



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-202300083

RAPOR TARİHİ: 29.12.2023

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	5
2.4 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.5 İŞİN KAPSAMI	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	19
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	19
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	30
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	30
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	30
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	31
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	31
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	32
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	34
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	35
7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:	35
7.3.2 MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:	36
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	37
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKŞİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
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	37
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	38
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	39

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2023, rapor no: OZL-202200083'tür.

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 19.12.2023'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 15.12.2023 tarihli 2023/011 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 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 ile 31.03.2022 tarih ve OZL-202200028 numaralı raporlar hazırlanmıştır.

1.8 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- 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, 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 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 ve kadrolu, 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

DAGI 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 bilgilili 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 talebine ve taraflar arasında imzalanmış olan 15.12.2023 tarih ve 2023/011 tarihli sözleşmeye istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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
Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 26.12.2023 tarihi, saat: 13:17 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde 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

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 26.12.2023 tarihi, saat: 13:17 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi 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; DAGİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup, 2405 ada, 9 numaralı parsel, İstanbul, Şişli, 31 cilt ve 2980 sayfada, “Kargir Fabrika” niteliğinde tescillidir. Taşınmaz, 08.12.2009 tarih 14398 yevmiye ile satış işleminden tescil edilmiştir.

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 MİA-1 lejantlı ile gösterilen Merkezi İş Alanlarında blok nizam, Hmax:6 kat (21,50 m.) şartlarında iken, plan tadilatı olduğu yeni planın onay aşamasında olduğu ve sürecin devam ettiği ayrıca yeni yapılaşma şartlarının belirgin olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, 20.09.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında MİA lejantında kalmaktadır.

Son üç yılda taşınmazın bölgesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı yapılmış, ancak planlar henüz kesinleşmemiştir.

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 7.156 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 7.156 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

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 26.12.2023 tarihi, saat: 13:17 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi 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 MİA-1 lejantlı ile gösterilen Merkezi İş Alanlarında blok nizam, Hmax:6 kat (21,50 m.) şartlarında iken, plan tadilatı olduğu yeni planın onay aşamasında olduğu ve sürecin devam ettiği ayrıca yeni yapılaşma şartlarının belirgin olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, 20.09.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında MİA lejantında kalmaktadır.

MİA: Merkezi İş Alanları kentin üst düzey hizmetlerin yoğunlaştığı tek merkezli çekim noktası olarak gelişeceğinden yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, rezidans alanı, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir.

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 konumlanmaktadır. 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 parsel cepheli olup parselin 3 tarafı yola cephelidir. Bina numarası Birahane Sokak üzerinden verilmiş olup ayrıca zemin katta bulunan fabrika satış mağazası aynı sokak üzerinden 3/A kapı numarasını almaktadır. 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 yönünden Piyalepaşa Bulvarı, Darülaceze Caddesi ve Halaskargazi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Beyoğlu yönünden ise yine Piyalepaşa Bulvarı, Halaskargazi Caddesi ve Dolapdere Caddeleri üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. 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 Biraخانه 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 değerlendirilmiştir. 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 bölümünde ana binaya bitişik konumda ~ 100 m² alanlı depo bölümü imal edildiği, 2.bodrum ve 1.bodrum kat batı cephede kapı açılarak yüklem 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	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)	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, yükleme 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	: 52
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

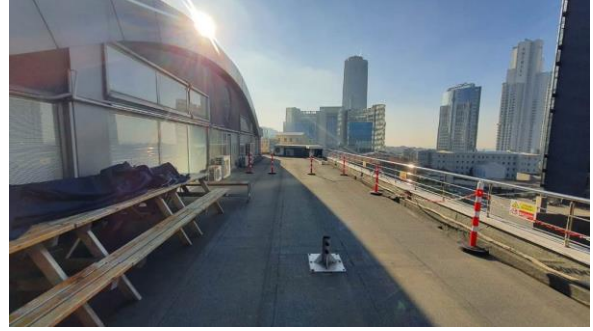
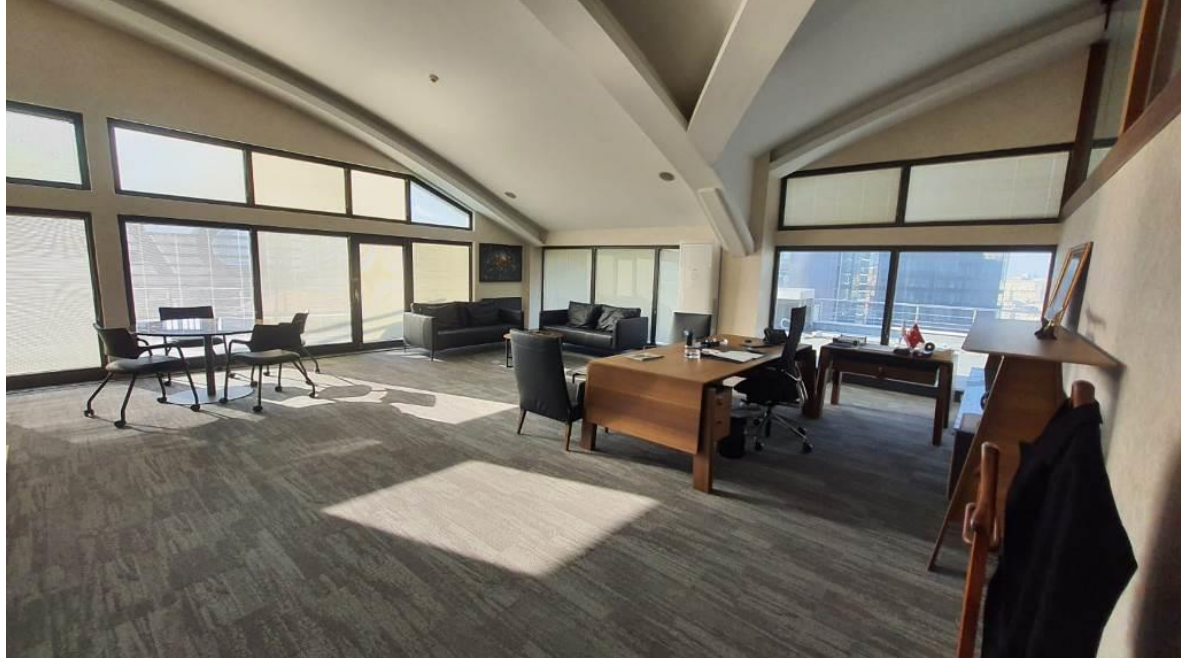
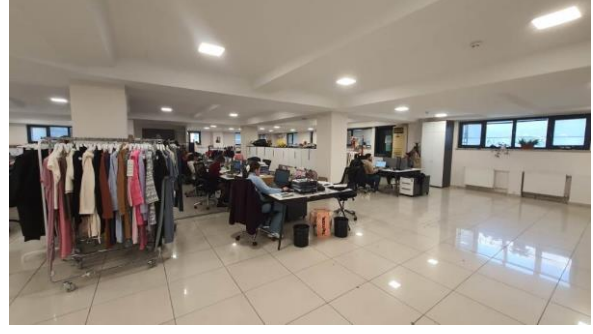
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parsel numarasında kayıtlı, "Kargir Fabrika" nitelikli ana taşınmazdır. Ana taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı (ilave kat) ve mevcut durumda toplam yaklaşık brüt 6.627 m² alanlı şekilde inşa edilmiş; DAGİ 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 malzemedен 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



Harita 1: Türkiye Haritası

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

5.1.2 NÜFUS

TÜİK verilerine göre Türkiye'nin nüfusu 2007 yılında 70 milyon 586 bin 256 kişi iken 2022 yılında 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır.

