

**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 1947 ADA, 66  
PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16**  
**Çankaya / ANKARA**



## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	05.11.2020
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	21.12.2020 – 2020/ZGYO/6
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<p>İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan “BAHÇELİ AHŞAP VE KARGİR EV” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
<b>GAYRİMENKULÜN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYİR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrık Nizam, Yençok: Serbest, Kaks:2,5, “Ticaret Alanı” lejanından kalmaktadır. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks:0,35, min Taks:0,25 tir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 17.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ</b>	287.600.000.-TL 36.982.743,10-USD
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	MERİÇ CAN CINDIK (SPK Lisans No: 407365)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849 )
<b>ONAYLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>5</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER .....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ .....	8
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	10
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ .....</b>	<b>10</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	11
<b>7</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>	<b>11</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	11
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	12
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ.....	12
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>13</b>
9.1	YAPI CİNSİ.....	13
9.2	MEVCUT TESİSATLAR .....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ .....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	13

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER .....	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	14
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>15</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	16
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	18
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>21</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	21
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	21
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	22
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>22</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	22
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	23
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>23</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) .....	23
16.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	23
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	24
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	24
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	24
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	24
16.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	26
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>30</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATI .....</b>	<b>30</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>30</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ.....</b>	<b>31</b>
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	31
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	31

## 1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4  
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/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: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

## 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

## 2 RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 21.12.2020 – 2020/ZGYO/6

### Raporu Hazırlayanların

#### Ad ve Soyadları

: Meriç Can CINDIK (Spk Lisans No: 407365)  
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

### Sorumlu Değerleme Uzmanının

#### Adı ve Soyadı

: Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 17.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

### Dayanak Sözleşmesinin

#### Tarihi ve Numarası

: 05.11.2020

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:** Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## 3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

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

#### 4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ŞİŞLİ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1947
Mahalle	MECİDİYEKÖY mah.	Parsel	66
Sokak	-	Yüzölçümü	6.298,00 m <sup>2</sup>
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mah., Büyükdere Caddesi, No:207 (1947 Ada 66 Parsel/Boş Arsa)

#### 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Şişli Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.06.2006
TAKS	0,25-0,35	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	2,5	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-   -   -	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	18.11.2020 tarih 17046730-754- E.110961sayılı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrik Nizam, Yençok: Serbest, Kaks:2,5, "Ticaret Alanı" lejantından kalmaktadır. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max Taks:0,35, min Taks:0,25 tir. Ancak Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre ' ' 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı		



	<p>Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. maddesindeki “ İmar planlarında bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenemez” hükmüne göre düzenlenen 13.maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. madde eklenmiş olup, 3194 sayılı imar kanununun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ‘Bina yükseklikleri yenecek:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.’hükmü getirilerek 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir.</p> <p>Buna ek olarak kat yükseklikleri 4 m yi aşamaz ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir. Yan ve arka bahçelerde çekme mesafesi 5 m olup, Büyükdere Caddesi cephesi ön bahçe mesafesi 10 m dir.</p>
--	---

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Taşınmaz boş arsa olup, mimari projesi mevcut değildir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	Taşınmaz boş arsa olup, ruhsat belgesi mevcut değildir.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Taşınmaz boş arsa olup, yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	-
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmaz boş arsa olup, kat irtifakı projesi mevcut değildir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Şişli Belediyesi’nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Taşınmaz boş arsa olup, herhangi bir Yapı Denetim firması ile anlaşma yapılmamıştır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
<b>EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	Değerlemeye konu parsel üzerinde boş arsa olup, parselin arsa değerleri talep edilmiş ve güncel imar durumlarına uygun herhangi bir ruhsat başvurusu yapılmamış bir mimari proje hazırlanmamıştır. Arsa değer tespiti, imar durumu yapılaşma hakları göze alınarak oluşturulan varsayımsal bilgiler ışığında proje geliştirme tablosu üzerinden hesaplanmıştır. Parsel için alınacak ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazların arsa değerlerinde farklılık olabilir.

### **5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA**

Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

### **6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ**

#### **6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 13.07.2020 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye geçmiştir.  
 Hayır:

#### **6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumu ile ilgili olarak Şişli Kadastro Müdürlüğü'nde incelemelerde bulunulmuş olup, son 3 yıl içinde değişiklik bulunmamaktadır.

#### **6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet: 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. maddesindeki ‘‘ İmar planlarında bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenemez’’ hükmüne göre düzenlenen 13.maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. madde eklenmiş olup, 3194 sayılı imar kanununun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ‘Bina yükseklikleri yenecek:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.’ hükmü getirilerek 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir.

