



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Şişli / İstanbul

2024REV956 / 25.12.2024

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Levent’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nin pazar değerine yönelik **2024REV956** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.298 m² yüz ölçümüne sahip arsa alanından oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	25.12.2024	
Kur Bilgisi (24.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1814	Satış: 1 USD = 35,2447
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.298.770.000.-TL	İkimilyarikiyüzdoksansekizmilyonyediyüzetmişbin.-TL
	65.223.139.-USD	Altmışbeşmilyonikiyüzirmiyüzotuzdokuz.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.528.647.000.-TL	İkimilyarbeşyüzirmisekizmilyonaltıyüzkırkyedibin.-TL
	71.745.453.-USD	Yetmişbirmilyonyediyüzkırkbeşbindörtüyüzelliüç.-USD

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 15.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden;
Ezine Feyza DURU**

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 1947 ada 66 no.lu parsel Şişli/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 66 no.lu parsel.	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.298 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	KAKS: 2,50
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	25.12.2024	
KUR BİLGİSİ (24.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1814	Satış: 1 USD = 35,2447
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.298.770.000.-TL	65.223.139.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.528.647.000.-TL	71.745.453.-USD

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.12.2024 tarihinde, 2024REV956 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parsel no.lu gayrimenkulün 25.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Ezine Feyza DURU (Lisans No:919105) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 20.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parsel no.lu gayrimenkulün 25.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	25.12.2023	2023A706	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.543.010.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

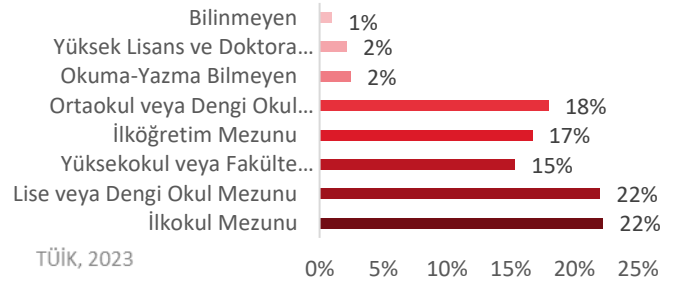
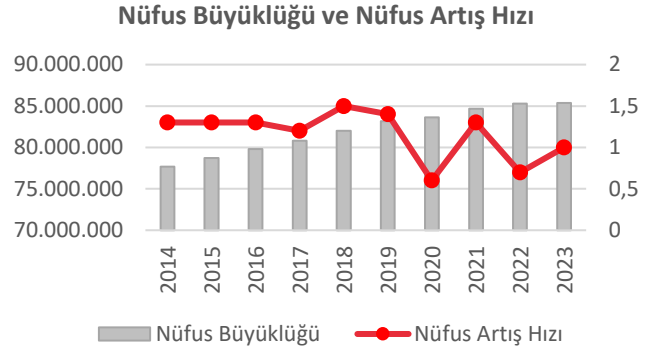
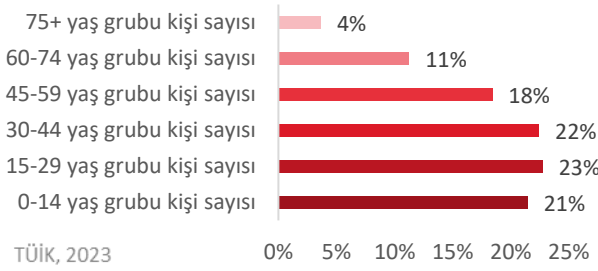
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