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

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

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak da olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Kasım ayında %61,98'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %42,25'e yükselmiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim ve Kasım toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

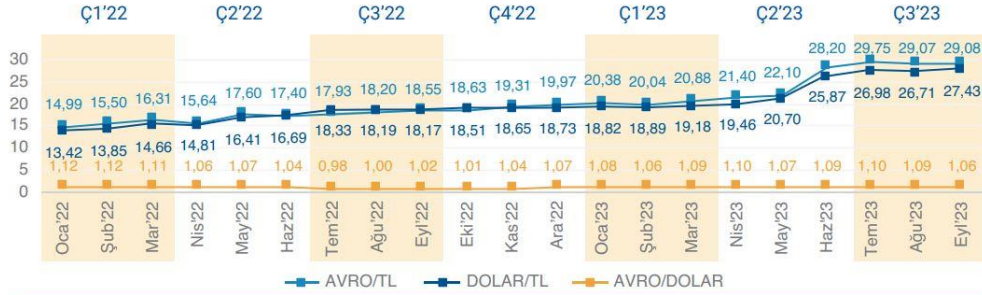
Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

*Konutta 2023 Yılı 3. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

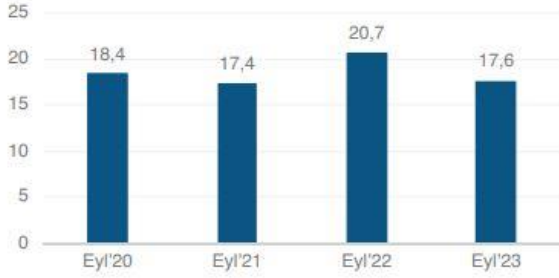
2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle 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.

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi

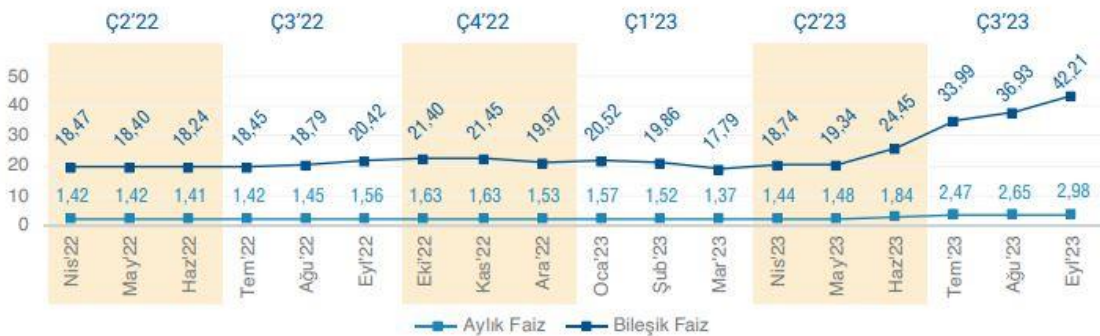


Kaynak: Endeksa

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,98, yıllık bileşik faiz ise %42,21 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oranlar son 10 yılın en yüksek değerleridir.

Kaynak: TCMB

*Ofis Ve Ticari Gayrimenkulde 2023 Yılı 3. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Ayrıca, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Kiralama İşlemleri	Ç3'22	Ç2'23	Ç3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	92	72	98
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay) *	27,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98,1 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ İSTANBUL İLİNE 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, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan şehir, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



Harita-2: İstanbul İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ŞİŞLİ İLÇESİNE AİT BİLGİLER

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



Harita-3: Şişli İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu

Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarıovaları (penneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılarak Baruthane Deresine dek uzanır.

EKONOMİK YAPI: Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden

beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

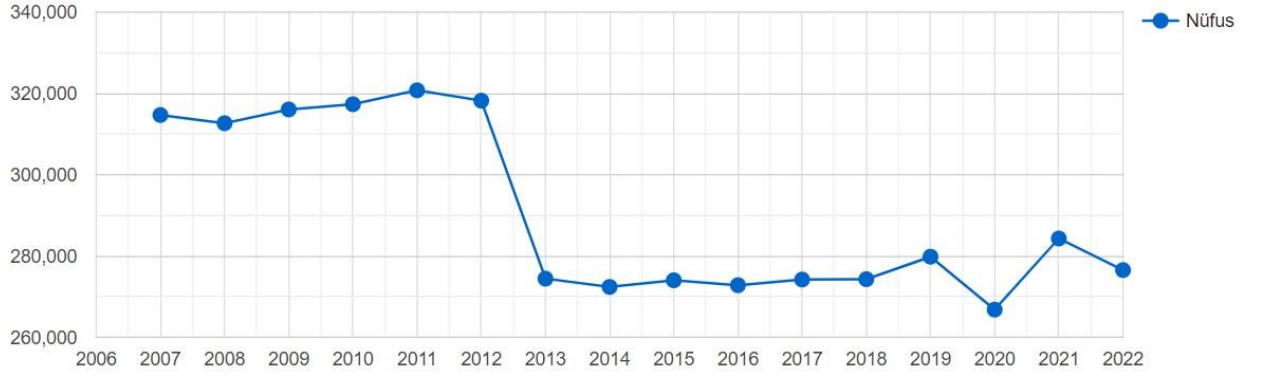
Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir. Halil Rifat Paşa mahallesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi, (Perşembe Pazarı) Karaköy'deki Perşembe Pazarı esnafını tek çatı altına toplayarak sektörel enerjiyi ve ekonomik potansiyeli tek merkezde birleştirmek amacıyla 1986'da kurulmuş çok ortaklı bir kooperatiftir. 1988 yılında inşaatı bitirilen Perpa geçen süre zarfında farklı sektörlerden birçok firmanın bir araya gelmesiyle bir ticaret merkezi haline gelmiştir. 69 bin metrekare ile dünyanın en büyük monoblok gövdelerinden birine sahiptir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından demografi, istihdam ve sosyal güvenlik, eğitim, sağlık, finans, rekabetçilik, yenilikçilik ve yaşam kalitesi boyutlarında toplam 56 değişken kullanılarak hazırlanan SEGE-2022 Araştırması'nda Birinci kademe gelişmiş ilçeler arasında birinci sırayı almıştır.

NÜFUS: Şişli nüfusu 2022 yılına göre 276.528. Bu nüfus, 134.305 erkek ve 142.223 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,57 erkek, %51,43 kadındır.