- Hayır: -

#### **6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz 08.12.2020 tarihinde ‘‘arsa’’ olarak tescil edilmiştir.  
 Hayır:

## 6.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 09.12.2020 tarih, 10:08 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

## 7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## **7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca;

22.r) (Değişiklik:RG-17/1/2017-29951) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”

Taşınmazın niteliği “ARSA” olup parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmamaktadır.

## **7.3 SONUÇ GÖRÜŞ**

Değerleme tarihi itibarıyla 1947 ada 66 parselde yer alan “ARSA” olarak tescil edilmiştir. Fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumludur.

Taşınmazın tapu niteliğinin “ARSA” olarak tescil edilmiş olması tapu kayıtlarında portföye alınmasını engelleyici herhangi bir takyidata rastlanmamış olması dikkate alınarak portföye “ARSA” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 9.1 YAPI CİNSİ

<input type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer (BOŞ ARSA)
---	--	--------------------------------	--------------------------------	--

### 9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
-------------------------------------	---	----------------------------------	-----------------------------------	---	-----------------------------------

### 9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### 9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-	-	-	-	2. Derece

## 9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır. Ana taşınmaz Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olup, cadde cephelidir.	1947 Ada 66 Nolu Parsel Dörtgen formda olup Büyükdere Caddesi'nde ~34 m. cephesi ve ~202 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

## 10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 6298 m<sup>2</sup> alanlı "ARSA" nitelikli olup mahalde boş durumdadır. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili imar dosyasında yapılan incelemede; dosyada herhangi bir olumsuz karar ile karşılaşılmaş olup, dosya içeriğinde 2010 yılında eski imar bilgileri ve arsanın terk edilmemiş alanı için hazırlanmış mimari projesi ile karşılaşılmıştır. Söz konusu parselin yola yaklaşık 34 m cephesi ve ortalama 202 m derinliği bulunmaktadır. Parsel doğu cephesinde Büyükdere Caddesi cepheli olup, diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, parsel üzeri ham topraktır. Parsel dikdörtgen benzeri bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup, yapılaşmaya hazır net parseldir.

## 12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" nitelikli olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

## **13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER**

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktarda çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4'ten yüzde 8,9'a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yılsonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca, yılın

ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yılsonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yılsonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gerçekleştirmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

### **13.2 SEKTÖREL VERİLER**

2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları, ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmektedir. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın



yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistten %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirenken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

### 13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir.



Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece

Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traşa Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır.

İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun % 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin %22'sini ve vergi gelirlerinin %40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (%49), kültürel performansların ise %30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır. TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre İstanbul il nüfusu toplam 15.519.267 kişidir.

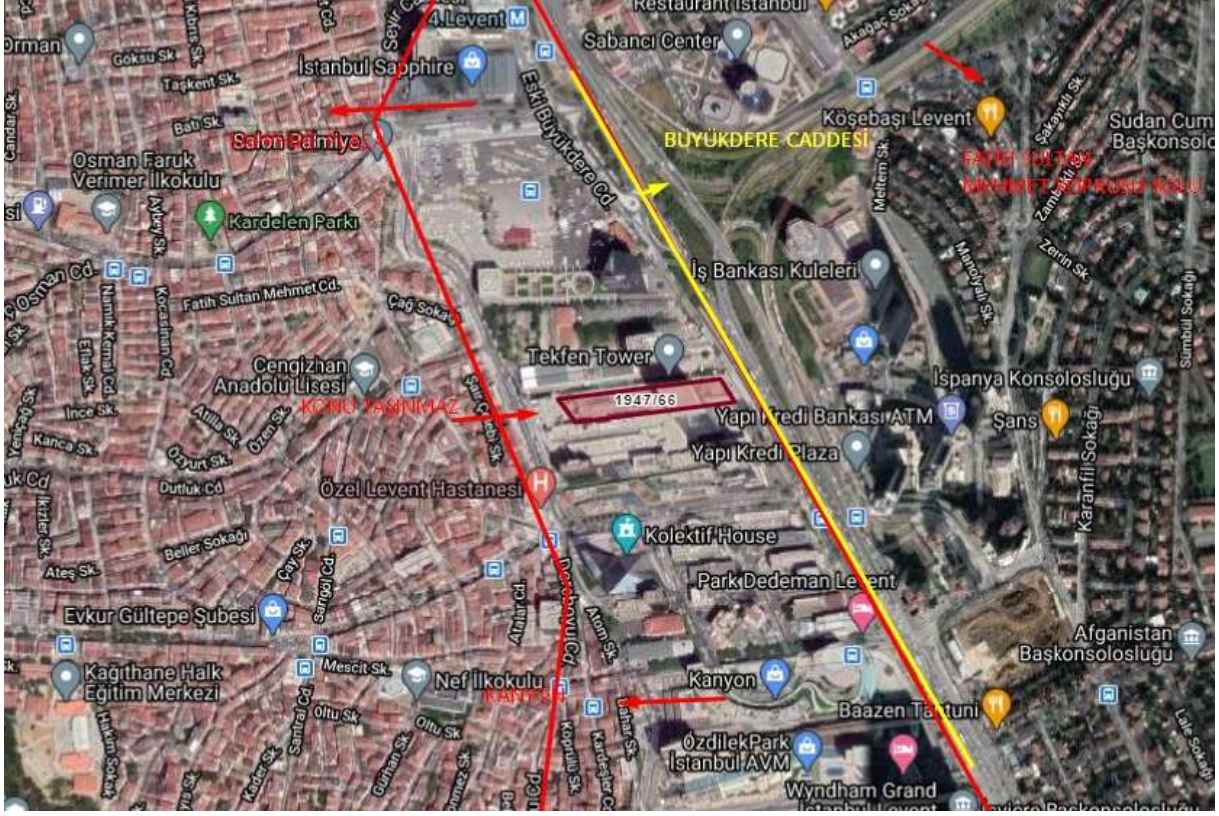
Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Denize sahili olmayan semtin içinde birçok tarihi eser, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezleri bulunmaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzey ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Önceden Kağıthane ilçesinin Şişli ilçesine bağlı olması ve daha sonra ayrılması ile coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri (şuan Sarıyer ilçesine ait mahalleler) arasında Büyükdere Caddesi önemli bir köprü görevi görmektedir.



