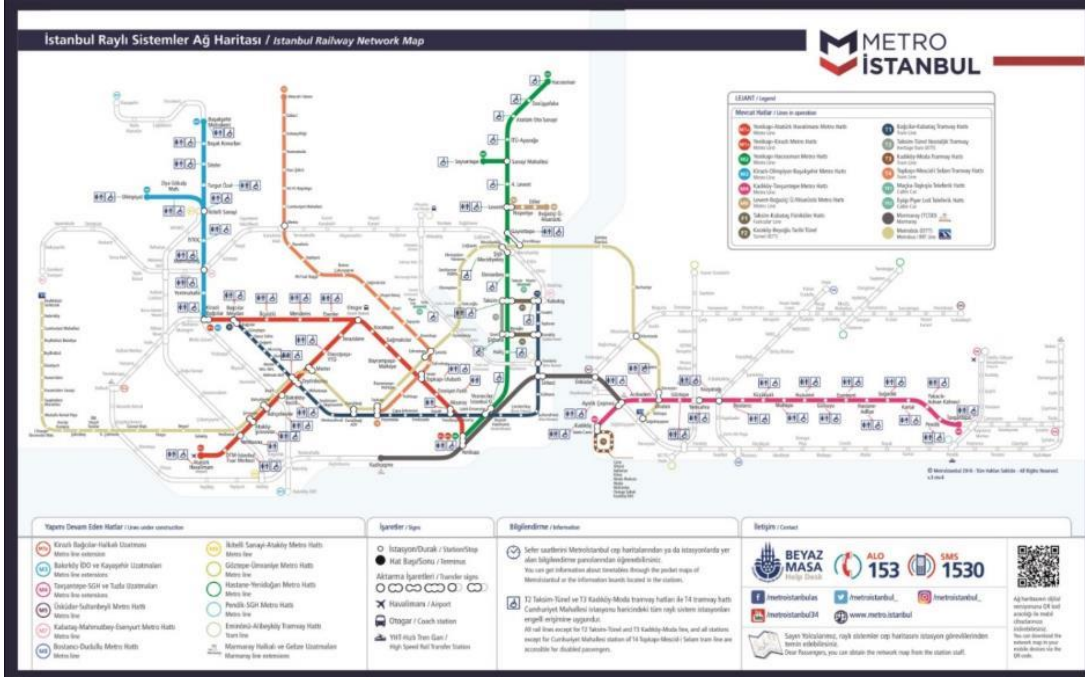
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı Haydarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım alanında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Sabiha Gökçen Havalimanının gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanının yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI

Yıllar	İç Hat Yolcu Sayıları	Dış Hat Yolcu Sayıları	Toplam Yolcu Sayıları
2001	11.924	35.453	47.377
2002	2.975	127.302	130.277
2003	2.826	154.346	157.172
2004	10.323	235.278	245.601
2005	559.824	459.922	1.019.746
2006	2.153.561	762.893	2.916.454
2007	2.563.283	1.228.342	3.791.625
2008	2.789.743	1.568.967	4.358.710
2009	4.547.673	2.092.285	6.640.230
2010	7.665.021	3.933.005	11.598.026
2011	9.117.049	4.571.930	13.688.979
2012	9.752.385	5.120.525	14.872.910
2013	12.029.274	6.813.166	18.842.788
2014	15.028.257	8.603.626	23.631.883
2015	18.581.984	9.703.594	28.285.578
2016	20.118.329	9.533.214	29.651.543
2017	20.977.293	10.338.816	31.316.109
2018	22.387.047	11.671.870	34.058.917
2019	21.393.028	14.072.480	35.465.508
2020	11.703.985	5.278.471	16.982.456
2021	16.137.849	8.854.067	24.991.916

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan İstanbul Havalimanı inşa edilmiş ve 2018 yılında faaliyete geçmiştir. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselme eğilimindedir.

İSTANBUL HAVALİMANI

29 Ekim 2018 tarihinde hizmete açılan ve ilk yılında küresel bir aktarma merkezi olan İstanbul Havalimanı, 6 Nisan 2019 tarihi itibarıyla yolcularına tam kapasite ile hizmet veriyor. 76,5 milyon metrekarelik alanı kapsayan, Asya, Afrika ve Avrupa kıtaları arasında küresel bir transfer merkezi olarak dikkat çeken İstanbul Havalimanı'nın işletmeciliğini 25 yıl süreyle İGA Havalimanı İşletmesi A.Ş. üstleniyor.

Dünyada turizm sektörünün en prestijli yayınlarından Global Traveler'ın Leisure Lifestyle ödülünde 'Üstün Yenilik' kategorisinde 'Özel Başarı Ödülü'ne layık görülen İstanbul Havalimanı'nın tüm fazları tamamlandığında yıllık yolcu kapasitesinin 200 milyon kişiye ulaşması bekleniyor.

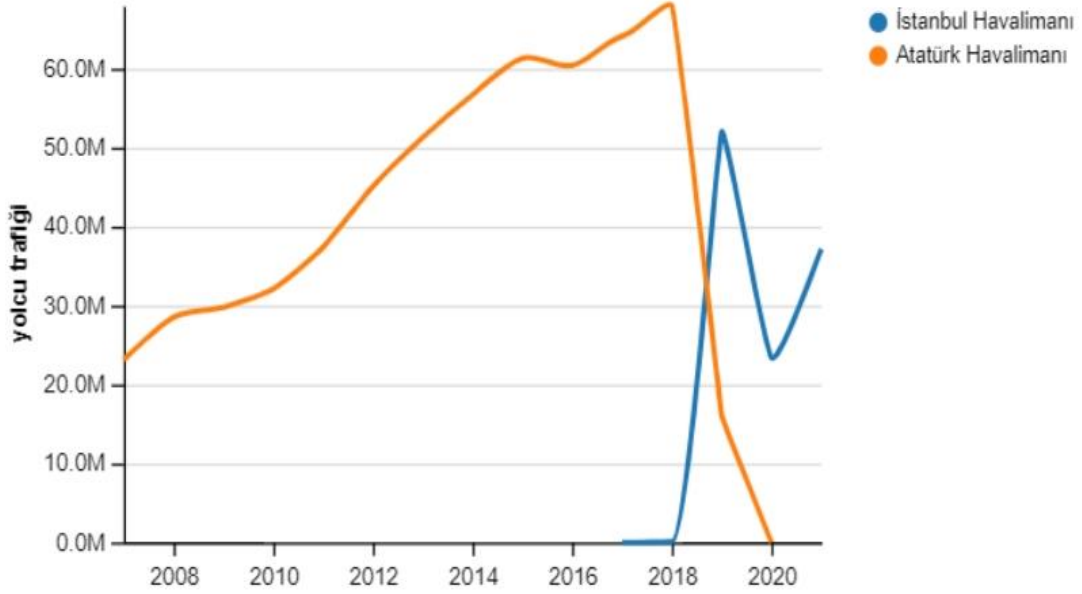


İstanbul Havalimanı Nerede?

İstanbul'un Avrupa yakasında Karadeniz kıyısında yer alan yeni havalimanı, Çatalca- Göktürk-Arnavutköy kavşağında ve Tayakadın ile Akpınar köyleri arasında konumlanıyor. Otobüs, havalimanı transfer servisleri gibi toplu taşıma araçlarının yanı sıra havalimanı taksi ve özel araçlarla kolayca ulaşılabilen İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Levent'ten 36 km, Taksim'den 40 km, Anadolu Yakası'nda Üsküdar'dan 47 km ve Kadıköy'den 52 km uzaklıkta yer alıyor. İstanbul Havalimanı'nın ayrıca Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Otoyolu'na da bağlantısı bulunuyor.



Yıllık trafik havaalanları IST ISL



Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibariyle dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımında önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz

yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalarıdır. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamasının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sistem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır. Avrupa yakasına kıyasla Anadolu yakasında raylı sistem gelişimi nispeten daha geç başlamış olmasına rağmen 2012 yılında hizmete açılan M4 Kadıköy – Pendik Metro hattı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. M4 Metro hattı ayrıca 2013 yılında hizmete giren Marmaray hattı ile entegre olarak kesintisiz bir şekilde Pendik'ten Zeytinburnu'na kadar raylı sistem ile ulaşım imkanı sağlamaktadır. Raylı sistemin yanı sıra şehir içi deniz yolu hatları da iki kıta arasında en kısa ulaşımı sağlayarak her gün milyonlarca İstanbulluya hizmet etmektedir. İki kıta arasında geçişi sağlayan en önemli araçlardan birisi de 2009 yılında hizmete açılan ve Kadıköy-Söğütlüçeşme'den Beylikdüzü-Gürpınar'a

Moltke Planı, Şişli'yi etkileyen ve ona Batı ölçülerine göre gelişme doğrultusu veren ilk plan olmuştur. Planlama çalışmaları, Cumhuriyetin ilk 25 yılı içinde ise, giderek artan yoğunlukta sürdürülmüştür. Avrupa'da moda olan ilk kentçilik akımlarının bu dönemde oldukça etkili oldukları görülmektedir. Fransa'dan gelen Agache, Lambert, Prost ve Almanya'dan gelen Elgötz Batı ölçülerinde kente yenilik getiren mimar, plancılar. Bunlardan özellikle Prost'un hazırladığı planlar İstanbul'a olduğu kadar Şişli İlçesine de önemli özellikler kazandıran bir plan olmuştur. Prost planına uygun olarak geometrik dokulu yollar, ağaçlandırılmış bulvarlarla bitişik düzen yüksek yapılar ve Harbiye, Osmanbey, Nişantaşı ile Maçka'daki düzenlemeler bu dönemde gerçekleştirilmiştir. Şişli'de bir kısmı günümüze dek uzanan bazı önemli yapılar Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılmıştır.