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



Şişli Nüfus Grafiği



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "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: BOSFORA REALTY: 0532 273 37 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Bomonti bölgesinde, Merkez mahallesinde konumlu bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katlı yaklaşık 2.400 m² kapalı kullanım alanına sahip bakımlı ticari bina 166.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (69.167-TL/m²)

* Emsal-2: ŞİŞLİ HOME: 0532 783 83 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Bomonti bölgesinde, Merkez mahallesinde konumlu bodrum + zemin + 5 normal katlı yaklaşık 1.200 m² kapalı kullanım alanına sahip bakımlı ticari bina 70.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (58.333-TL/m²)

* Emsal-3: HATİCE ERÇİN EMLAK: 0532 321 95 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Fulya mahallesinde konumlu bodrum + zemin + 3 normal katlı yaklaşık 1.800 m² kapalı kullanım alanına sahip yurt kullanımında bina 120.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (66.667-TL/m²)

* Emsal-4: TELEVİ GAYRİMENKUL REAL ESTATE: 0533 592 26 22

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Şişli mahallesinde Bomonti bölgesinde 1042 ada 11 parselde konumlu üzerinde 2.500 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+zemin+3 normal +çatı katı kullanımında olan toplam 9 katlı bina 235.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (94.000-TL/m²)

* Emsal-5: ŞİŞLİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0532 250 65 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kaptanpaşa mahallesinde 10264 ada 7 parselde konumlu üzerinde yaklaşık 2.700 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+ zemin+ 4 normal kat kullanımında olan toplam 7 katlı 169.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (62.593-TL/m²)

Satılık Arsa Emsalleri

* Emsal-6: VERSATIE GAYRİMENKUL ZORLU CENTER: 0533 262 37 14

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede Mecidiyeköy Mahallesi'nde 1946 ada 32 parselde konumlu, konut lejantlı, hmaks:4 kat yapılaşma şartlarında 517,66 m² alanlı arsa 155.000.000.-TL bedelle satılıktır. (299.424.-TL/m²)

* Emsal-7: TELEVİ GAYRİMENKUL REAL ESTATE: 0533 592 26 22

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Şişli mahallesinde 1042 ada 11 parselde konumlu üzerinde 2.500 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+zemin+3 normal +çatı katı kullanımında olan toplam 9 katlı bina (zemin kat restoran kullanımında) bulunmakta 459,40 m² yüzölçümlü Ticaret imarlı hmaks: 6 kat yapılaşma şartlarında arsa 235.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Yapı değeri düşüldükten sonra arsa m² birim değeri 413.583-TL/m²)

* Emsal-8: ŞİŞLİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0532 250 65 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kaptanpaşa mahallesinde 10264 ada 7 parselde konumlu üzerinde yaklaşık 2.700 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+ zemin+ 4 normal kat kullanımında olan toplam 7 katlı bina (giriş ve bodrum katlar dükkan kullanımında) bulunmakta 417,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı hmaks: 5 kat yapılaşma şartlarında arsa 169.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Yapı değeri düşüldükten sonra arsa m² birim değeri 323.741-TL/m²)

* Emsal-9: HATİCE ERÇİN EMLAK: 0532 321 95 50

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Dikilitaş mahallesinde 425 ada3 parselde konumlu üzerinde 2.000 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+zemin+4 normal katlı kullanımında olan toplam 7 katlı bina (öğrenci yurdu kullanımında) bulunmakta 684,00 m² yüzölçümlü Ticaret + Konut imarlı hmaks: 5 kat yapılaşma şartlarında arsa 180.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Yapı değeri düşüldükten sonra arsa m² birim değeri 233.918-TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri:

* Emsal-10: REMAX OPTİMA: 0535 333 41 98

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede Siracevizler Caddesi üzerinde binanın bodrum kat (125 m²) + zemin kat (275 m²) + asma katında (275 m²) konumlu toplam 675 m² alanlı dükkan 40.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) (Zemine indirgenmiş birim değer: 102.128.-TL/m²)

* Emsal-11: KW FORES: 0545 538 21 22

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede Silahşör Caddesi üzerinde binanın bodrum kat (225 m²) + zemin kat (225 m²) + asma katında (150 m²) konumlu toplam 600 m² alanlı dükkan 38.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) (Zemine indirgenmiş birim değer: 118.750.-TL/m²)

Satılık Ofis Emsalleri

* Emsal-12: KW KENT-2: 0532 716 35 31

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede Duçi Sokak üzerinde köşe parseldeki 5 katlı binanın 3. katında, 5 bölümlü, 660 m² beyan edilen 3 cepheli ofis katı 42.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satışta. (63.636.-TL/m²)

* Emsal-13: SEÇKİN ASAL-2: 0533 363 88 01

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede Şişli ITOWER plaza 10. katında, 2 bölümlü, 168 m² beyan edilen nitelikli ofis 12.500.000.-TL bedelle pazarlıklı satışta. (74.405.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer nitelikli ticari bina olarak kullanılan yapılar ve aynı bölgede yer alan benzer nitelikli üzerinde bina olan arsa emsalleridir. Bölgede boş arsa kısıtlı olup yalnızca emsal 6 konut imarlı boş arsadır; Emsal 7, 8 ve 9 ise taşınmaza yakın konumda üzerinde yapı bulunan emsallerden seçilmiş olup yapı değeri düşülerek değerlendirilmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



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.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında MİA lejantında kalması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Projesine aykırı olarak eksik imalat ve büyümeler yapılmış olması.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onay aşamasında 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 kullanımudur. 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, inşai özellikleri, 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre MİA alanında bulunması, bölgede talep gören gayrimenkullerin 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:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu, benzer özelliklerine sahip, halihazırda pazarda satışta olan "Bina" nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, toplam inşaat alanı, bina yaşı, konum, inşaat kalitesi vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas bina m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapı Alanına İlişkin Tespit ve Açıklamalar

Taşınmazın onaylı rölöve projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı 7.058 m² olup mahallinde yapılan incelemede 6.627 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.

BİNA KARŞILAŞTIRMATA BLOSU						
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		166.000.000 ₺	70.000.000 ₺	120.000.000 ₺	235.000.000 ₺	169.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	6.627,00	2.400,00	1.200,00	1.800,00	2.500,00	2.700,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		69.167	58.333	66.667	94.000	62.593
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Kötü	Orta kötü	Benzer	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		15%	15%	10%	0%	15%
DİĞER BİLGİLER	*Açık alan	10%	25%	20%	5%	20%
	*Bina yaşı					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	25%	15%	-10%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	77.075,56	76.083	72.917	76.667	84.600	75.111

*Emsal karşılaştırma tablosunda diğer bilgiler başlığında taşınmaz ile emsal taşınmazlar karşılaştırılırken, değerlendirme konusu taşınmazın ayrıntı nizamda inşa edilmiş 4 tarafı bahçeli bir yapı niteliğinde olması ve geniş bir bahçe kullanım alanı bulunması göz önünde bulundurularak (+) yönde şerefiye uygulanmıştır. Bölgedeki yapılar genellikle bitişik nizamda inşa edilmektedir ve çok daha küçük açık alan kullanımına sahiptir.

Değerleme Konusu taşınmazın değeri = 6.627,00 TL/m ² x 77.075,56 m ² = 510.779.706,67	= ₺510.780.000,00
---	--------------------------

Yukarıdaki hesaplamalardan da anlaşılacağı üzere Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu 2405 ada 9 parsel numaralı taşınmazın mevcut duruma esas Pazar değeri için **510.780.000,00 TL** kıymet takdir edilmiştir.