Şişli ilçesi, 1990'lı ve 2000' li yıllarda Büyükdere Caddesi üzere yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla, özellikle Maslak' a kadar uzanan kesimi dünyanın en büyük metropol şehirlerine benzemekte olup, İstanbul ve Türkiye'nin ekonomik ve finansal anlamda merkezi haline gelmiştir. Yüz ölçümü 10,62 km<sup>2</sup> dir. TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre İstanbul il nüfusu toplam 279,817 kişidir.

## 14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:207 adresinde konumlu boş arsa olarak kullanılan taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Büyükdere Caddesi üzerinden Zincirlikuyu-Maslak istikametinde devam edildiğinde Levent Metro İstasyonu yanında konumlu Kanyon AVM'yi geçtikten sonra solda konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, AVM'lerin ve önemli ticari binaların konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Kanyon AVM, Metrocity AVM, Özdilek AVM, Safire AVM, İş Bankası Kuleleri, ve birçok ticari bina bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Büyükdere cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup, kurumsal firmaların çok, zemin katların AVM'lerde dükkan, ticari binalar ofis ve lobi olarak kullanıldığı, normal katların daha çok ofis, kısmen az sayıda konut niteliğinde rezidansların olduğu gözlemlenmiştir.

### 14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

<b>Konum</b>	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
<b>Genel İnşaat Seviyesi</b>	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
<b>Gelişme</b>	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
<b>Arz/Talep</b>	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
		X		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
		X		
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
	X			

## 15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ilçenin merkezi lokasyonlarından. Bölge İstanbul' un tanınmış ve kalabalık ilçelerindedir. Değerleme konusu taşınmazın Şişli ilçesinde yaya ve araç trafiğinin en hareketli caddesi olan Büyükdere Caddesi'nde olduğu görülmüştür. Taşınmazın cephe aldığı Büyükdere Caddesi üzerinde zemin katları dükkan, ofis ve lobi üst katları ofis yada konut olarak kullanılan binalar ve iş merkezleri bulunmakta olup, kurumsal firmaların çokça tercih ettiği bir lokasyondur.

Bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde ticari işletmelerin satış oranlarının yüksek olduğu, mülk sahiplerinin az olduğu ve genel kullanımın kiracı olduğu görülmüştür. Bölgede ticari binaların ve AVM'lerin çok olması, Büyükdere Caddesi'nin, Maslak, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Kağıthane, Beşiktaş ve Şişli ilçelerine giden orta konumlu cadde olması nedeniyle ticari potansiyelinin yüksek olduğu görülmüştür.

### 15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun bir ofis projesi geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi konumda olması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li><li>• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bölgede çok sayıda ticari bina bulunması</li></ul>

## 16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi:** Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

### **16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 16.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

#### **16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve ofis kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.



PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
		Brüt Alan (m <sup>2</sup> )		
Brüt Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	6.298,00 m <sup>2</sup>			
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	6.298,00 m <sup>2</sup>			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Ticaret			
İnşaat Emsali ( KAKS )	2,50			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	15.745,00 m <sup>2</sup>			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	6.610,00 m <sup>2</sup>			
Ortak alan (KAKS x %)		4.630,00 m <sup>2</sup>	29%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	26.985,00 m <sup>2</sup>			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m <sup>2</sup>			
Proje Başlangıç Yılı ( ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	2.12.2020			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	5 Yıl			
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	15.745,00 m <sup>2</sup>	3.000 TL	47.235.000 TL	
Ortak alan maliyeti	11.240,00 m <sup>2</sup>	3.000 TL	33.720.000 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m <sup>2</sup>	250 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	6.298,00 m <sup>2</sup>	500 TL	3.149.000 TL	
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	130.502.608 TL		
	15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	0,00 m <sup>2</sup>		0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
Konut	0,00 m <sup>2</sup>	15%	0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
Ofis	15.745,00 m <sup>2</sup>		36.340 TL/m <sup>2</sup>	572.173.300 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			924.076.999 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün	84.104.000 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	35%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	200.260.655 TL			
Yıllık indirim oranı	15,00%			
Aylık indirim oranı	1,250%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	60,0 Ay			
İnşaatın 60 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	287.808.645 TL			
Arsa m <sup>2</sup> birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	45.698 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	287.808.645 TL			

YILLAR	2.12.2020	2.12.2021	2.12.2022	2.12.2023	1.12.2024	1.12.2025	1.12.2026	
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	10,00%	25,00%	25,00%	30,00%	10,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	9.671.960,00 TL	27.806.885,00 TL	31.977.917,75 TL	44.129.526,50 TL	16.916.318,49 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	8.410.400,00 TL	21.026.000,00 TL	21.026.000,00 TL	25.231.200,00 TL	8.410.400,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNkü TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	8.410.400,00 TL	21.026.000,00 TL	21.026.000,00 TL	25.231.200,00 TL	8.410.400,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		130.502.607,73 TL					
TOPLAM BU GÜNkü MALİYET BEDELİ		84.104.000,00 TL						
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	10,00%	10,00%	50,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	65.799.929,50 TL	75.669.918,93 TL	435.102.033,82 TL	100.073.467,78 TL	115.084.487,95 TL	132.347.161,14 TL
	BU GÜNkü PROJE GELİRİ	0,00 TL	57.217.330,00 TL	57.217.330,00 TL	286.086.650,00 TL	57.217.330,00 TL	57.217.330,00 TL	57.217.330,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		924.076.999,10 TL					
	TOPLAM BU GÜNkü PROJE GELİRİ		572.173.300,00 TL					

#### Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- İnşaatın 60 ay sonunda tamamlanacağı 2020 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2021 yılı içinde %10'luk kısmının, 2022 yılı içinde %25'lik kısmının, 2023 yılı içinde %25'lik kısmının, 2024 yılı içinde %30'luk kısmının, 2025 yılı içinde %10'luk kısmının tamamlanacağı toplam inşaat maliyetinin ise 130.502.607 TL olacağı hesaplanmıştır. 2020 yılı için inşaat maliyeti birim değeri 2.400 TL/m<sup>2</sup> (4C yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır. Piyasa koşulları değerlendirilerek inşaat maliyeti yaklaşık %25 arttırılmıştır. 2021 yılı için birim maliyet %15 yıllık enflasyon ortalaması oranından artacağı kabul edilmiştir.
- 6298 m<sup>2</sup> alanlı parselin yapılaşma koşullarının, Kaks:2,5, MaxTaks:0,35 m<sup>2</sup> olduğu bilinmekte olup, yavaş bilinmemektedir. Buna göre mevcut yapının 3BK+ZK+6NK şeklinde olacağı varsayılırsa; Bu varsayımlara göre taşınmazın toplam inşaat alanının 26.985 m<sup>2</sup>, satılabilir inşaat alanının 15.475 m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılacak projede birim satış bedelinin 36.340 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

### **16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

CK Emlak: 0212 351 74 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 2500 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 300.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Arsa alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> değeri yüksektir. (Arsa Birim Değer:120.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

KW Cadde 2 Emlak: 0 543 414 11 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Sarıyer ilçesine ait 154 ada, 112 parsel üzerinde Kask:2,9, Ticaret ve Turizm Alanında konumlu 3489 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 380.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir.(Arsa Birim Değer: 108.913.- TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