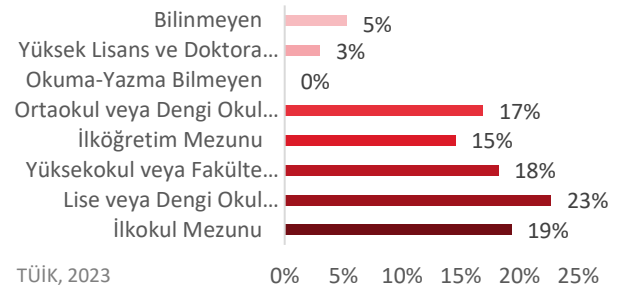
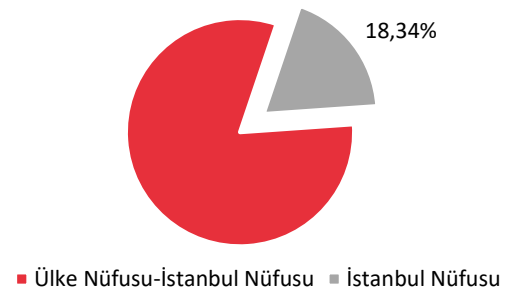
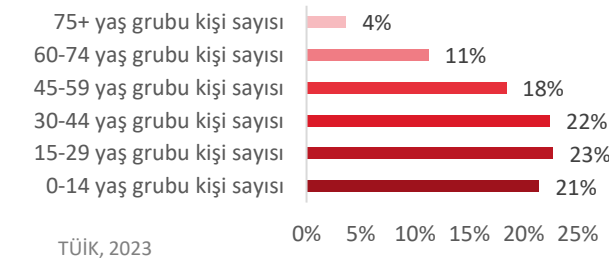
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



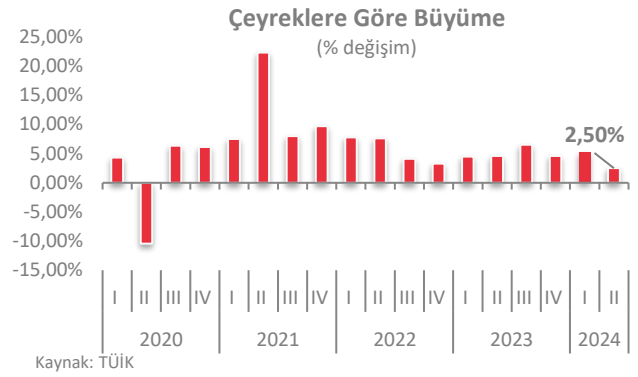
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

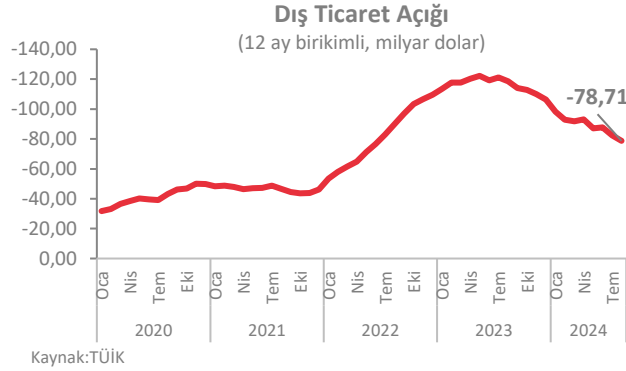


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Mecidiyeköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1947
Parsel No	66
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.298 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.12.2024 tarih, saat 11:06 itibarıyla müşteri tarafından alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:06



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1947/66
Taşınmaz Kimlik No:	24665253	AT Yüzölçüm(m2):	6298.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	73/7181	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528510825	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6298.00	6298.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 13-07-2020 10816	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mdn-clhSIB8 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Şişli Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Şişli Belediyesi'nde 20.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