7.3.2 MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklerdeki arsaların 200.000-TL/m² ila 400.000-TL/m² aralığında bedeller ile satışa sunulduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazların konumu ve özellikleri dikkate alındığında gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yapılan karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
SATIŞ FİYATI		155.000.000 ₺	190.000.000 ₺	135.000.000 ₺	160.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)*net alan	2.260,20	517,66	459,40	417,00	684,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m ²)		299.424	413.583	323.741	233.918
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Durumu (Fonksiyon)	MİA - 6 Kat	Konut	Ticaret	Konut	Ticaret+Konut
Yapılaşma Hakkı *		Ayrık 4 kat	Bitişik 6 kat	Bitişik 5 kat	Bitişik 5 kat
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		-5%	-20%	-10%	-10%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Orta Kötü	Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		5%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		0%	-5%	-5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-50%	-35%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	200.564,69	209.597	206.791	210.432	175.439

*Yapılaşma hakkına ilişkin düzeltme yapılırken parsel üzerine inşa edilecek yapının oturumu ve öngörülen toplam inşaat alanı gibi unsurlar temel unsur olarak alınmıştır. Hesaplamalar elde edilen verilerden yaklaşık olarak yapılmış ve buna göre düzeltme uygulanmıştır.

Değerleme Konusu taşınmazın Arsa Değeri =	200.564,69 TL/m ² x 2.260,20 m ²	= 453.316.307,31	= 453.320.000,00
---	--	------------------	-------------------------

Yapı maliyetine ilişkin hesaplamalar

Bina maliyeti hesaplamasında taşınmazın kapalı otoparklı, yük ve personel asansörlü, jeneratör odası olan benzer bir yapının yaklaşık 15.000-TL/m² birim maliyet ile hesaplanmış ve %30 amortisman uygulanmıştır. Ayrıca 3.579.000 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 Değeri	
	2.260,20 m ²	200.564,69	453.320.000 ₺
Yapı Değeri	Yapı Alanı	Yapı Birim Değeri	
Bina Maliyeti	6.627,00 m ²	15.000	99.405.000 ₺
Amortisman (%30)			-29.821.500 ₺
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti (%5)			3.479.000 ₺
Düzeltilme			17.500 ₺
2405 ADA 9 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ BİNANIN TOPLAM DEĞERİ			526.400.000 ₺

Değerleme konusu taşınmazın Maliyet Yaklaşımına göre Pazar Değeri için **526.400.000-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 değer tespiti 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	510.780.000
MALİYET YAKLAŞIMI	526.400.000
GELİR İNDİRGENE ANALİZİ YÖNTEMİ	-
UYUMLAŞTIRMA SONUCU NİHAİ DEĞER (ORTALAMA)	518.590.000

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, inşaa 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 tarihi itibarı ile mevcut duruma esas Pazar değeri için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

2405 Ada 9 Parsel	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	518.590.000.-TL	17.582.660.-\$

(Taşınmazın Pazar Değeri Beş Yüz On Sekiz Milyon Beş Yüz Doksan Bin Türk Lirası'dır.)

* 28.12.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 29,3767-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 29,4944.-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			08/12/2009	Cilt No				
Sahife No.						Sahife No				
Sıra No.						Sıra No				
Tarih						Tarih				
 NOT * GAYRİMENKUL GİYİM AYRİ KESİMLERİNE İLİŞKİN KİMLİKLE MİRACASTI OLİNELİDİR. ** Bölge Kararı Hükümeti gözetilerek adres değişikliği için Tapu Sıra Numarası bilgileri olacaktır.										

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2023-13:17



Kayıd Oluşturan: MAHMUT NEDİM KOÇ (DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2405/9
Taşınmaz Kimlik No:	24693870	AT Yüzölçüm(m2):	2260.20
İl/İlçe:	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 FABRİKA

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 GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2260.20	2260.20	Satış 08-12-2009 14398	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E7RctrUyVwb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NAZIM İMAR PLANI



3.4.2.1 Merkezi İş Alanları (MİA)

Merkezi İş Alanları kentin üst düzey hizmetlerin yoğunlaştığı tek merkezli çekim noktası olarak gelişeceğinden yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, rezidans alanı, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir.

134



Şişli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu

Merkezi İş Alanları planlama alanının % 2.20'sini oluşturmakta olup 14.7 ha büyüklüğe sahiptir Merkezi İş Alanında toplam inşaat alanının en fazla %30'u oranında konut alanı yapılabilir.

- 20000 m²'in altında olan parsellerde e= 2,5 yencok= 15 kattır.
- 20000 m²'nin üstünde olan parsellerde e=3 yencok=20 kattır.

Bu alanlarda parsellerin tevhid edilmesi suretiyle emsal değeri değiştirilemez.

CBS GÖRÜNTÜSÜ





RESMİ BELGELER

2021 Boyutlu yeni hesaplamalı yapıları

İsminiz: İSTANBUL * Bu belge ne için ve ne için kullanılmaktadır? 1 İNŞAAT MÜRATLARI İÇİN (Emlak - Depo) 2 YAPIL KULLANMA İZİNİ 1 2

İşletme No: SİSİ 3 MURHAT VE YAPIL KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Özellik No: 10 KOD

Belge No: 12

Dozaj No: 986/13705

BÖLÜM 1 - Yapıya yer (Adres) * Belgeyi verilecek adreslerdir.

Yerleşim: SİSİ

İmarat No: 167

Ada No: 2405

Parçesi No: 1

Yapı No: M. Saiti Dökü

BÖLÜM 2 - Yapıya nitelik ve özellikleri

1 - Çelik

2 - Betonarme

3 - Ahşap

4 - Diğer

BÖLÜM 3 - Kullanım alanı ve yapılaşma

Kullanım alanı	Yapılaşma m ²	Kullanım alanı	Yapılaşma m ²
1. Ev		11. Falez	
2. Apartman		12. Aduç	
3. Dükkan mağaza sayısı		13. İmalathane	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		14. Hastane	
5. İşyeri, büro işyeri sayısı		15. Okul	
6. Depo - arduç		16. Çarşı	
7. Garaj - hangar		17. Resmî daire (işlet)	
8. Diğer ticaret yapıları ait alanlar - arduç yapıları (fabrika, atölye, imalat alanı vb.) ait alanlarda boş bırakılan madde - lerde gösteriniz.		18.	
		19.	
		TOPLAM	<u>1086</u>

BÖLÜM 4 - Yapıya kat ve kat alanları

1 - Çelik

2 - Betonarme

3 - Ahşap

4 - Diğer

BÖLÜM 5 - Yapıya kat alanları

1 - Çelik

2 - Beton blok

3 - Ahşap

4 - Diğer

BÖLÜM 6 - Yapıya kat alanları

1 - Çelik

2 - Beton blok

3 - Ahşap

4 - Diğer

BÖLÜM 7 - Bütçe giderleri (TL)

İnşaat harcı 260160

İstisna harcı 65040

Başka harcı 482600

TOPLAM 427860

BÖLÜM 8 - Kısıtlamalar (Yapı kullanma izni verildiği alanlar ile ilgili özellikler)

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer			
Merkezi				Su tesisatı			
Sabit su	X			Fonksiyon	X		
				Asansör			

Yukarıda yer, alman özellikleri ve her bir alanın yüzölçümü belirtilmiştir. Bu belge 2021 sayılı kanunun 18. maddesine göre hazırlanmıştır. 2021 sayılı kanunun 18. maddesine göre hazırlanmıştır. 2021 sayılı kanunun 18. maddesine göre hazırlanmıştır.