İz Emlak 0 212 236 96 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Beşiktaş ilçesine ait Barbaros Bulvarı üzerinde 1211 m<sup>2</sup> arsa alanlı, 3BK+ZK+7NK tan oluşan toplamda 5546 m<sup>2</sup> alanlı olduğu söylenen 5/A yapı grubundaki ticari bina için 200.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Arsa alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> değeri yüksektir. (Yapı Değeri:5546 m<sup>2</sup> X 2.400.-TL/m<sup>2</sup>=13.310.000.-TL) (Arsa Değeri:200.000.000 TL - 13.310.0000 TL=186.690.000 TL) (Arsa Birim Değer:154.161 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 4:**

Lacivert Proje 0212 212 0024

Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 1500 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde 12 katlı 4/A yapı grubunda yaklaşık 7500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için 115.000.000.-TL istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın ticari potansiyeli daha yüksektir. Emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> fiyatı yüksektir. (Yapı Değeri:7500 m<sup>2</sup> X 1550.-TL/m<sup>2</sup>=11.625.000.-TL) (Arsa Değeri:115.000.000 TL – 11.625.000 TL=103.375.000 TL) (Arsa Birim Değer:68.916 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 5:**

Lacivert Proje 0212 212 0024

Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 550 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde 10 katlı 4/A yapı grubunda yaklaşık 2700 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için 40.000.000.-TL istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın ticari potansiyeli daha yüksektir. Emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> fiyatı yüksektir. Bu durum birbirini dengelemektedir. (Yapı Değeri:2700 m<sup>2</sup> X 1550.-TL/m<sup>2</sup>=4.185.000.-TL) (Arsa Değeri:40.000.000 TL – 4.185.000 TL=35.815.000 TL) (Arsa Birim Değer:65.118 TL/m<sup>2</sup>)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)												
Sıra	Arsa Alanı	Yapı Alanı	Yapı Birim Maliyeti	Yapı Maliyeti	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	İmar Hakkı Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	2500	0		0,00 ₺	300.000.000,00 ₺	20%	240.000.000,00 ₺	96.000,00 ₺	0%	35%	30%	43.680,00 ₺
Emsal 2	3489	0		0,00 ₺	380.000.000,00 ₺	20%	304.000.000,00 ₺	87.130,98 ₺	30%	0%	25%	45.743,77 ₺
Emsal 3	1211	5546	2400	13.310.400,00 ₺	200.000.000,00 ₺	20%	160.000.000,00 ₺	132.122,21 ₺	30%	0%	50%	46.242,77 ₺
Emsal 4	1500	7500	1550	11.625.000,00 ₺	115.000.000,00 ₺	20%	92.000.000,00 ₺	61.333,33 ₺	0%	-35%	45%	45.540,00 ₺
Emsal 5	550	2700	1550	4.185.000,00 ₺	40.000.000,00 ₺	20%	32.000.000,00 ₺	58.181,82 ₺	0%	-35%	40%	47.127,27 ₺
<b>Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri</b>												<b>45.666,76 ₺</b>

### **Emsal 6:**

Vaa Emlak 02122841704

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının 19. normal katında konumlu 210 m<sup>2</sup> olduğu söylenen, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 13.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyelindedir. Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> değeri yüksektir (Ofis: 96.428 TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 7:**

Hasan Bey 0 532 277 8234

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 22 katlı Levent Loft binasının 9. normal katında konumlu 105 m<sup>2</sup> olduğu söylenen, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 5.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyelindedir. Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> değeri yüksektir (Ofis: 105.000.TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 8:**

Remax Emlak 0 530 962 1517

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Ferko Signature Plaza'nın 12. Normal katında konumlu 1722 m<sup>2</sup> alanlı tam kat, 1300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen ofis pazarlıklı olarak 49.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyelindedir. (Ofis: 38.076 TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 9:**

Smart Proje Emlak 0 530 962 1517

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Ferko Signature Plaza'nın 18. normal katında konumlu 1722 m<sup>2</sup> alanlı tam kat, 1300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen ofis pazarlıklı olarak 63.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyelindedir. (Ofis: 48.461TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 10:**

Lux Properties Emlak 0212 345 01 92

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Kanyon Rezidans'ın 7. normal katında konumlu 90 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 4.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. Emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> fiyatı yüksektir. (Ofis:66.666 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 11:**

Haydar Bey 0537 243 24 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 25 katlı Metrocity binasının 16. normal katında konumlu 710 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 510 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 22.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. (Ofis:43.137 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 12:**

Go Gayrimenkul: 0 533 247 6160

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 25 katlı Metrocity binasının 19. normal katında konumlu 710 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 510 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. (Ofis:39.215.TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 13:**

Sefa Emlak 0212 324 24 54

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Zincirlikuyu' da 48 katlı binanın 7. normal katında konumlu 375 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 18.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. Emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> fiyatı yüksektir. (Ofis:52.857.TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 14:**

Versatie Emlak 0212 94 50 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Zincirlikuyu'da 23 katlı Zorlu Center binasının 2. normal katında konumlu 500 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 20.450.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz

değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. (Ofis:45.444.TL/m<sup>2</sup>.)