İtalyan mimar Mongri'nin 1920'lerde yaptığı günümüzde artık başka amaçlarla kullanılan Güzelbahçe Kliniği (1920), Ataman Kliniği (1923), Maçka Palas (1928), İtalyan Sefareti (1928) ve daha sonraki yıllarda ise Amiral Bristol Hastanesi, Nişantaşı İngiliz Ortaokulu ile Şişli Terakki Lisesi (1938) binaları bu dönemin ürünüdür. 1940-50 arası Şişli'de önemli yapıların yükseldiği dönem olmuştur. 1950'li yıllar Türkiye'de sosyo-ekonomik dönüşümün ortaya çıktığı yıllardır. Bu dönüşüm İstanbul'la birlikte Şişli'yi de etkilemiş, İstanbul metropoliten bir merkez olma sürecine girerken, Şişli'de bu metropoliten merkezin önemli odaklarından biri olmuştur. Bu gelişmenin doğal sonucu olarak Şişli, Beyoğlu'nun Bucağı iken 1954'te 6324 sayılı Yasa ile İlçe olmuştur.

İstanbul 1950'li yıllarla birlikte uluslararası ve ulusal etmenlerin etkisiyle hızlı ancak çarpık ve sağlıksız bir kent sürecine girerek yapısal dönüşüm süreci yaşarken, Şişli'de bu dönüşümden etkilenmiştir. Bu süreçte sanayileşme, gecekondulu apartmanlaşma ve Kamulaştırma hareketleriyle İstanbul'un doğal ve tarihsel çevresi geri dönülmez biçimde değişmeye başlamıştır. 1950'de Prost'un danışmanlığında toplanan İmar Müşavirliği Heyetinin hazırladığı sanayi planı, İstanbul'un Kağıthane, Bomonti ve Dolapdere'de örgütlü sanayi alanları planlanarak yeni yerleşim birimlerinin doğmasına neden olmuştur. Şişli, 1950'lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerinde hızla genişlerken aynı zamanda yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Özellikle kat mülkiyeti yasası, yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış, 1-2 katlı eski yapıların yerini çok katlı apartmanlar almıştır. 1955 yılında Levent'te yeni sanayi alanları oluşturulmuş bu da Kağıthane ile Büyükdere Caddesi arasındaki alanın yoğunluk kazanmasına Kağıthane Vadisine inen yamaçlar üzerinde Gültepe, Çağlayan ve Hürriyet gibi gecekondulu mahallelerinin doğmasına neden olmuştur. Şişli'nin en önemli sanayi kuruluşları, kimya (özellikle ilaç) bu dönemde kurulmuştur.

Osmanlı döneminde Beyoğlu'nda yoğunlaşan yabancı elçiliklerle konsoloslukların Şişli'ye yönelmesi de bu dönemde gerçekleşmiştir. 1950'li yıllar yapılaşma hızı bakımından olduğu gibi büyük boyutlu düzenlemelerin de gerçekleştiği yıllardır. Bu yıllarda başlatılan imar-istimlak hareketi Şişli'yi de etkilemiş, anayollar yeniden ele alınıp iyileştirilmiş, yeşil alana önem verilmiştir. Dolmabahçe Stadı ile stadın ardından Maçka'ya doğru uzanan alanda bir park planlanmıştır. Hilton Oteli ise yine 1950'li yıllar içerisinde Şişli'de yükselen en önemli yapı olmuştur. Şişli'yi yakın geçmişte etkileyen önemli gelişmelerden biri 1966 yılında Belediye Meclisince onaylanan Sanayi Nazım Planında Bomonti semtinin bir sanayi bölgesi olarak seçilmesidir.

1950'li yıllardan itibaren başlayan İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kağıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan

sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Yine yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kâğıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü). Bomonti çevresindeki fabrikalar çoğalırken Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu.

1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgâh olarak oturlan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkezleri haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgâh olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü.

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni bir yerleşme oluştu. 1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle (Kâğıthane ve Ayazağa dahil) kentsel alan içine katıldı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1980-1985 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı hızı ise yüzde 2,5 olarak gerçekleşti. Bu büyüme Kâğıthane ve Ayazağa yörelerindeki gelişmeden kaynaklanıyordu. 1987'de yapılan yönetsel düzenlemeyle Kâğıthane İlçesi kuruldu. Kâğıthane'nin Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düştü. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrıldı. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar gösterdi. Yine bu bölgede yer alan Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Büyükdere Caddesi'nin İstinye kavşağı çevresinde irili ufaklı iş merkezleri açıldı.

Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm) nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkanlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir.

Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'un New York ve Tokyo'su görünümünü kazanmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumuna gelmiştir. 1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kâğıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydü. Kâğıthane'de 1963 yılında kurulan belediye teşkilatı, 12 Eylül Darbesi'nden sonra 1981'de lağvedildi. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'te Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katıldı. Böylece Ayazağa ve Kâğıthane köy statüsünden çıktı. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kâğıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir

düzenlemeyle ilçe oldu. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı



Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penenlenleri arasında dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasında 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 güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkarılır. 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 yükselti 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.



Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı'dır. Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazenfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekanlarıdır.

Müzeler Askeri Müze ve Atatürk Müzesi'dir. Genelkurmay Askeri Tarih ve Stratejik Etüt (ATASE) Başkanlığı'na bağlı olan Askeri Müze, Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde Harp Okulu olarak kullanılan Harbiye'deki tarihi bina ve yapıya sonradan eklenen ek binalardan meydana gelmektedir. Madalyalar, askeri kıyafetler, bayrak ve sancaklar, zırh gömlekler, kalkanlar, tablolar, silah türleri gibi dünden bugüne Türkiye'nin askeri gelişim ve değişim serüvenini ortaya koyan toplam 55000 eseri koleksiyonunda bulunduran Askeri Müze, bu geniş koleksiyondan 5000 adet eseri ziyaretçilerin ilgisine sunmaktadır. İlçe sınırları içinde, aralarında Teşvikiye ve Şişli gibi ünlü camilerin de olduğu toplam 33 cami, 1 cemevi, 17 kilise ve 2 sinagog yer almaktadır. Ayrıca Gürcistan Katolik Kilisesinin 5 dönümlük arazisinde bu bölgededir.



Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir.

Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler. Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.

Yıllara Göre Şişli Nüfusu

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

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır. Dolmabahçe'de BJK İnönü Stadyumu'nun kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kâğıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkışla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.



Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 14 okulöncesi eğitim kurumu, 36 ilköğretim okulu ve 29 ortaöğretim kurumu vardır. Nişantaşı Anadolu Lisesi (eski English High School), Notre Dame de Sion Fransız Lisesi, Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi (eski Nişantaşı Kız Lisesi), Saint Michel Lisesi, Şişli Anadolu Lisesi ilçedeki köklü ortaöğretim kurumlarıdır.

Marmara, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim, Nişantaşı ve Okan üniversiteleri ile Kavram ve Şişli meslek yüksek okullarının bazı yerleşkeleri ilçe sınırları içinde bulunmaktadır.