REDMI NOTE 8 PRO AI QUAD CAMERA

0.12.2021

Adı Soyadı: YAN BAĞCI

Tarih: 01.12.2021




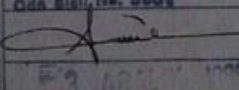
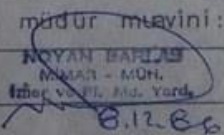

İmza: [İmza]

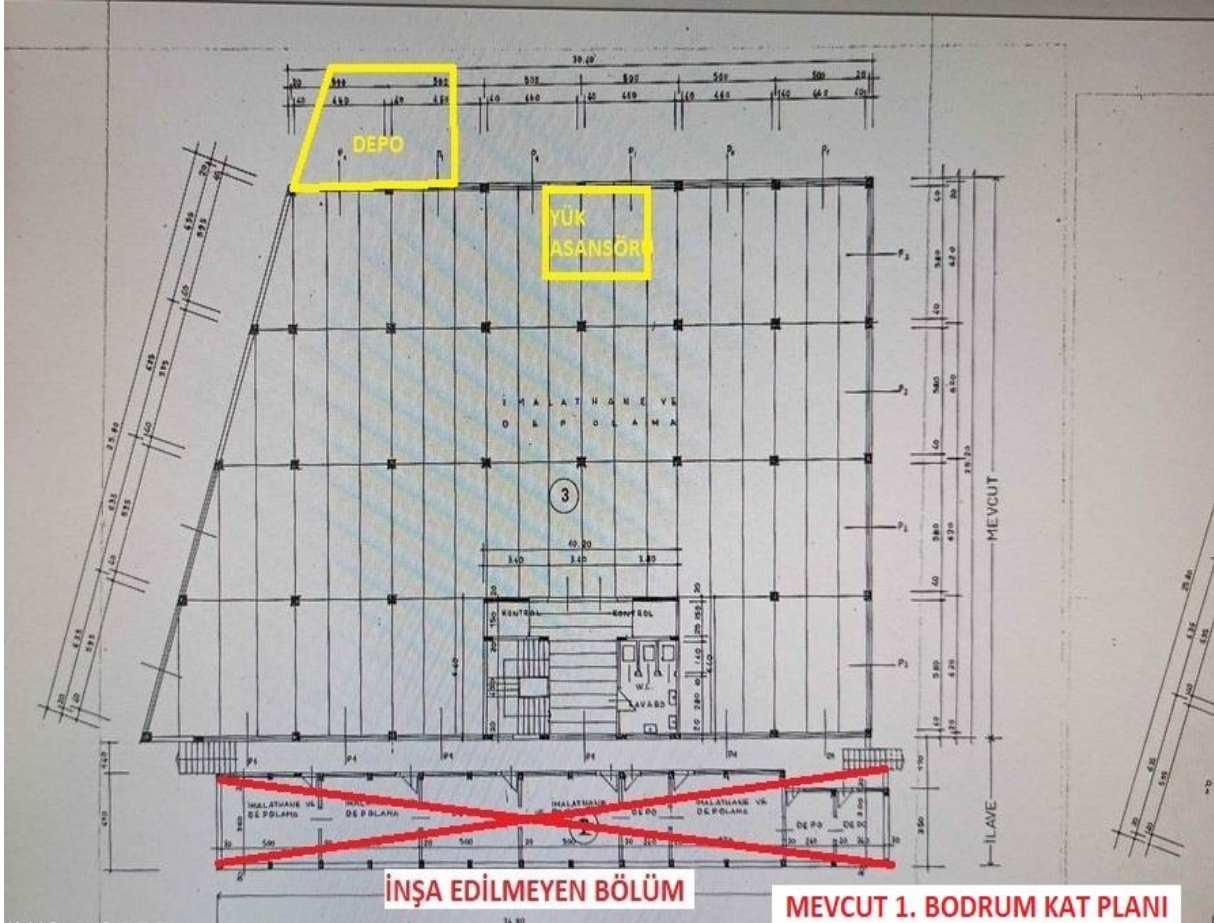
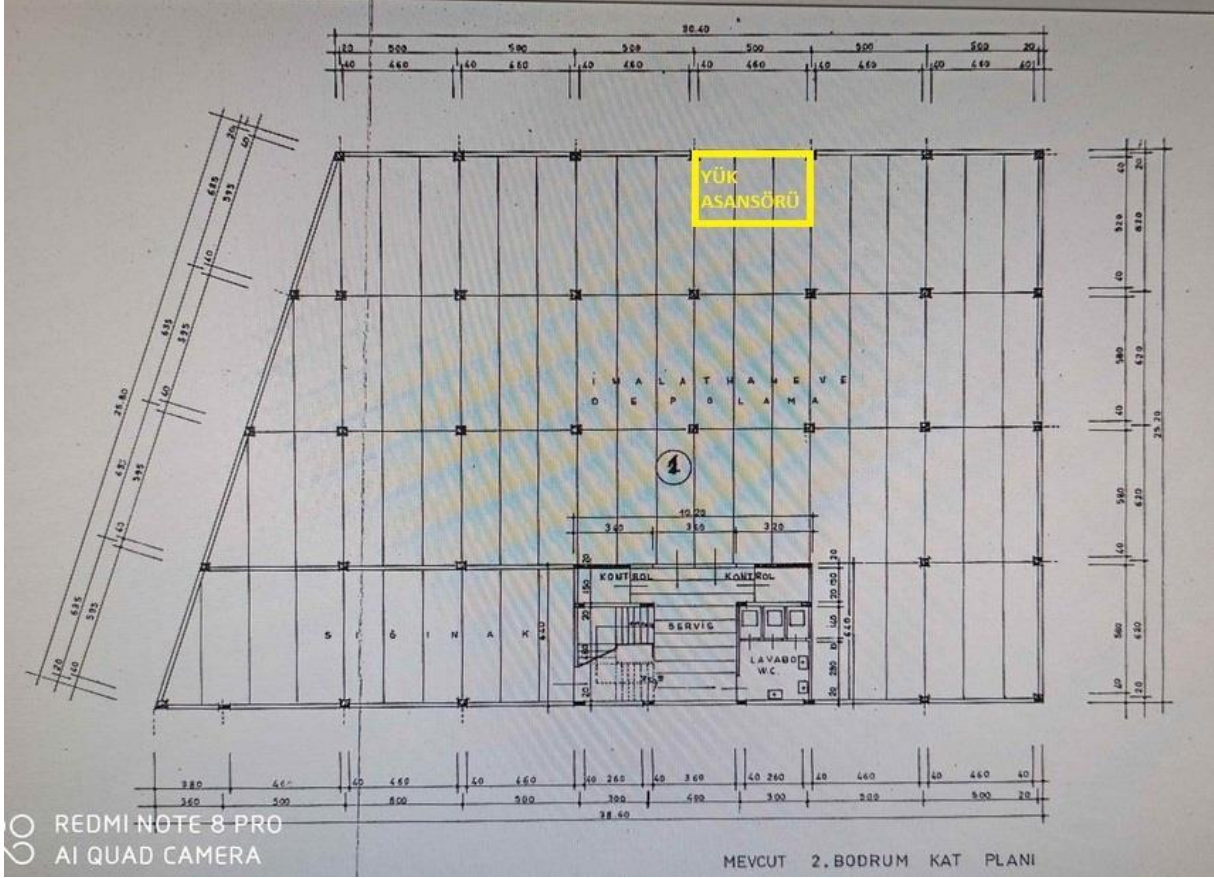
Adı Soyadı: [İmza]