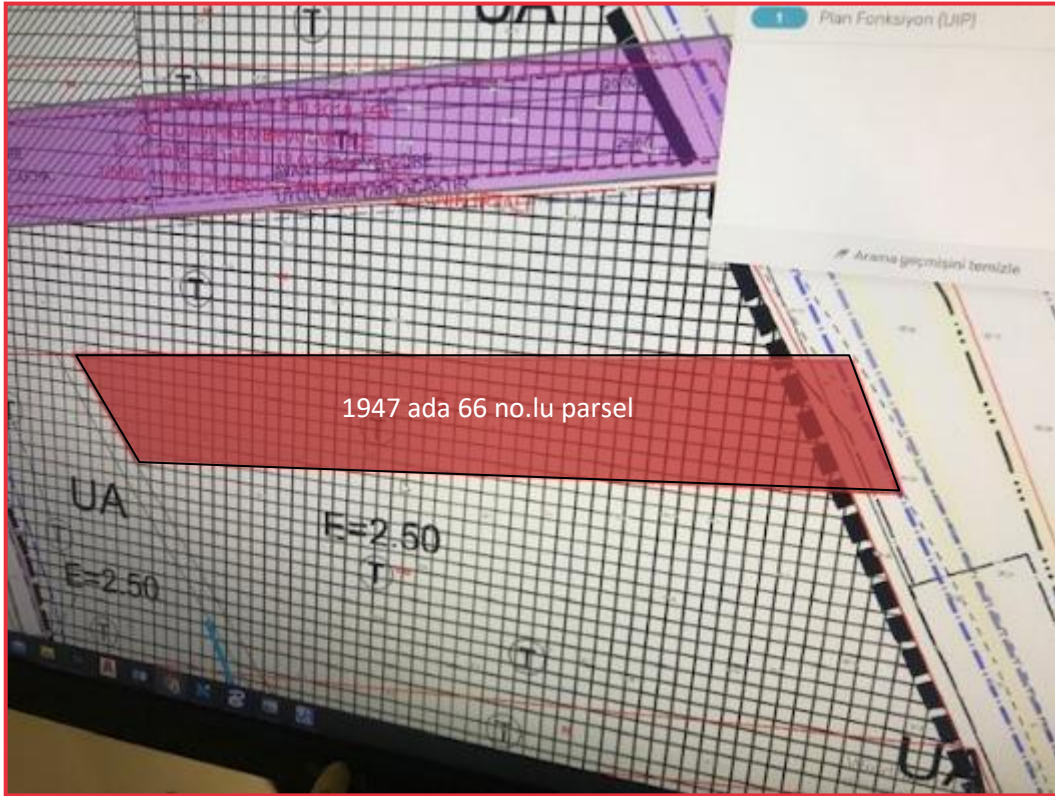
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.06.2006

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma Koşulları:

- Emsal: 2,50
- Ayrık nizam
- H_{max} = 20 Kat
- Çekme mesafeleri, Büyükdere Caddesi cephesinden 10 m., diğer cephelerden 5 m.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi'nde 20.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1947 ada 66 parsel /

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.06.2011	Bila	53.907,07	Yeni Yapı	Baza:35.288,05 m ² Kule: 19.619,02 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için 22.06.1982 tarihli 2589 sayılı yıkım kararı ile 01.07.1982 tarihli, 1982/2859 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile konu belgeler çalışma kapsamına dahil edilmemiştir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Konu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 1947 ada 66 no.lu parsel Şişli/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un en önemli merkezlerinden biri olan Şişli ilçesinde yer almaktadır. Merkezi iş alanı niteliğindeki ilçelerden biri olan Şişli ilçesinin en önemli özelliği ulaşım ağları ve iş merkezleridir. İlçe, İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerinden biri olarak nitelendirilmektedir. Birçok alışveriş merkezini de içinde bulunduran ilçede ticari potansiyel oldukça yüksektir.

Taşınmaz Esentepe Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Esentepe Mahallesi'nin sınırlarını batı cephesinde, Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi gibi ilçenin ana ulaşım akslarından olan önemli iki caddesi oluşturmaktadır. Özellikle taşınmazların yer aldığı Tekfen Tower'ın de cephesinin olduğu ve Levent-Maslak aksının ana arteri olan Büyükdere Caddesi'nde, Avrupa Yakası'nda bilinirliği yüksek plazalar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün; cepheli olduğu Büyükdere Caddesi'ne göre karşı cephesinde, İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center, The Edition Hotel İstanbul yer almaktadır. Konu binanın Büyükdere Caddesi'ne göre bulunduğu yönde ise Sapphire İstanbul, Metro City AVM, Özdilek AVM, Kanyon, Levent Loft binaları yer almaktadır.



Taşınmaz, TEM- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup D-100 Karayolu – 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Barbaros Bulvarı'nın kesişim noktasına kolay ulaşım mesafesindedir. Konu gayrimenkule ulaşım, toplu taşıma araçları ile de sağlanmaktadır. İETT toplu taşıma araçları ve metro seferleriyle bölgenin ulaşılabilirliği üst düzeydedir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