İlçe sınırları içinde 2 devlet hastanesi (Şişli Etfal Hastanesi ve Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi), 18 özel hastane, 201 eczane ve 3 huzurevi bulunmaktadır. II. Abdülhamid tarafından 1898'de henüz 8 aylıkken ölen kızı Hatice Sultan'ın anısına yaptırılmış olan Şişli Etfal Hastanesi, Türkiye'nin ilk çocuk hastanesi ve modern hastaneciliğin uygulandığı ilk sağlık kurumudur. Etfal Hastanesi ile birlikte Şişli'nin en eski sağlık kurumlarından biri olan Fransız Lape Hastanesi Türkiye'nin ilk modern psikiyatri hastanesidir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Bina Emsalleri

* Emsal-1: N-Joy Gayrimenkul: 0532 495 16 50

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 8 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 2250 m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 68.000.000.-TL bedel ile satışıdır. Konum olarak Halaskargazi Caddesi yakında olduğu düşünülmektedir. Eski bir bina olup yenilenmiştir. Arsa alanının daha küçük olduğu düşünülmektedir. Konum açısından taşınmaza göre daha kötü bir noktadadır. İnşaat kalitesi açısından benzer sayılabilecek özelliklerdedir. İnşaat nizamı ve açık alan kullanımı açısından dezavantajlıdır. (30.222.-TL/m²)

* Emsal-2: Coldwell Banker Gayrimenkul: 0533 451 31 87

Şişli Abide-i Hürriyet'te, ana cadde üzerinde, çok iyi konumda yer alan 460 m² arsa üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş 2 bodrum, zemin, 5 normal kat ve çatı katlı 2475 m² kapalı alanlı bina için 150.000.000 TL istenilmektedir. Bina yeni ve lüks olarak inşa edilmiştir. Konum ve inşaat kalitesi açısından taşınmaza göre avantajlıdır. (60.606.-TL/m²)

* Emsal-3: Remax Bento Gayrimenkul: 0532 320 11 09

Taşınmazın bulunduğu bölgede, ana caddeye daha yakın konumda, hastane olarak ruhsatlı ve kullanıma hazır 2 adet bina halindeki taşınmaz için 100.000.000 TL istenilmektedir. Toplam kullanım alanı 2000 m² olup binalardan biri rüstik ve tarihi bir dış cepheye sahiptir. Taşınmaz ile benzer ya da daha büyük bir açık alan kullanımı olduğu düşünülmektedir. Ayrıca hastane ruhsatının olması ve tarihi bir bina olması nedeniyle de taşınmaza göre avantajlıdır. (50.000.-TL/m²)

* Emsal-4: Mülk Sahibi

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 7 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 3295 m² kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 120.000.000.-TL bedel ile satışıdır. Konumu bakımından taşınmazla benzer bir şerefeye sahip olduğu düşünülmektedir. İnşaat kalitesi de benzer nitelikte olup arsa alanı açısından dezavantajlıdır. (36.419.-TL/m²)

* Emsal-5: Remax Pro: 0533 353 19 23

Şişli Merkezde, Etfal hastanesi çevresinde, 6 katlı, 2225 m² kullanım alanlı müstakil bina için 67.500.000 TL istenilmektedir. İnşaat kalitesi ve konumu bakımından biraza daha kötü nitelikte, arsa kullanımı bakımından da dezavantajlıdır. Binanın 10 araçlık otoparkı mevcuttur. Ofis kullanımına uygundur. (30.337.-TL/m²)

* Emsal-6: Garage İstanbul Gayrimenkul: 0533 250 12 18

Nişantaşı Meşrutiyet bölgesinde, bitişik nizamda inşa edilmiş 10 katlı, 3100 m² kullanım alanlı otel binası için 104.000.000 TL istenilmektedir. Bina içinde kapalı havuz mevcut olup içi yenilenmiştir. Taşınmaza göre inşaat kalitesi bakımından benzer, konum ve arsa alanı bakımından dezavantajlıdır. (33.548.-TL/m²)

Satılık Arsa Emsalleri

* Emsal-7: IG 1967: 0533 193 09 82

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Dolapdere Caddesi üzerinde konumlu ticaret + konut alanı 78 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 8.000.000.-TL bedel ile satışıdır. Arsa büyüklüğü açısından avantajlı, konum olarak benzer sayılabilecek niteliktedir. (102.564.-TL/m²)

* Emsal-8: Alaçatı Team: 0534 886 36 11

Zincirlikuyu Bölgesinde, Büyükdere Caddesi üzerinde TMSF, Denizbank gibi önemli binaların yanında, çok iyi bir konumda yer alan, ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen, 2664 m² yüzölçümlü arsa 300.000.000.-TL bedel ile satışıdır. Konum olarak daha iyi bir noktadadır. (112.612.-TL/m²)

*** Emsal-9: Kenan Acar: 0532 604 78 72**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Dolapdere Caddesi üzerinde konumlu ticaret alanı imarlı olduğu beyan edilen 264 m² yüzölçümüne sahip arsa 26.000.000.-TL bedel ile satıştır. Arsa büyüklüğü açısından avantajlı, konum olarak biraz daha kötü sayılabilecek özelliklerdedir. (98.484.-TL/m²)

*** Emsal-10: Coldwell Banker Dost: 0532 061 34 03**

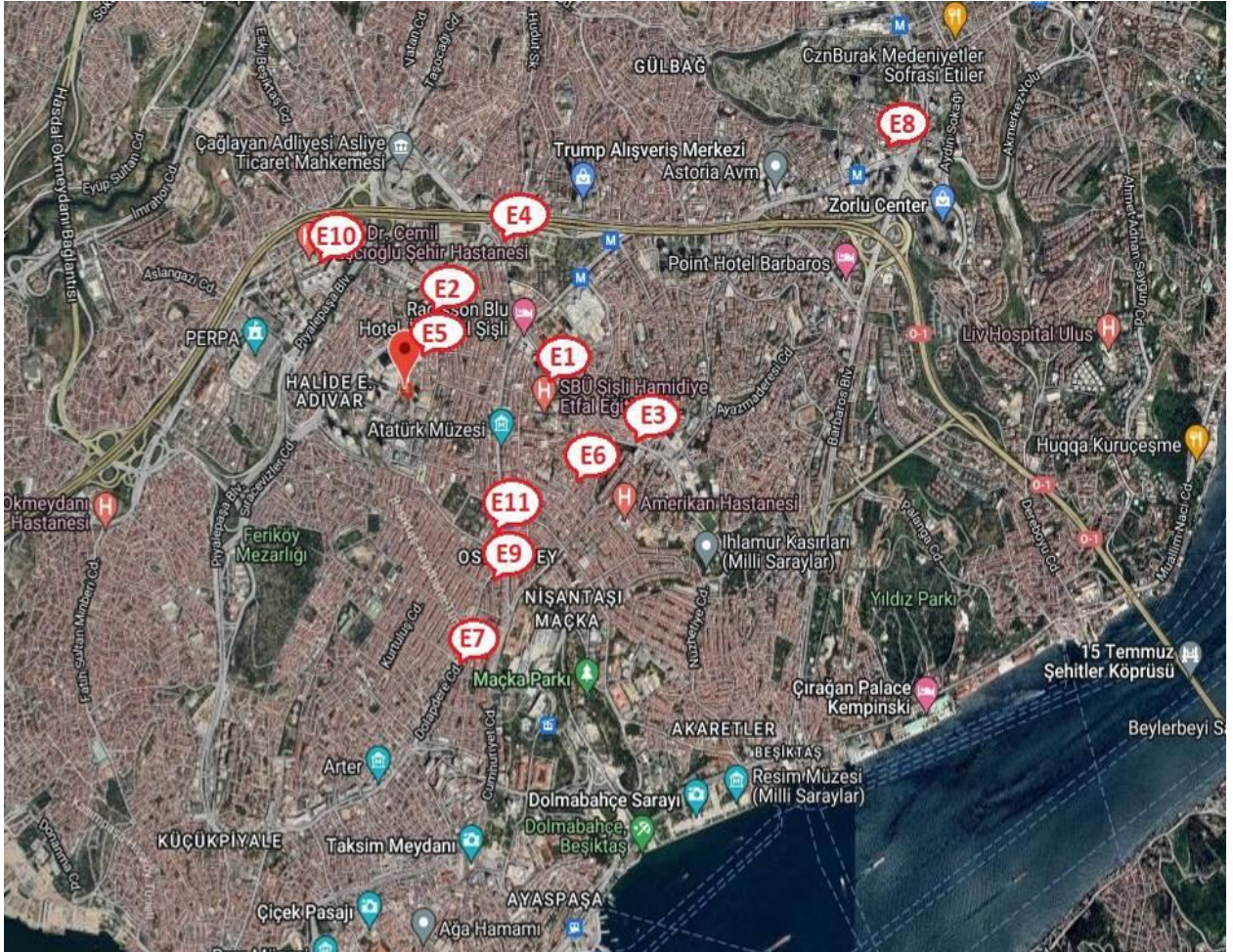
Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu bir turizm + ticaret + konut alanı imarlı 1100 m² yüzölçümlü arsa 130.000.000.-TL bedel ile satıştır. İmar durumu ve arsa büyüklüğü açısından daha avantajlı, diğer özellikleri açısından benzer niteliktedir. (118.181.-TL/m²)

*** Emsal-11: Ceyda Dinçer: 0530 207 33 40**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Dolapdere Caddesi üzerinde konumlu bir Hmaks: 24.50 m ticaret + konut alanı imarlı 140 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000.-TL bedel ile satıştır. Arsa alanı açısından daha avantajlı diğer özellikleri açısından benzer niteliktedir. (107.142.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer nitelikli ticari bina olarak kullanılan yapılar ve aynı bölgede yer alan benzer nitelikli arsa emsalleridir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların büyük kısmının konumu tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

• Emsallerin konumunu gösteren kroki;



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Şişli Merkez mahallesinde yer alması.
- Marka değeri yüksek bir semtte konumlu olması.
- Ana ulaşım arterlerine yakın konumda olması.
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşımının kolay olması.
- Yapının yenilenmiş olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Projesine aykırı olarak eksik imalat ve büyümeler yapılmış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle fabrika/idari bina olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; Sıraselviler ve Akar Caddesinin doğusunda, Hilton Bomonti Otel çevresinde konumlu, benzer nitelikli plaza veya fabrika binalarının parselin imar özelliklerine ve yapıların kat dağılımları ve inşai kalitesine de bağlı olmak kaydıyla 25.000-TL/m² ila 35.000-TL/m² aralığında bedeller ile satışa sunulduğu gözlemlenmiştir.