### **Emsal 15:**

Artistanbul Emlak 0532 263 14 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Zincirlikuyu'da 23 katlı Zorlu Center binasının 5. normal katında konumlu 180 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 9.800.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyeldedir. Emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan m<sup>2</sup> fiyatı yüksektir. (Ofis:70.000.TL/m<sup>2</sup>)



Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)								
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Değeri	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Ticari Potansiyel Şerefiyesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 6	140	96.428,57 ₺	13.500.000,00 ₺	15%	₺ 81.964,29	40%	25%	36.883,93 ₺
Emsal 7	50	105.000,00 ₺	5.250.000,00 ₺	5%	₺ 99.750,00	50%	25%	37.406,25 ₺
Emsal 8	1300	38.076,92 ₺	49.500.000,00 ₺	15%	₺ 32.365,38	-40%	25%	33.983,65 ₺
Emsal 9	1300	48.461,54 ₺	63.000.000,00 ₺	25%	₺ 36.346,15	-40%	25%	38.163,46 ₺
Emsal 10	510	43.137,25 ₺	22.000.000,00 ₺	5%	₺ 40.980,39	-25%	25%	38.419,12 ₺
Emsal 11	510	39.215,69 ₺	20.000.000,00 ₺	5%	₺ 37.254,90	-25%	25%	34.926,47 ₺
Emsal 12	350	52.857,14 ₺	18.500.000,00 ₺	15%	₺ 44.928,57	-10%	25%	37.066,07 ₺
Emsal 13	450	45.444,44 ₺	20.450.000,00 ₺	10%	₺ 40.900,00	-15%	25%	35.276,25 ₺
Emsal 14	140	70.000,00 ₺	9.800.000,00 ₺	5%	₺ 66.500,00	30%	25%	34.912,50 ₺
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri								36.337,52 ₺

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve incelemelerde değerlemeye konu taşınmaza emsal oluşturabilecek 2 adet boş arsa emsaline ulaşılmıştır. Emsal taşınmazların konumu, imar hakları ve kullanım durumları değerlendirilerek değerlemeye konu taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirgemeler yapılmıştır.

Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede değerlemeye konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık bina emsalleri üzerinden yapı maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri değerlemeye konu taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirgemeler yapılmıştır.

Sonuç olarak yapılan değerlendirmede değerlemeye konu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 45.670 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

## **17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup yakın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek özellikte az sayıda gayrimenkul bilgisi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın yakın çevresindeki satılık bina emsalleri üzerinden bina maliyetleri düşülerek arsa değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca arsa üzerine mevcut imar şartları dikkate alınarak proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

Arsa değeri tespitinde bölgedeki yapılaşma şartları ve güncel imar hakları gözetilerek proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yöntemi kullanılarak değere ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak kullanılan gelir yöntemi ile ulaşılan değer sağlanması yapılmıştır.

## **18 EKSPERİN KANAATI**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## **19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI**

Parselin yapılaşma hakları dikkate alındığı üzerine yapılacak projenin gelir getirici unsurlar içereceği göze alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 45.670 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 45.665 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile ulaşılan değer birbirine çok yakın olup proje geliştirme yaklaşımı ile ulaşılan değer varsayımlara dayandığından emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan m<sup>2</sup> değeri sonuç olarak alınmıştır.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 66 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazın 17.12.2020 tarihi itibariyle;

Rakamla; 287.600.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzseksenyedimilyonaltıyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 287.600.000,00-TL + KDV(%18) 51.578.000,00-TL = 339.368.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 36.982.743,10- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- 5.

Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,7766

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Meriç Can CINDIK Lisans No: 407365	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

## EKLER

### Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2020-10:08



Kayıd Oluşturan: GAMZE ÜNER COŞGUN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320367362	20201209-919-F00658	36736

#### 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:	
Mevki:	-	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 Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020	-

1 / 2

						10816	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uKSWyA1TiyI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