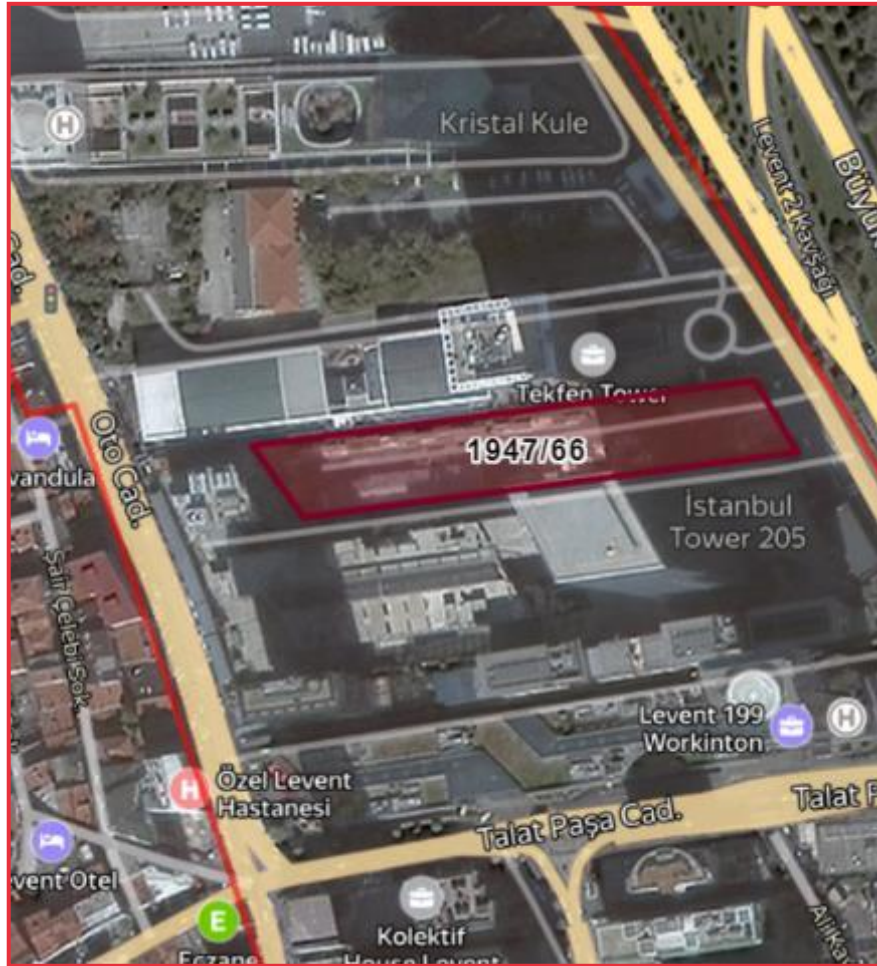
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 66 no.lu parselde konumlu olan 6.298 m² yüz ölçüme sahiptir.

Konu taşınmaz tapu kaydına göre “Arsa” vasıflı olup mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Anka Sokak’a yaklaşık 140 metre ve Aos 13. Sokak’a yaklaşık 65 metre cephesi bulunmakta olup ara parsel konumundadır. Taşınmaz topografik olarak eğimli bir parsel olup dörtgene benzer bir geometrik forma sahiptir. Değerleme konusu parsel yaklaşık 35 m Büyükdere Caddesi’ne cephelidir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz İstanbul'un en önemli MİA bölgelerinden birinde bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belli saatlarında trafik sıkışıklığı yaşanabilmektedir.
- Taşınmazlar topoğrafya itibarı ile eğimli bir bölgede konumlanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin önümüzdeki dönemde de sahip olduğu finans merkezi niteliğini koruması beklenmektedir.
- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazın yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının merkezinde yer almaktadır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip proje çeşitliliğinin bulunması rekabet ortamı yaratmaktadır. İlerleyen dönemde proje sayısının artması ile uzun vadede birbirine alternatif çok sayıda projenin olması arz fazlası yaratabilecektir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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. 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 değerlemede 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.