Yapı Alanına İlişkin Tespit ve Açıklamalar

Taşınmazın onaylı rölöve projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı 7058 m² olup mahallinde yapılan incelemede projesinde 1.bodrum katta görünen 140 m² alanlı ilave imalathane ve depolama alanının, zemin katta görünen 23 m² alanlı bekçi kulübesinin ve çatı katındaki depolama ve imalat alanlarının 368 m²'lik bölümünün imal edilmediği tespit edilmiştir. Anılan eksik imalatlar sonucu taşınmazın yasal kullanım alanı 6527 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın mevcut kullanım alanı ise proje hilafı olarak 1.bodrum kata ilave olarak inşa edilen 100 m² alanlı mutfak ve yemekhane hacmi ile birlikte 6627 m² olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanı arasındaki cüzi farklılığında değere yansımaları da sınırlı olacağından yasal ve mevcut durum değeri mevcut kullanım alanı dikkate alınarak tek değer olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
SATIŞ FİYATI		68.000.000 ₺	150.000.000 ₺	100.000.000 ₺	120.000.000 ₺	67.500.000 ₺	104.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)	6.627,00	2.250,00	2.475,00	2.000,00	3.295,00	2.225,00	3.100,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		30.222	60.606	50.000	36.419	30.337	33.548
Arsa Alanı (m ²)		350	460	1.000	500	400	350
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
İNŞAAT KALİTESİ		Orta Kötü	Çok İyi	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Benzer
İnşaata ilişkin düzeltme		5%	-20%	0%	0%	5%	0%
KONUM		Kötü	İyi	İyi	Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		10%	-10%	-10%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		10%	10%	-5%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	-15%	-10%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		17%	-38%	-33%	-3%	12%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	34.993,15	35.360	37.576	33.500	35.326	33.978	34.219

Değerleme Konusu taşınmazın değeri = 34.993,15 TL/m² x 6.627,00 m² = ₺231.899.596,66 = **₺231.900.000,00**

Yukarıdaki hesaplamalardan da anlaşılacağı üzere Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu 2405 ada 9 parsel numaralı taşınmazın mevcut duruma esas Pazar değeri için **231.900.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

7.3.2 MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklerdeki ticaret imarlı arsaların 75.000-TL/m² ila 120.000-TL/m² aralığında bedeller ile satışa sunulduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazların konumu ve özellikleri dikkate alındığında gerekli iskontolar ve düzeltmeler yapıldıktan sonra yapılan karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

ARSA EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ		EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11
SATIŞ FİYATI		8.000.000 ₺	300.000.000 ₺	26.000.000 ₺	130.000.000 ₺	15.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)	2.260,20	78,00	2.664,00	264,00	1.100,00	140,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		102.564	112.613	98.485	118.182	107.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Çok Küçük	Benzer	Küçük	Orta Küçük	Küçük
		-10%	0%	-6%	-3%	-6%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Ticaret	Ticaret+Konut	Ticaret	Ticaret	Turizm+Ticaret	Ticaret+Konut
Yapılaşma Emsal	Blok- 6 Kat					
İmar durumuna ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	-8%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Benzer	Orta İyi	Orta Kötü	Benzer	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		0%	-10%	5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-11%	-21%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	88.631,30	82.051	90.090	87.652	93.364	90.000

Yapı maliyetine ilişkin hesaplamalar

Bina maliyeti hesaplamasında taşınmazın kapalı otoparklı, yük ve personel asansörlü, jeneratör odası olan benzer bir yapının yaklaşık 5.500-TL/m² birim maliyet ile hesaplanmış ve %25 amortisman uygulanmıştır. Ayrıca 1.367.000 TL tutarında çevre düzeni maliyeti öngörülmüştür. Bu bilgiler istinaden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri	Arsa Alanı	Arsa Birim Değ.	
	2.260,20 m ²	88.631,30	200.324.475 ₺
Yapı Değeri	Yapı Alanı	Yapı Birim Değ.	
Bina Maliyeti	6.627,00 m ²	5.500	36.448.500 ₺
Amortisman (%25)			-9.112.125 ₺
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti (%5)			1.367.000 ₺
Düzeltilme			2.150 ₺
2405 ADA 9 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ BİNANIN TOPLAM DEĞERİ			229.030.000 ₺

Değerleme konusu taşınmazın Maliyet Yaklaşımına göre Pazar Değeri için **229.030.000-TL** takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemi gayrimenkulün bugünkü koşullarda yeniden inşa edilmesi durumunda oluşacak değeri hesaplama yöntemi olup yapı maliyetlerine ilişkin bazı öngörü ve varsayımlar içermektedir. Pazar Yaklaşımı yöntemi ise gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir.

Her iki yöntem ile elde edilen sonuçların birbirine yakın olduğu gözlemlenmiş olup raporun nihai değeri için elde edilen sonuçların ortalaması kullanılmıştır.

UYGULANAN YÖNTEM	HESAPLANAN DEĞER
PAZAR YAKLAŞIMI	231.900.000
MALİYET YAKLAŞIMI	229.030.000
GELİR İNDİRGENE ANALİZİ YÖNTEMİ	-
UYUMLAŞTIRMA SONUCU NİHAİ DEĞER (ORTALAMA)	230.460.000

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede 04.09.1969 tarih 5673 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.05.1971 tarih, 3219 sayılı yapı muayene ve kullanma izin belgesi ve 2805 sayılı imar affı kanunu kapsamında 08.12.1986 tarih, 986/13705 numaralı 7156 m² alanlı Kargir Fabrika için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi birlikte düzenlendiği görülmüştür. Dosya içerisinde ana taşınmaza ait 22.07.1969 tarihli mimari proje ve 08.12.1986 tarihli rölöve projesi incelenmiştir. Taşınmazın konum doğruluğu, Şişli Belediyesi’nde incelenen imar paftası üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir.

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

Bahse konu taşınmaz, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın merkezi ticaret alanı içerisinde şehrin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Bomonti semtinde yer alması ve nitelikli plaza tipi ofis binası olması, konumu, kullanım alanı değerini olumlu yönde etkilemiştir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşa kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın tamamının değerlendirme tarih itibarı ile mevcut duruma esas Pazar değeri için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

2405 Ada 9 Parsel	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	230.460.000,-TL	15.683.739,-\$

(Taşınmazın Pazar Değeri İki Yüz Otuz Milyon Dört Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.)

* 30.03.2022 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 14,6356-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 14.6942.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor (UDES) Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.



Serdar ETİK
Gayrimenkul Değerleme Uzm.
SPK Lisans No: 402403

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	ŞİŞLİ										
Mahallesi	ŞİŞLİ										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	5.800.000,00	Pafta No.	167	Ada No.	2405	Parsel No.	9	Yüzölçümü			
									ha	m ²	dm ²
										2.260,20	m ²
Niteliği	KARGIR FABRİKA										
Sınırı	Planındadır Zemin Sınem No : 24693870										
Edinme Sebebi	TAMAMI KOÇ HADDECİLİK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKEN DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA SATIŞ İŞLEMİNDEN.										
	Sahibi										
DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	- Gittisi					
Cilt No	14398	31					Cilt No				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT * GAYRİMENKUL GİYİM AYRİ HESAP KESİMLERİNE İLİŞKİN İMZA İZİNİ İSTENİLMEKTEDİR. ** Bölge Kurumu Hükümeti tarafından alınan değişiklikler için Tapu Sıra Numarası değişebilir.											

SHÇEK - 50. YIL Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2022-09:26



Kayıt Oluşturan: ADEM ALİ PEKER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182322139695	20220329-2317-F00540	13969

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2405/9
Taşınmaz Kimlik No:	24693870	AT Yüzölçüm(m2):	2260.20
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞİŞLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/2980	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR FABRIKA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
98867666	(SN:6140592) DAGI GIYIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2260.20	2260.20	Satış 08-12-2009 14398	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wUyVUe0rEk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İMAR PLANI



CBS GÖRÜNTÜSÜ



RESMİ BELGELER

2981 Sayılı Yasa Kapsamındaki Yapılar

İsminde: İSTANBUL
İçerik: SİSİLİ
Beledebaşı: SİSİLİ

1. Bölüm: 1 - Yapının yeri (Adres) * Belgenin varlığı onaylandı kabul edilir.
2. Bölüm: 2 - Yapının niteliği
3. Bölüm: 3 - Kullanım amacı ve yüzölçümü
4. Bölüm: 4 - Yapının taşıyıcı sistemi
5. Bölüm: 5 - Yapının kat adedi, yüksekliği, maliyeti
6. Bölüm: 6 - Koşulların özetidir (Yapı kullanma izni verildiği senerve dökümleridir).