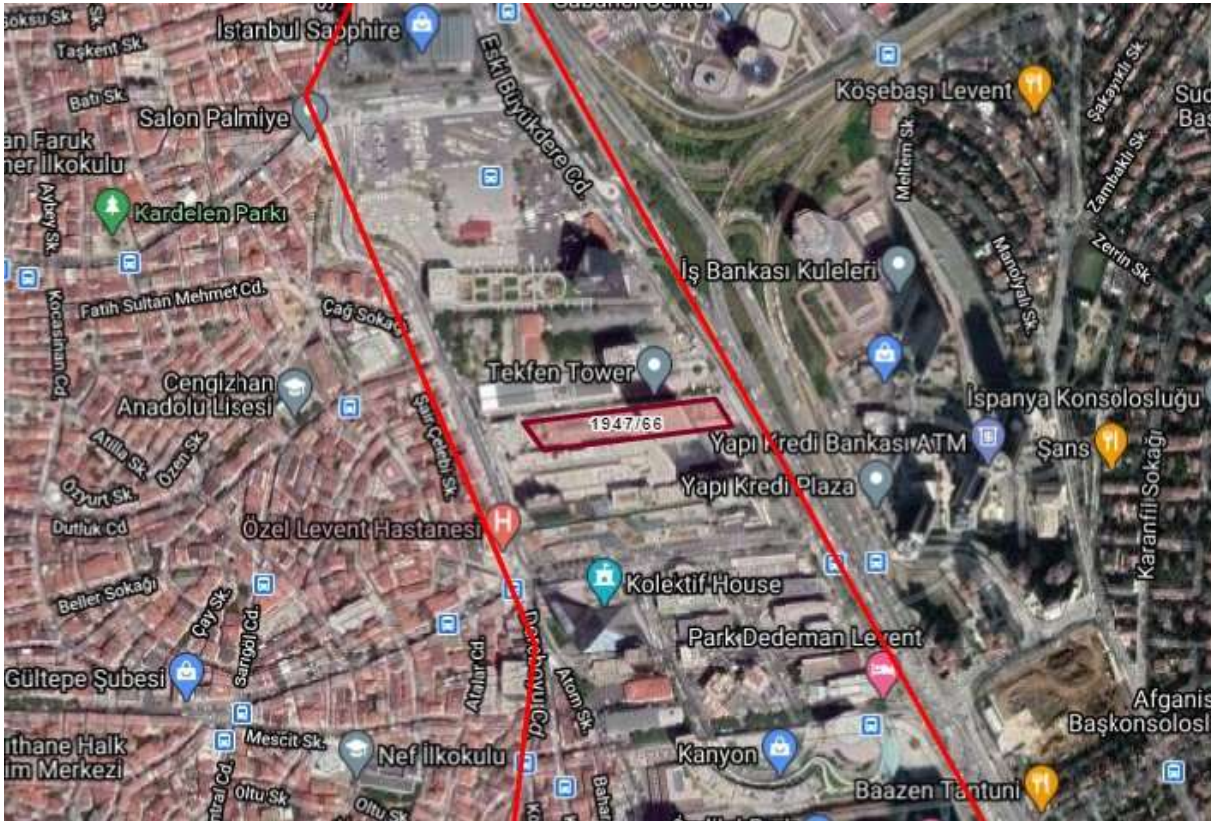
## Dış Cephe Fotoğrafları

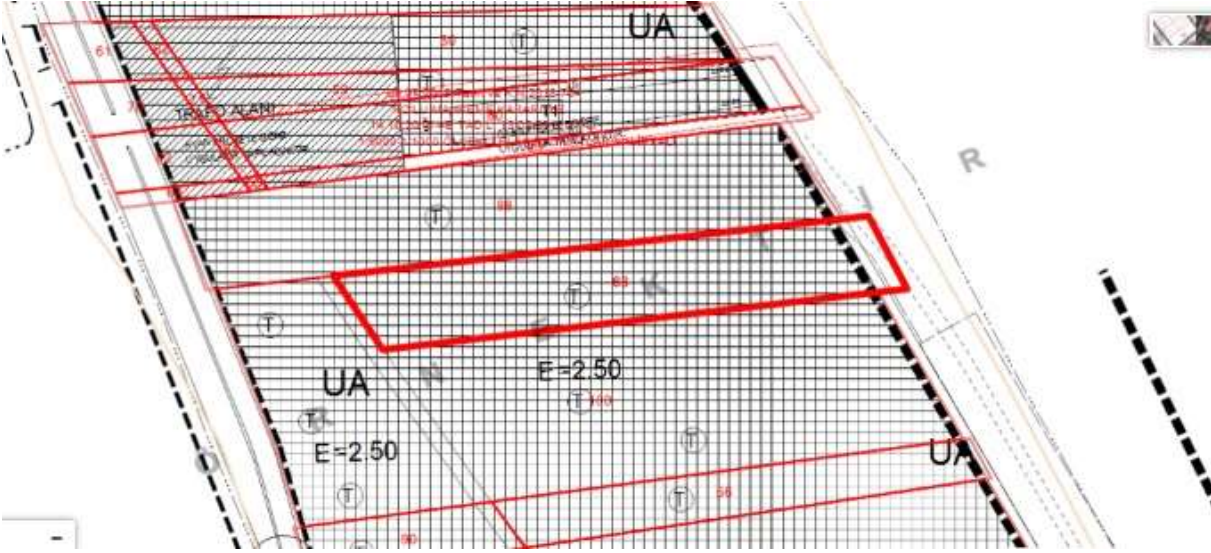














T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-754-E.110961  
Konu : 1947 ada, 66 parsel hk.