Maliyet Yaklaşımı

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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün üzerinde proje geliştirilebilmesi sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” olan indirgenmiş nakit akış yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Kale Gayrimenkul 0 (532) 484 22 37	Realty World Gayrimenkul 0(532) 622 36 72	Eko Gayrimenkul 0(530) 874 91 32	Ulusal Emlak 0(532) 213 64 57	Emlak Gyo Kap Açıklaması
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		200.000.000	275.000.000	372.000.000	870.000.000	1.192.500.000
Yüz Ölçümü (m ²)		520	800	1.500	3.300	14.446
Birim Fiyatı (TL/m ²)		384.615	343.750	248.000	263.636	82.550
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	3 ay önce satılmış	Satılık	3 yıl önce satılmış
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	7%	0%	190%
	Pazarlık Payı	-5%	-6%	0%	-6%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	3,00	2,00	2,00	2,00	1,65
		-9%	25%	25%	25%	40%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	13%	0%
	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Benzer	Daha Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		20%	0%	15%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Küçük	Büyük
		-20%	-20%	-15%	-10%	10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer
		10%	10%	10%	15%	0%
Düzeltilmiş Değer		365.750	363.516	364.870	367.545	368.667

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazla benzer imar lejandına sahip olan arsaların yapılaşma hakları, yola cephe durumu, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, mülkiyet durumu gibi etkenler dikkate alınarak konu taşınmazların brüt birim satış değerlerinin 360.000.-370.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emart gayrimenkul 0 (533) 920 19 72	Astoria Residence'da konumlu	Ofis	Satılık	180	36.900.000	205.000	* Astroia 'da konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır. * 11-15 yıllık yapıda yer almaktadır. * 20. normal katında konumludur. * İç inşai özellikleri iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	Zorlu Center'da konumlu	Ofis	Satılık	610	160.000.000	262.295	* Zorlu Center'da konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza kıyasla kısmen avantajlıdır. * Yaklaşık 3 yıllık binada yer almaktadır. * Binanın bahçe katında konumludur. * İç inşai özellikleri iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 50	Zorlu Center'da konumlu	Ofis	Satılık	1.884	520.000.000	276.008	* Zorlu Center'da konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza kıyasla kısmen avantajlıdır. * Yaklaşık 3 yıllık binada yer almaktadır. * Binanın 1. normal katında konumludur. * İç inşai özellikleri iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikli ofislerin birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, bulundukları kat, kapalı alan büyüklüğü, manzara hakimiyetleri, iç mekân kalitesi gibi etkenlere bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazın içerisinde yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin toplam birim satış değerinin 240.000-250.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