Yapının Yeri: SİSİLİ, SİSİLİ, SİSİLİ, KAT NO: 16, ALAN NO: 2495, PARSEL NO: 2, ALAN İNŞAAT NO: 2, ALAN İNŞAAT NO: 2

Yapının Niteliği: 1 - Döşeme, 2 - Muvafık arazi veya arazi, 3 - Kendi parseli içinde, a) Bina, b) Yarı bina, c) Diğer, d) Tesis, e) Diğer

Kullanım Amacı ve Yüzölçümü: 1. Ev, 2. Apartman, 3. Dükkan, 4. Pasaj içindeki dükkan, 5. İşyeri, büro, işyeri, depo, 6. Depo - arazi, 7. Garaj - hangar, 8. Ofis, 9. Çiftlik, 10. Lokanta, 11. Pafta, 12. Adaye, 13. İnşaat, 14. Halka, 15. Okul, 16. Cami, 17. Hastane, 18. Diğer

Yapının Taşıyıcı Sistemi: a) Betonarme, b) Diğer

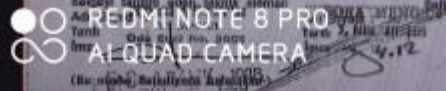
Yapının Kat Adedi, Yüksekliği, Maliyeti: Kat sayısı: 16, Kat yüksekliği: 16, Kat maliyeti: 16

Koşulların Özeti: 1. Elektrik, 2. Su, 3. Kanalizasyon, 4. Isınma, 5. Havalandırma, 6. Diğer

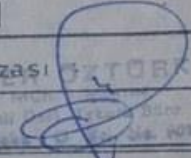




Özet Bilgiler: 1. Daire No: 10, 2. Daire Adedi: 10, 3. Daire Yüksekliği: 10, 4. Daire Alanı: 10, 5. Daire Hacmi: 10

Maliyet Tablosu: İnşaat Harcı: 2601600, İhtisap Harcı: 618040, Bina Harcı: 1326200, TOPLAM: 4242640