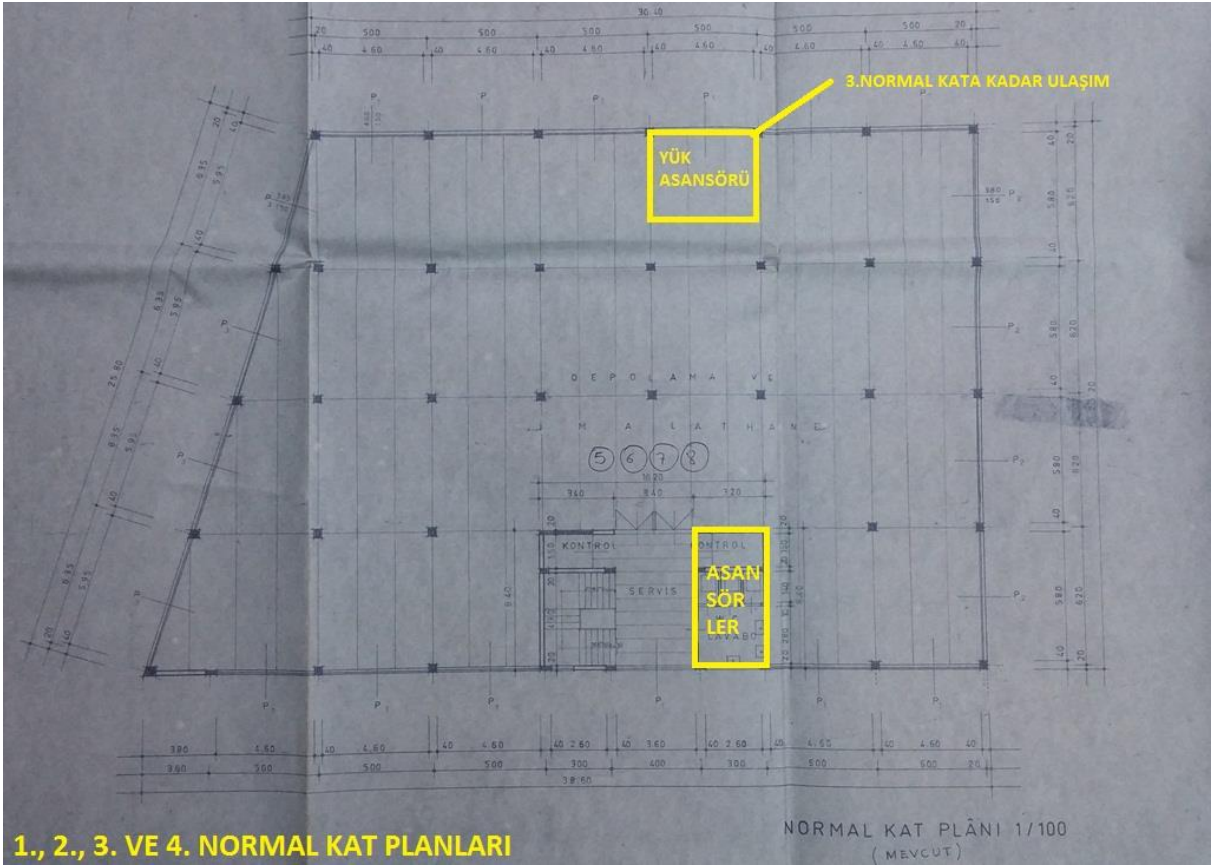
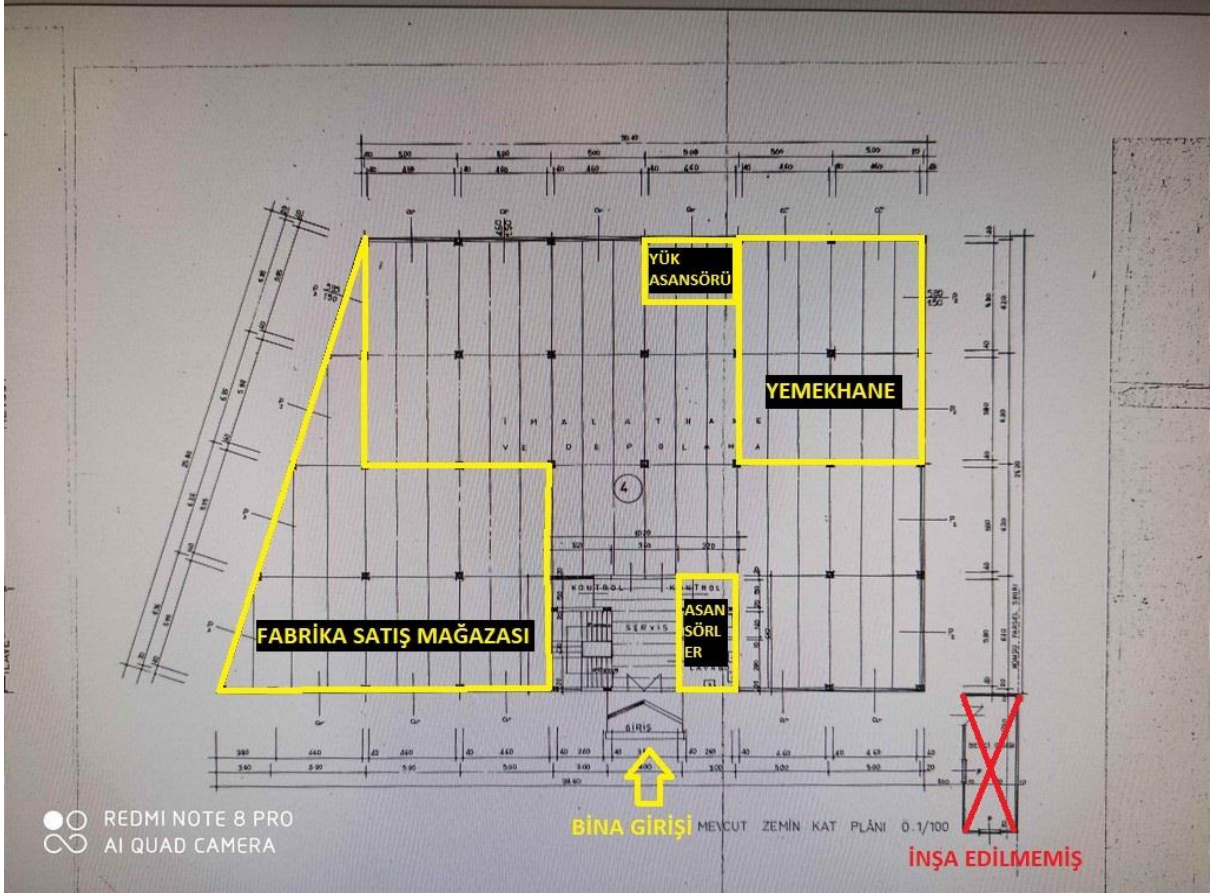
Tarih: [İmza]