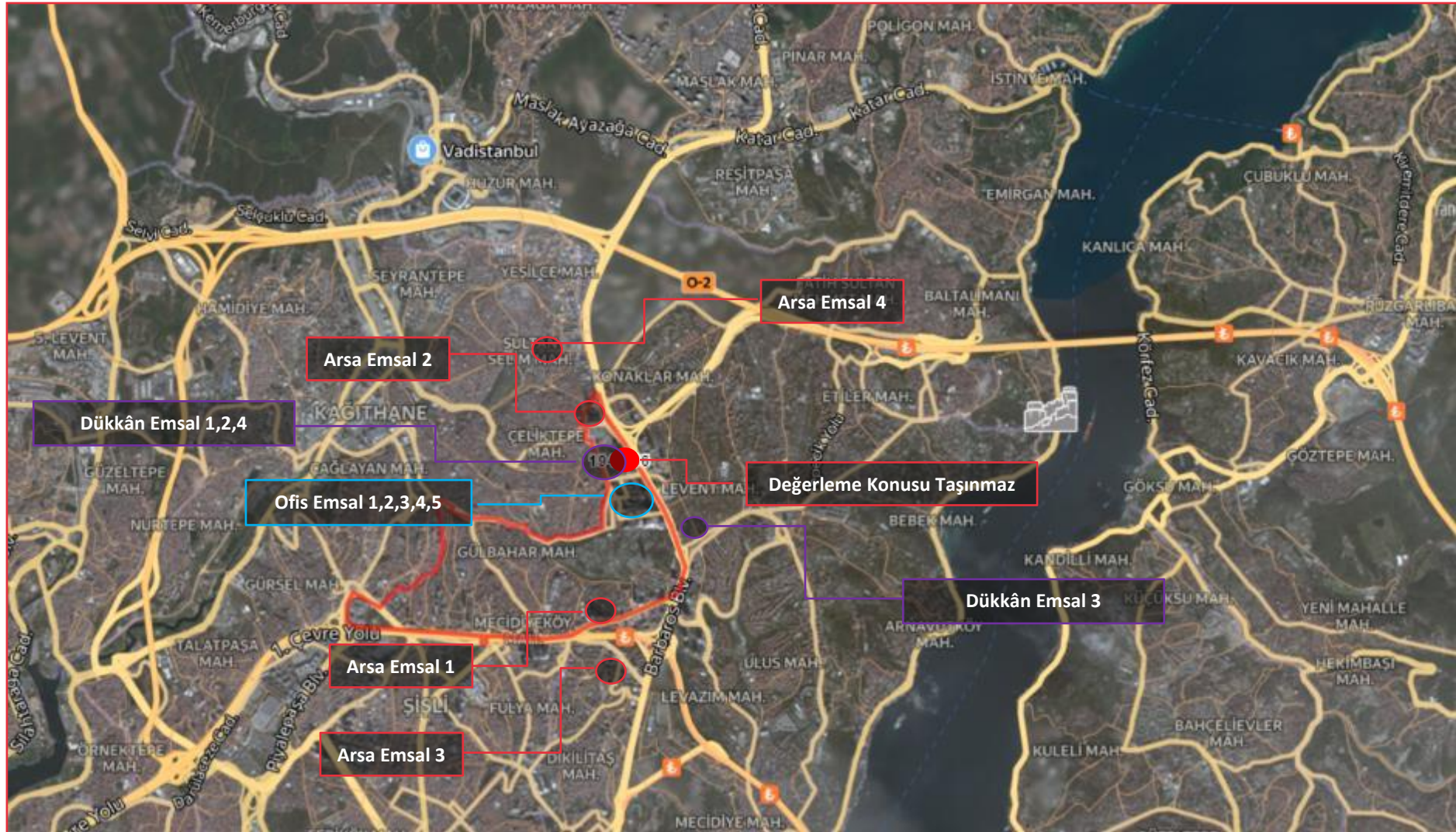
Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Rexower Gayrimenkul 0 (533) 515 09 66	Ortabayır Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	70	17.000.000	242.857	*Oto Çıkma Caddesi'nde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazla benzerdir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 20 yıllık binada yer almaktadır. *Tamamı zemin katta bulunmaktadır. * Pazalık payı bulunmaktadır.
2	Turyap Levent Gayrimenkul 0 (532) 486 03 11	Ortabayır Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	50	9.500.000	190.000	*Oto Çıkma Caddesi'nde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazla benzerdir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 20 yıllık binada yer almaktadır. *Tamamı zemin katta bulunmaktadır. * Pazalık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden 0 (553) 454 66 00	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	547	94.500.000	172.761	* Nispetiye Caddesi'nde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 30 yıllık binada yer almaktadır. * Binanın bodrum kat+zemin kat alanlarında konumludur. * Zemin kat birim satış fiyatı yaklaşık 250.000.-TL/m ² 'dir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Avşar Emlak 0 (532) 686 98 38	Çeliktepe Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	90	17.000.000	188.889	*Depo Arkası Caddesi üzerinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yeni binada konumludur. * İç mekân kalitesi yüksektir. *Tamamı zemin katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikli dükkanların birim satış fiyatlarının; kapalı alan büyüklüğü, kat sayısı, bulundukları kat, iç mekân kalitesi gibi etkenlere bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazın içerisinde yer alan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 270.000-280.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1947 ada 66 no.lu parsel	6.298,00	365.000	2.298.770.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.298.770.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %.20,77

Risk primi: %.3,23

İndirgeme oranı: %.24,0 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 6.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %58 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Projenin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Projenin, bilinirliği yüksek ve proje dinamikleri dışında da alıcı kitlesine sahip bir geliştirici tarafından geliştirileceği ve pazarlamasının yapılacağı varsayılmıştır.
- Hasılat paylaşımı oranı %40-60 olarak varsayılmıştır.
- Projenin inşaatının 3 yılda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projenin satışının 2024 yılında başlayacağı 3 yılda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projedeki ofislerin birim satış fiyatının 2024 yılı için 250.000 TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projedeki dükkanların birim satış fiyatının 2024 yılı için 275.000 TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında kullanılan enflasyon oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. Yıl	6. Yıl
Beklenen Enflasyon Oranı	22,75%	17,00%	14,50%	12,50%	11,25%	11,25%

Ada/Parsel No	1947/66
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	6.298,00