İmza ve Mühür: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 06.12.2018



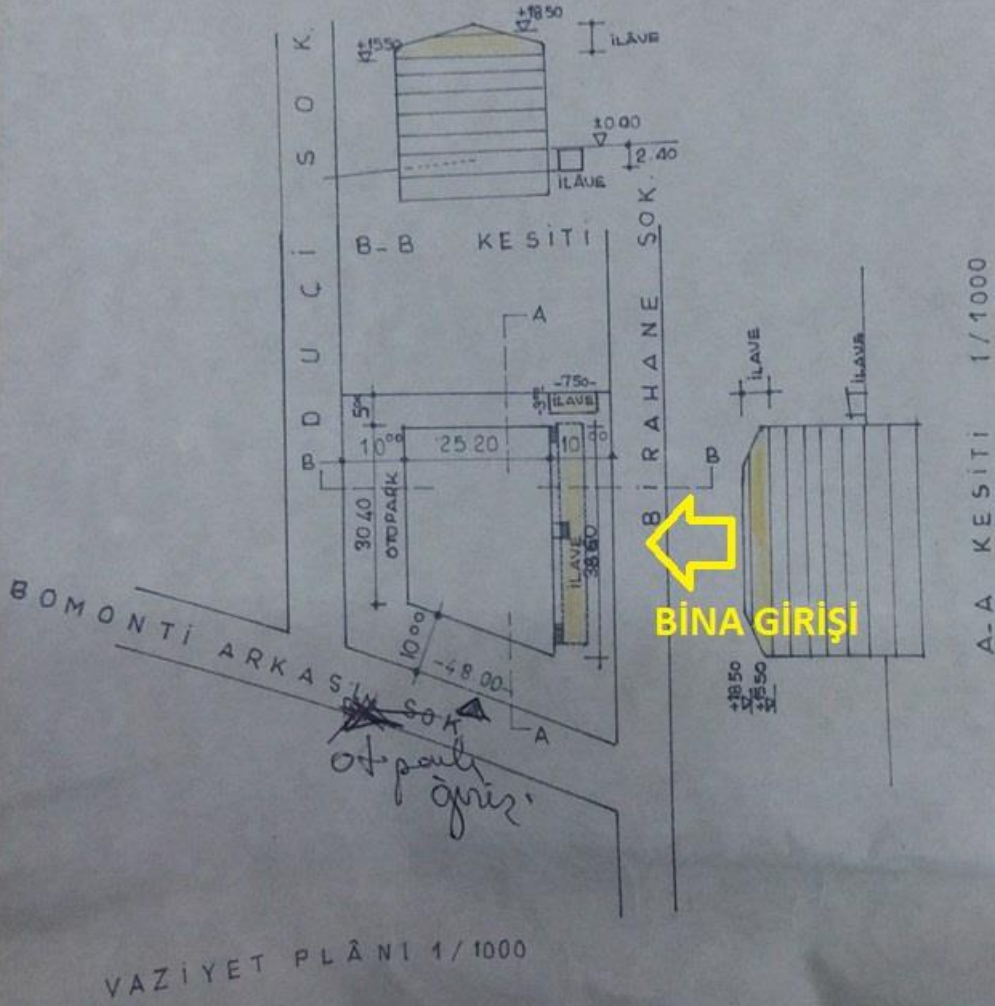
PROJE FOTOĞRAFLARI

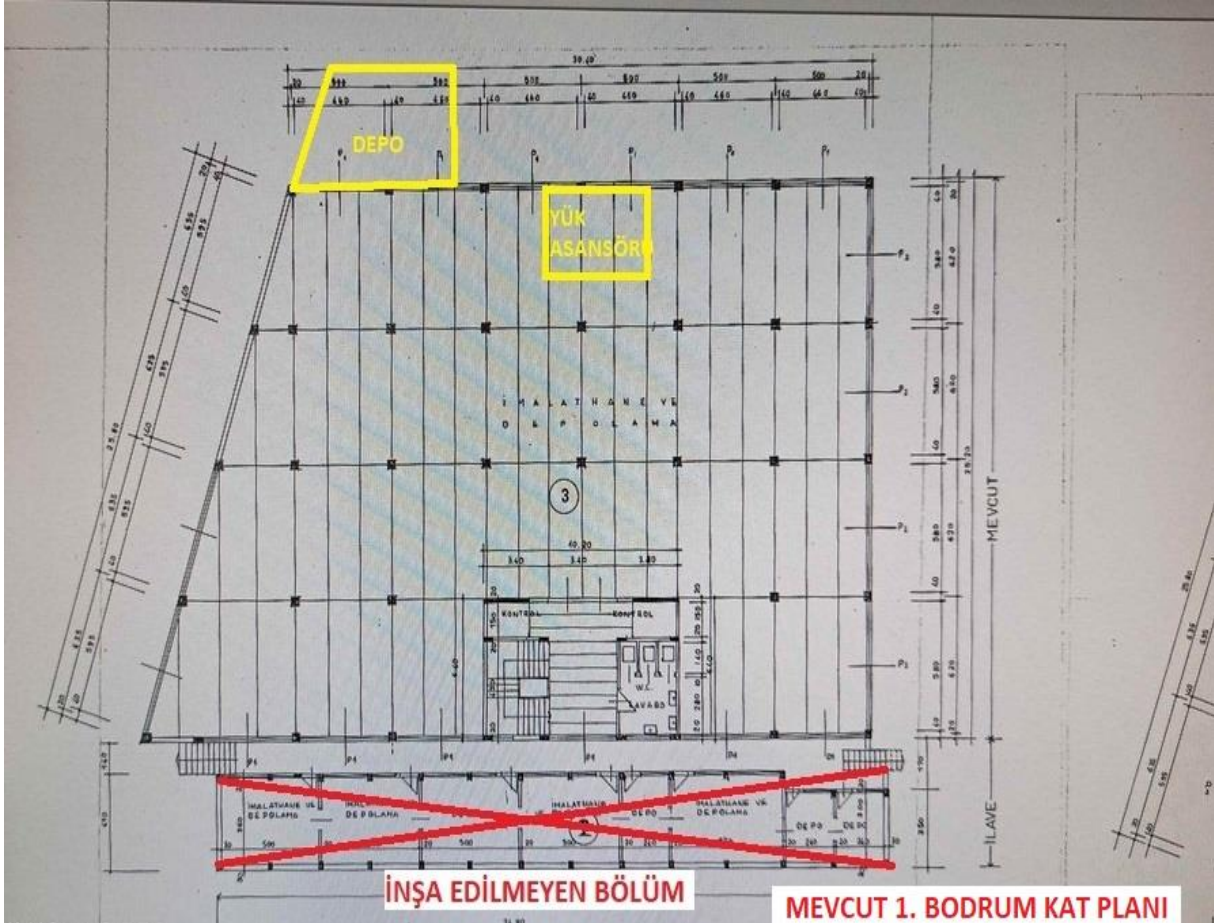
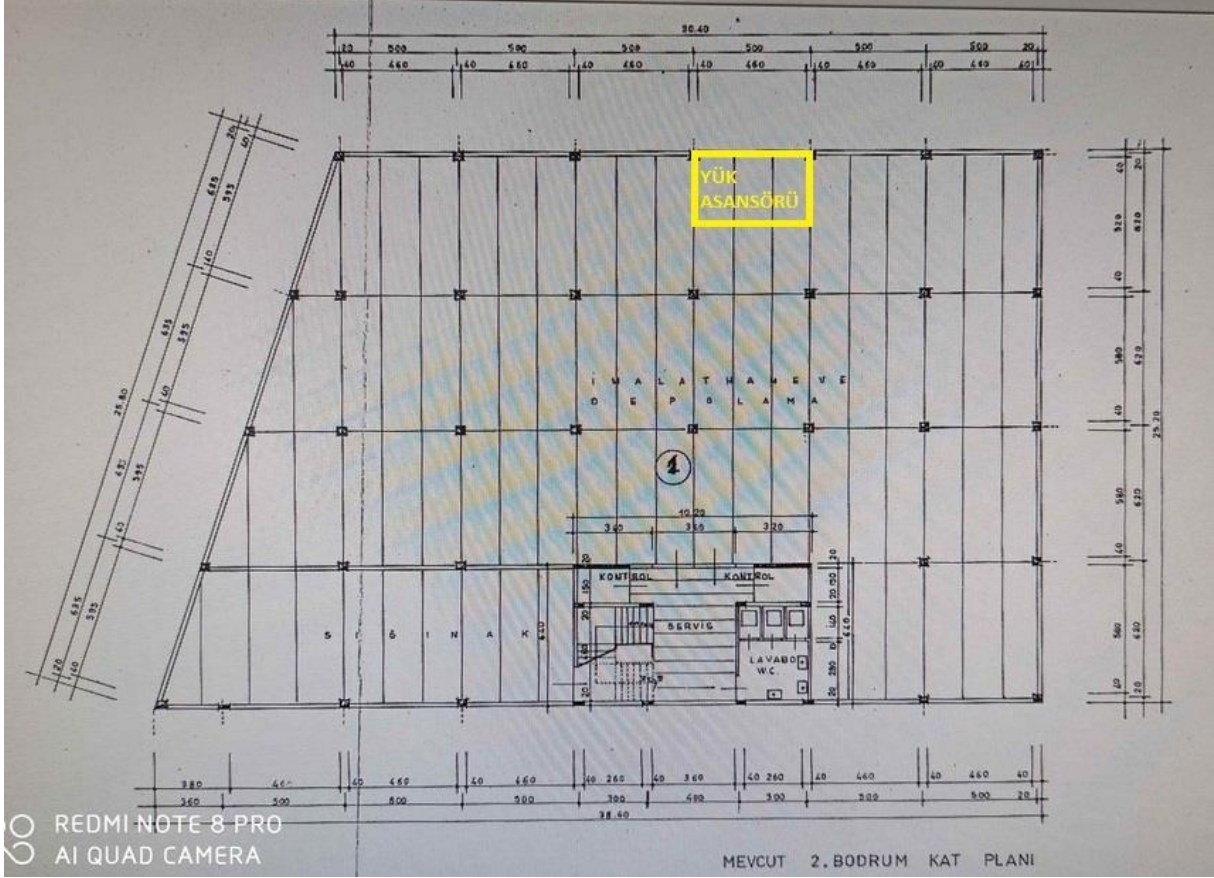
2981 S.K'nun 8. maddesine göre YÖTB'ca hazırlanan						
RÖLÖVE PROJESİ						
Y A P I N I N						
müraatçı :	ilçesi :	mahallesi :	sokak :	pafta :	ada :	parsel :
SEMİH ÜNKAN	ŞİSLİ	MERKEZ	BİRAHANE	167	1098 (2405)	1 (9)
YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN						
adı - soyadı :	ünvanı :	karne no :	imzası :			
ENUR ÖZTÜRK	Y. MÜH. MİMAR	G-907				
YUKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI YAPI <u>2</u> Bodrum, Zemin, 4 Normal Kat'dan ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır.						
yapının kat irtifakı / kat mülkiyeti :		<input checked="" type="checkbox"/> kurulmuştur <input type="checkbox"/> kurulmamıştır	tarih :	yevmiye no :		
<p>Mevcut bina üstüne kısmen çatı arası şeklinde mevcut bina ölçülerini içersinde <u>bir kat ilavesi</u> ile mevcut bina dışında ve tabii zemin altında ön bahçede tek kat ilave ve mevcut bina önünde ön bahçe içersinde tek katlı beki kulübesi ilave edilmiştir.</p> <p>NOT: İlaveden doğacak otopark ihtiyacı bahçe mesafesi içersinde gözömlenecektir.</p>						
Müşahade muvafakatı ilgili tapu Sicil muhafaza binca aranacak ve 2981 sayılı yasanın 16. maddesine göre işlem yapılacaktır.		T. C. İSTANBUL İLİ		 		
ŞİSLİ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ				
986/13705						
SAYI :		Tarih : / / 19.....				
BEVGI YÜCETİN Teknik Uzman : Oda Sicil No: 3891	şef :	müdür muayini :		müdür		
	BORA MENGEN T. MİM. GİR. SİM.	NOYAN BAKI MİMAR - MÜH. İmar ve Plan. Mü. Yard.				
	412	8.12.86		9.12.86		
				73		