18/11/2020

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Sahrayıcedit Mahallesi Atatürk Caddesi, No:48 Kat:8-9  
Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

İlgi : 11/11/2020 tarihli ve 105629 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=2,50, H=Serbest, çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max. taks: 0.35 min. taks= 0.25, zemin katlar için max. taks: 0.50 min. taks: 0.35 olmak üzere ayırık nizam ticaret alanında kalmakta iken; 20.02.2020 tarihi, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 6. Maddesindeki "İmar Planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenemez" hükmüne göre düzenlenen 13ncü maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. madde eklenmiş olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda, "Bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez." Hükümü getirilmiş olup, bu hüküm 38. Maddenin (a) bendine göre 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Yukarıda açıklanan hükümler doğrultusunda sözkonusu 66 parselde 01.07.2020 tarihinden sonra gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar imar uygulaması yapılamayacaktır.



Ayrıca yapılacak uygulamalarda Planda parselin bir kısmı metro güzergahında kaldığından Büyükşehir Belediye Başkanlığından görüş ve Tapu senedinde niteliği ahşap ev olarak belirtildiğinden İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulundan karar alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-İmzalıdır

Engin POLAT  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı

(Cins Değişikliğinin Başvuru Belgesi)

3435-44 NOLU ŞİŞLİ  
LİSANSLI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROSU

Sayı : 3435LHKAB44Ş-  
Konu: Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada,  
66 parsel

14/02/2020

ZİRAAT BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
ANKARA

Şişli İlçesi, İnönü Mahallesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselin "bahçeli ahşap  
kargir ev" olan niteliğinin "arsa" olarak değiştirilmesi ile ilgili olarak cins tashihi talebi alınmış olup  
işlemler en kısa sürede tamamlanacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.

Yük.Müh.Reşat EROĞLU  
Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi

Merkez Mahallesi, Reha Yurdakul Sokak, No:32 Üçmim Apartmanı 17/A numaralı dükkan  
Telefon:0212 267 05 44  
ŞİŞLİ/İSTANBUL





Tarih : 16.01.2018

No : 407635

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Meriç Can CINDIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.05.2019

Belge No: 2019-02.4599

**Sayın Meriç Can CINDIK**

(T.C. Kimlik No: 38836366632- Lisans No: 407635 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



Tarih : 03.03.2015

No : 403849

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1640

**Sayın Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 66067111592 - Lisans No: 403849 )

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



Tarih : 12.05.2014

No : 402750

## 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 Kadir ASLAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

**Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1842

**Sayın Serdar Kadir ASLAN**

(T.C. Kimlik No: 10744581796 - Lisans No: 402750 )

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



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 36231672-415.01-326  
Konu : Listeye alınma başvurumuz hk.

9 3 6 4

2014/209

**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Yıldızevler Mah. 4. Caddesi 721. Sok. No:8/10  
Çankaya/ANKARA

İlgi: 18.08.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulmuş Karar Organı'nın 10.09.2014 tarih ve 27/913 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

b) 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,

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı (V.)

T.C.  
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU  
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01[140-146]-E.9846  
Konu : Değerleme Yetkisi

20/06/2015

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

İlgili : a) 30.03.2013 tarihli ve 8 sayılı yazımız.  
b) 20.04.2015 tarihli yazımız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2015 tarih ve 6348 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında girer "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaları değerlendirmek" hizmet verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esasları göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuzca yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafımıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurulumuzca gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme rapora hazırlayacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (j) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımayan gerekçesi, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanize edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve ilahtısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmıştır. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakta birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (j) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağrınıstığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

- Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce)

Adres: Acıbadem Mahallesi No:191 B Blok 06080 KAVAKLIDERE/ANKARA  
Telefon: 0312-425 65 67 - Faks: 0312-424 08 71  
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
E-posta adresi: [iletisim@bddk.org.tr](mailto:iletisim@bddk.org.tr) adresinden BDDK'ya yazılabilmektedir.