Emsal / KAKS	2,50
--------------	------

Emsale Dahil Alanı (m ²)	15.745,00
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	20.468,50

Projeden Gelen	
Ofis	18.421,65
Dükkan	3.070,28

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	18.421,65	35.000	644.757.750
Dükkan Fonksiyonu	3.070,28	35.000	107.459.625
Otopark ve Bodrum Kat Kullanım Alanları	31.819,99	10.000	318.199.850
Toplam	53.311,91		1.070.417.225

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.070.417.225,00	10%	107.041.723	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.070.417.225,00	3%	32.112.517	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.070.417.225,00
Altyapı Maliyeti	107.041.722,50
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	32.112.516,75
Toplam (TL)	1.209.571.464,25

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.209.571.464,25	10%	120.957.146	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.070.417.225
Altyapı Maliyeti	107.041.723
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	32.112.517
Proje Genel Giderleri	120.957.146
Toplam (TL)	1.330.528.611

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Oran	0%	35%	40%	25%
Maliyet (TL)	0	465.685.014	653.289.548	332.632.153

Dükkan Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	275.000

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	250.000

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Dükkan Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.070,28	3.070,28	3.070,28	3.070,28
Satış Oranı (%)	0%	35%	35%	30%
Satılan Alan (m ²)	0,00	1.074,60	1.074,60	921,08
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0,00	275.000,00	337.562,50	394.948,13
Toplam Dükkan Gelirleri (TL)	- 295.513.969	362.743.397	363.779.806	
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	18.421,65	18.421,65	18.421,65	18.421,65
Satış Oranı (%)	0%	35%	35%	30%
Satılan Alan (m ²)	0,00	6.447,58	6.447,58	5.526,50
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0,00	250.000,00	306.875,00	359.043,75
Toplam Ofis Gelirleri (TL)	- 1.611.894.375	1.978.600.345	1.984.253.489	
Proje Toplam Gelirleri	0	1.907.408.344	2.341.343.742	2.348.033.296
İnşaat Maliyeti	0	465.685.014	653.289.548	332.632.153
Pazarlama Gideri	0	19.074.083	23.413.437	23.480.333
Proje Net Nakit Akışları (TL)	0	1.422.649.247	1.664.640.757	1.991.920.810
Arsa Sahibi Gelirleri	0	1.095.233.871	1.344.399.577	1.348.240.718
Müteahhit Gelirleri	0	327.415.376	320.241.180	643.680.092

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	20,77%	20,77%	20,77%
Risk Primi	6,23%	7,23%	8,23%
İndirgeme Oranı	27,00%	28,00%	29,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.124.711.317	3.077.282.669	3.031.057.595
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.124.710.000	3.077.280.000	3.031.060.000

Arsa Sahibi	58%
Müteahhit	42%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	20,77%	20,77%	20,77%
Risk Primi	6,23%	7,23%	8,23%
İndirgeme Oranı	27,00%	28,00%	29,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	1.291.336.647	758.183.552	1.291.336.647

Arsa Değeri (TL)	2.319.099.117
Müteahhit Geliri (TL)	758.183.552
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	368.228
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	368.250

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Ticaret Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejantına sahiptir. Parsel üzerindeki herhangi bir yapı bulunmamakta olup arsa vasıflıdır.

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olup 13.07.2020 tarihinde GYO portföyüne dahil edilmiştir. Bu tarihten itibaren taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	2.298.770.000	65.223.139
Gelir Yaklaşımı	2.319.100.000	65.799.964

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilebilecek projenin değerlendirilmesi yapılmıştır. Geliştirme yönteminde ise arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	25.12.2024	
Kur Bilgisi (24.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1814	Satış: 1 USD = 35,2447
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.298.770.000.-TL	İkimilyarikiyüzdoksansekizmilyonyediyüzyetmişbin.-TL
	65.223.139.-USD	Altmışbeşmilyonikiyüzyirmiüçbinyüzotuzdokuz.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.528.647.000.-TL	İkimilyarbeşyüzyirmisekizmilyonaltıyüzkırkyedibin.-TL
	71.745.453.-USD	Yetmişbirmilyonyediyüzkırkbeşbindörtüüzelliüç.-USD

Değerlemeye Yardım Eden;
Ezine Feyza DURU

Doğuşcan IĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293