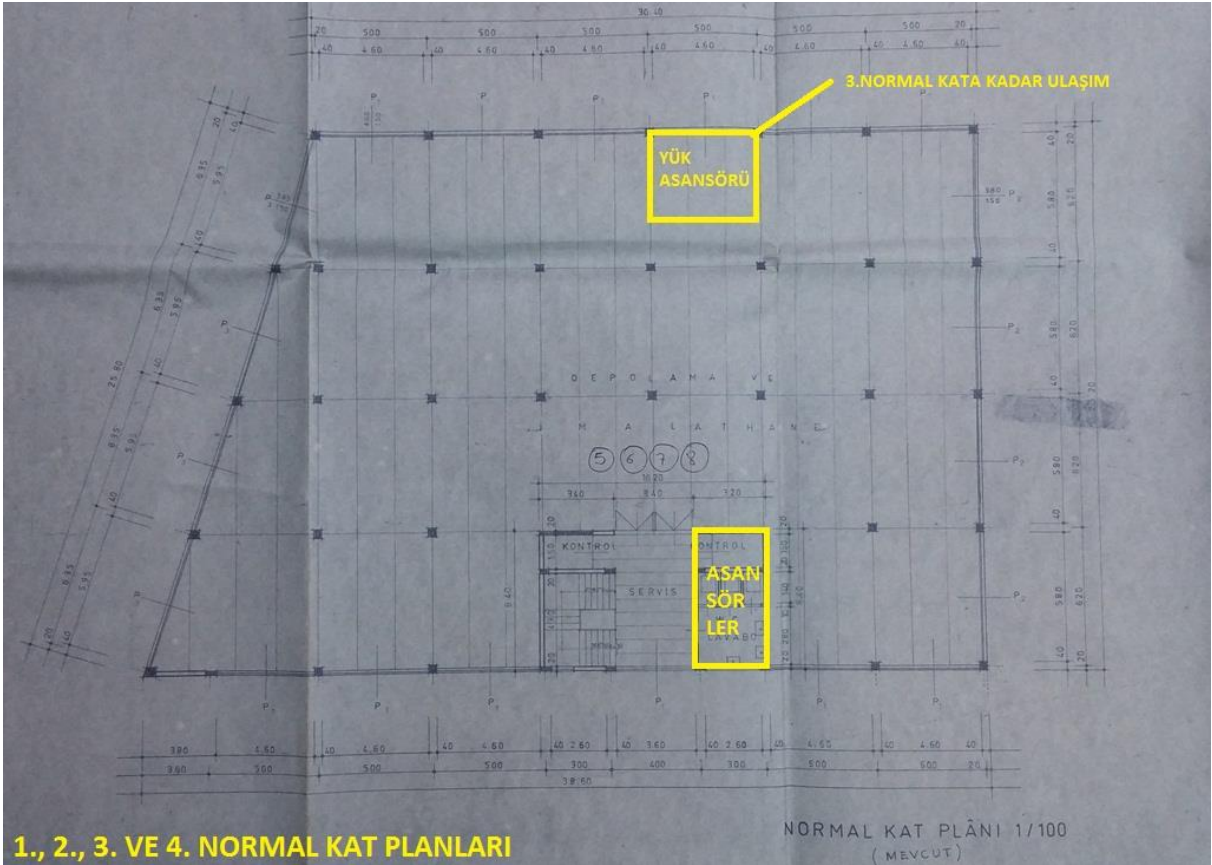
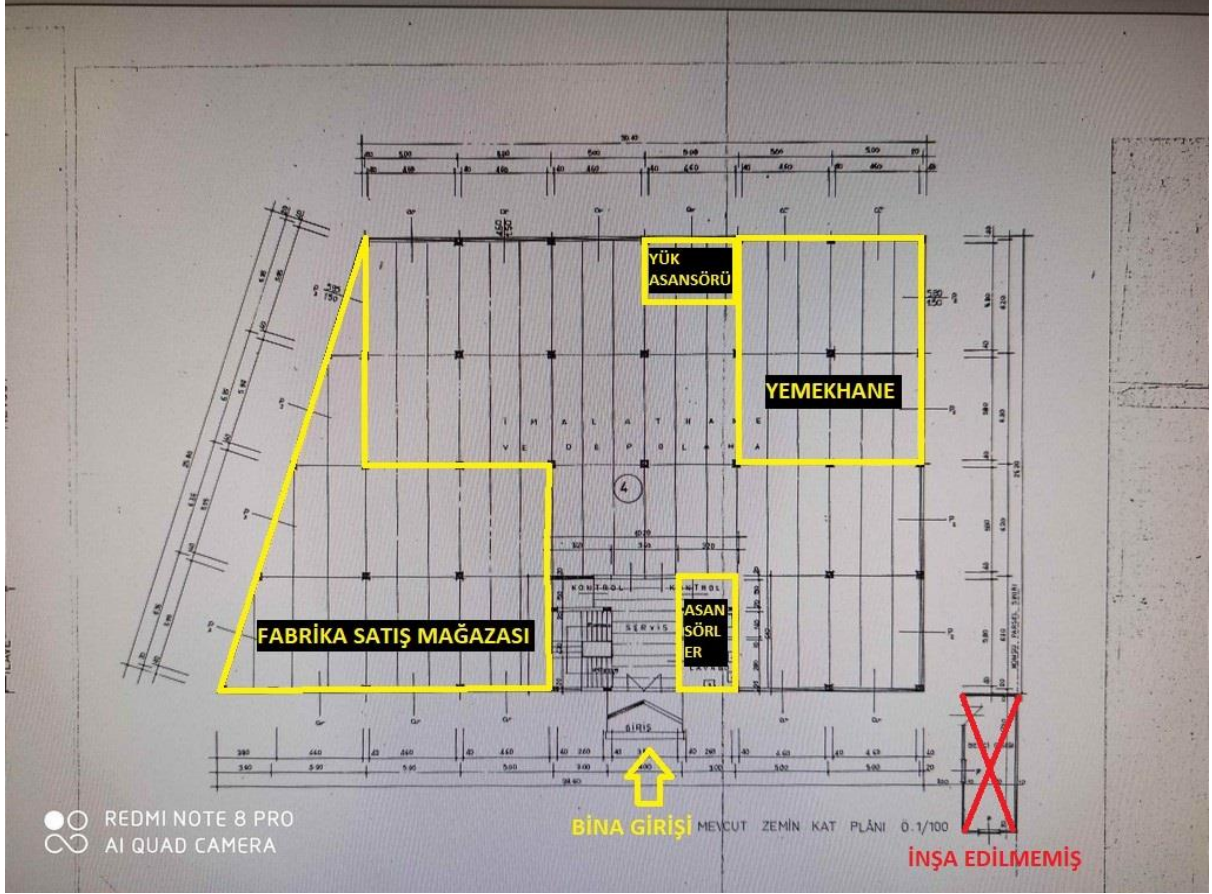
2981 sayılı gasaya göre tetkik ve değerlendirilerek yapılarak rölevesi tarafımızdan düzenlenmiştir.

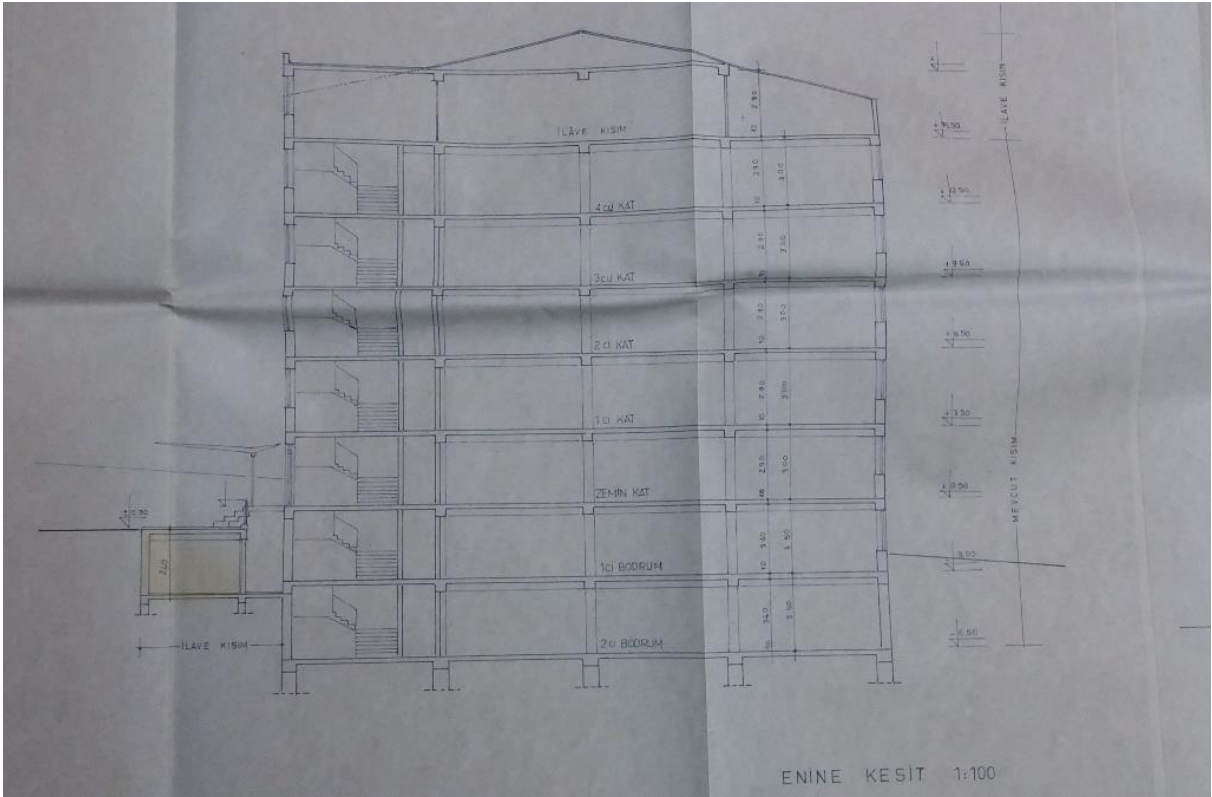
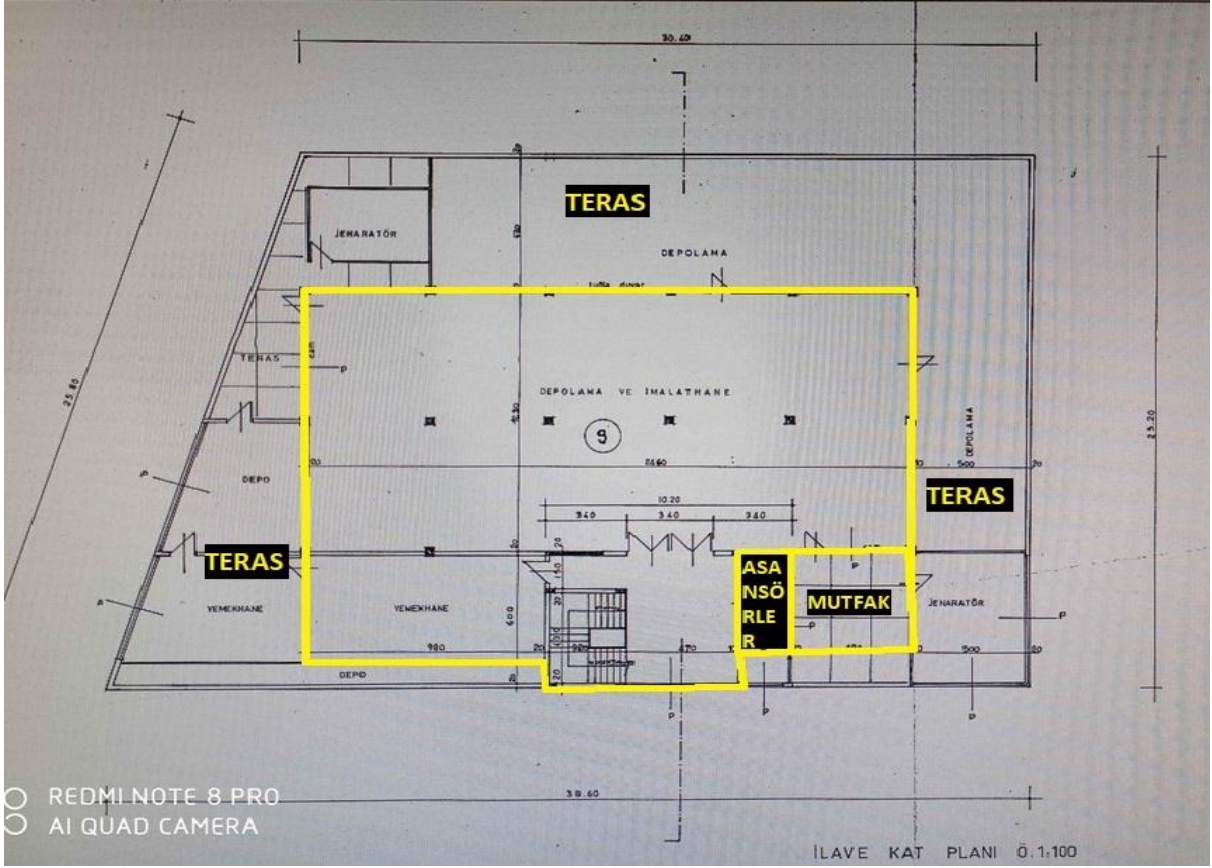
ENVAH ZİTÖRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/10
TARİHİ: 05.08.2019