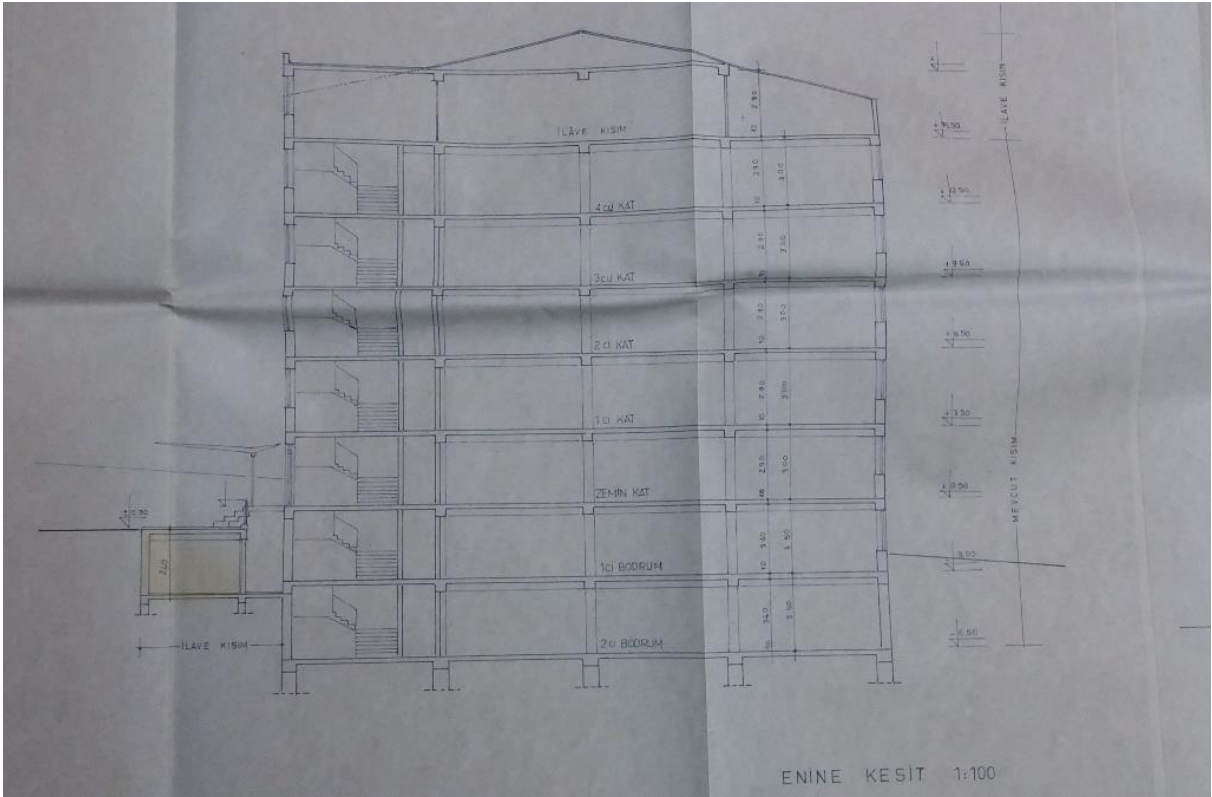
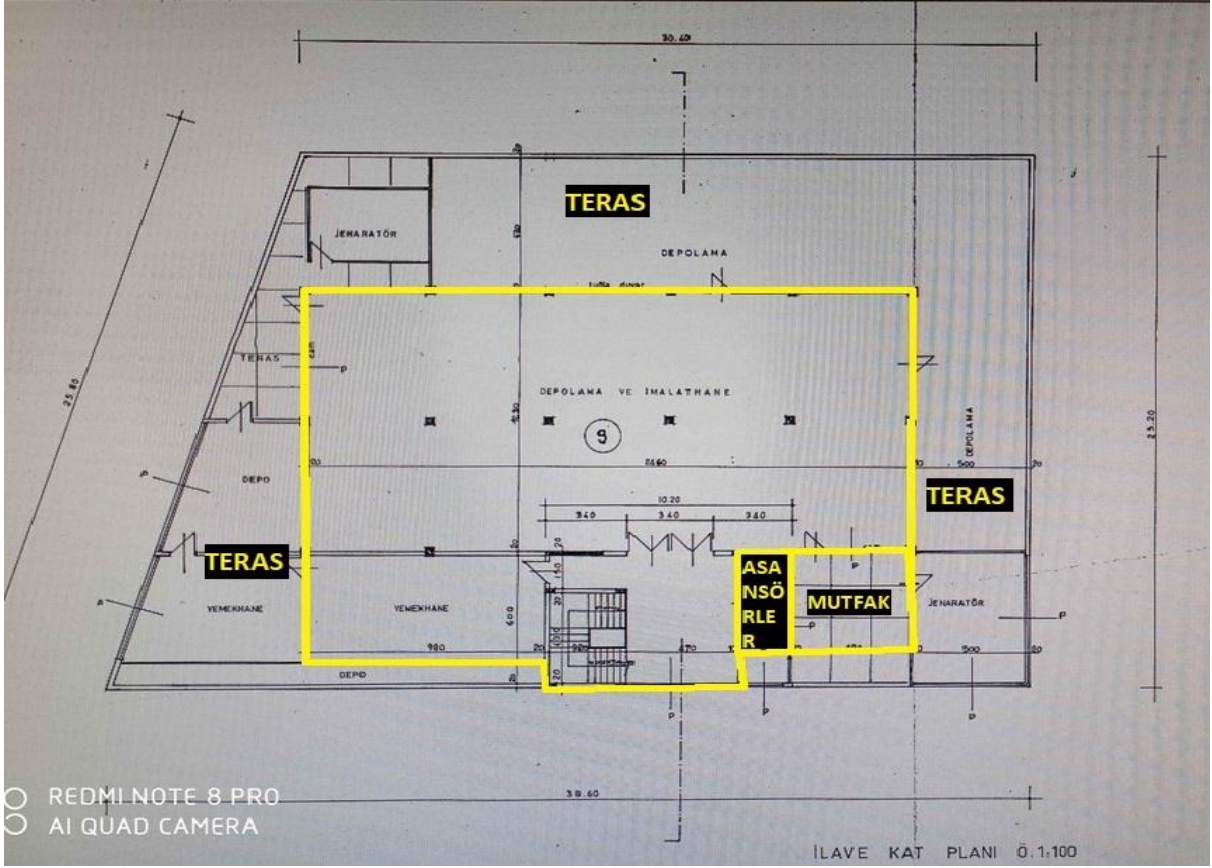
İmza: [İmza]

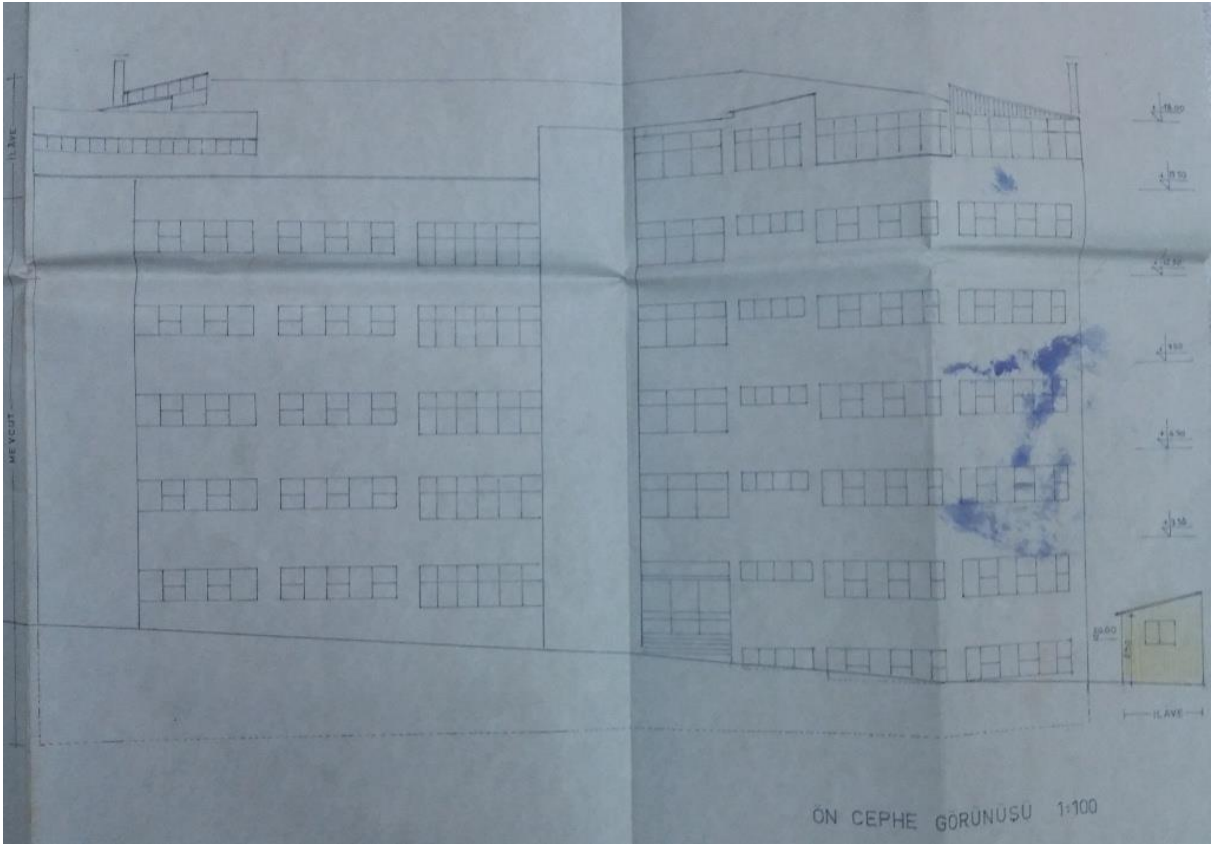
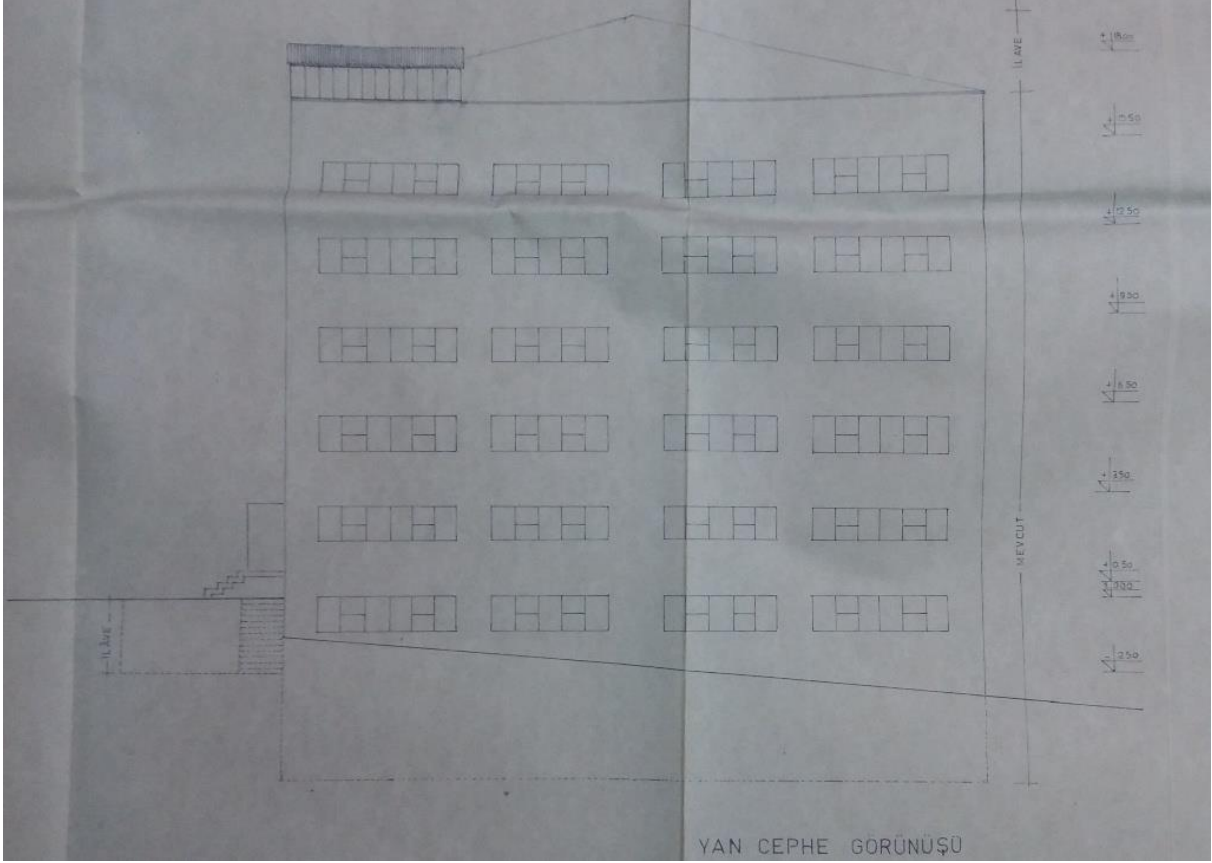
PROJE FOTOĞRAFLARI

2981 S.K 'nun' 8. maddesine göre Y Ö T B 'ca hazırlanan						
RÖLÖVE PROJESİ						
Y A P I N I N						
müratçı :	ilçesi :	mahallesi :	sokak :	pafta :	ada :	parsel :
SEMİH ÜNKAN	ŞİŞLİ	MERKEZ	BİRAHANE	167	1093 (2405)	1 (9)
YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN						
adı - soyadı :	ünvanı :	karne no :	imzası :			
ENUER 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 ilâve 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>						
Müşahede muvafakatı ilgili tapu Sicil muhafaza binca aranacak ve 2981 sayılı yasanın 16.maddesine göre işlem yapılacaktır,		T. C. İSTANBUL İLİ		 		
ŞİŞLİ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ				
986/13705		SAYI :		Tarih : / / 19.....		
SEYİİ YÖCETİN Teknik Uzman : Cada Sicil No: 9809	şef :	müdür muavini :		müdür		
	BORA MENDEM Y. MİM. SAC. 501					
412		8.12.86		73		









DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ



SPL
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 Tebliği" uyarınca

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TDUB
TÜRKİYE 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