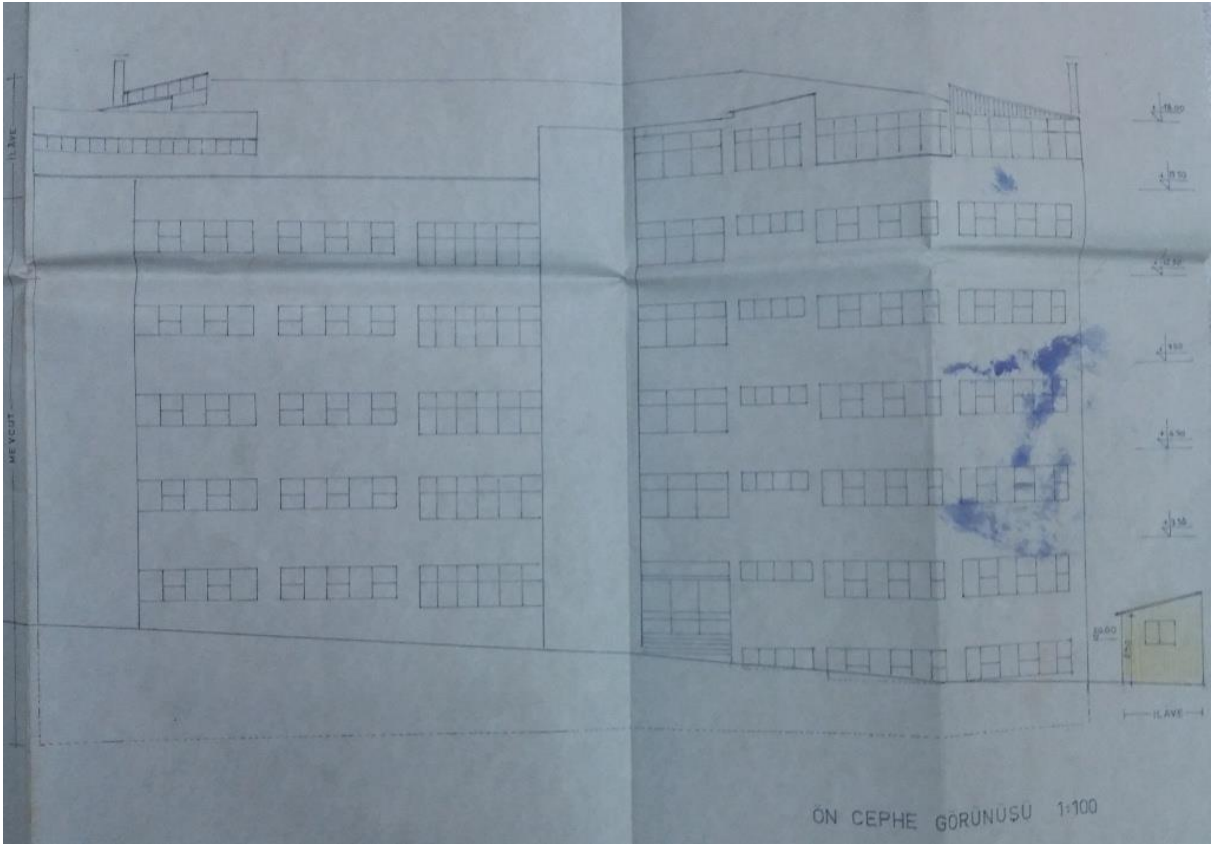
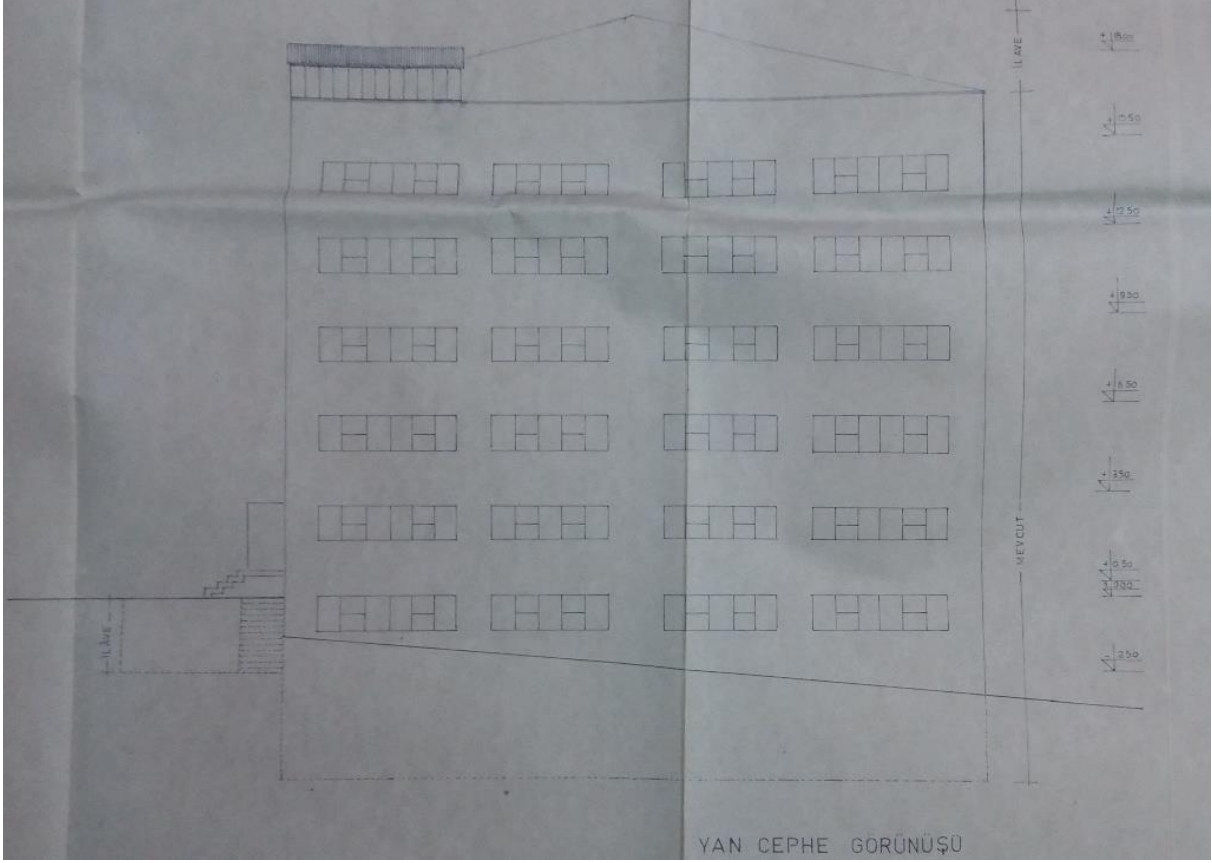
MEVCUT FABRİKA RÖLEVESİ











DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013 No : 402403

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TURKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 Belge No: 2019-01.1937

Sayın Serdar ETİK
(T.C. Kimlik No: 61330123920 - Lisans No: 402403)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-833
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı