



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

AKIN TEKSTİL A.Ş.

Şişli / İSTANBUL

(2 Adet Mesken)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKIN
TEKSTİL**

Rapor No: 2022 / 035

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
11.5.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
11.6.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	BÖLGE ANALİZİ.....	15
12.1.1	İSTANBUL İLİ:.....	15
12.1.2	ŞİŞLİ İLÇESİ:	18
12.2.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.3.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
12.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
12.5.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	27
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	28
14.	AÇIKLAMALAR.....	29
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30

16.	DEĞERLENDİRME.....	30
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	31
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	31
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	32
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	33
18.	FİYATLANDIRMA.....	34
18.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI:	34
18.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	35
18.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	38
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	39
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	39
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	40
19.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	40
19.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	40
19.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	40
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
19.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	40
19.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
20.	SONUÇ.....	41

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Meşrutiyet Mahallesi, Matbaacı Osmanbey Sokak, Genay Plaza No: 4, Bağımsız Bölüm No: 10 ve 11 <u>Şişli / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	12 Ocak 2022 tarih ve 833 - 2022/003 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Ocak 2022
RAPOR TARİHİ	31 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 adet mesken
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 944 ada, 15 nolu parselde yer alan 10 ve 11 nolu bağımsız bölümler. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenen gölgede kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün 31.12.2021 itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MEŞRUTİYET MAHALLESİ, 944 ADA, 15 NOLU PARSELDE YER ALAN, 10 VE 11 NOLU TAŞINMAZLARIN 31.12.2021 İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ	4.650.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Meşrutiyet Mahallesi, Matbaacı Osmanbey Sokak, Genay Plaza No: 4, Bağımsız Bölüm No: 10 ve 11 <u>Şişli / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	12 Ocak 2022 tarih ve 833 - 2022/003 no ile
MÜŞTERİ NO	833
RAPOR NO	2022/035
DEĞERLEME TARİHİ	26 Ocak 2022
RAPOR TARİHİ	31 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün 31.12.2021 itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar için daha önce rapor hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009-3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000 -YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000 -TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akın Tekstil A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	0 212 543 64 40
FAKS NO	0 212 583 50 69
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	01.09.1966
TİCARET SİCİL NO	62255
KAYITLI SERMAYE TAVANI	80.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	25.200.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 20,7
FAALİYET KONUSU	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akın Tekstil A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Akın Tekstil A.Ş. (Tam)	
İL-İLÇESİ	İstanbul – Şişli	
MAHALLESİ	Meşrutiyet	
PAFTA NO	127	
ADA NO	944	
PARSEL NO	15	
ARSA ALANI	286,50 m ²	
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	Kâgir Apartman (*)	
KAT NO	3	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	10	11
NİTELİĞİ	Mesken	
ARSA PAYI	6/156	6/156
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	~11,02 m ²	~11,02 m ²
CİLT NO	94	
SAYFA NO	9264	9265
YEVMIYE NO	19255	
TAPU TARİHİ	03.12.2018	

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumunun bulunup bulunmadığı hakkındaki görüş

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde (Müştereken):

- Diğer (Konusu: Kentsel sit alanında kalmaktadır.) 06.12.2021/31151
- Yönetim Planı:22/10/1999 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- H:15.50 m irtifasında geliştirilecek projenin kültür ve tabiat varlığı götürülmesine karar verilmiştir 14/05/1991 SAYI:743 (3. ve 4. Grup - Harç Muafiyetsiz) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yer alan beyanlar, alım-satımı engelleyecek ve değerleri etkileyecek nitelikte değildir.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselin 24.06.2006 tasdik tarihli ve 13.09.2013, 16.05.2008, 21.06.2017, 22.03.2021 tadilat onaylı, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında **"Ticaret + Konut"** alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

İnşaat Nizamı: Blok Nizam, TAKS: 0,35, h_{max} : 15,50

Yapılan temaslarda parselin herhangi bir terkinin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Not: 23.11.2018 Tarih ve 6888 Sayılı Kurul Kararı ile Tarihi ve Kentsel Sit Alanı İlan edilmiş olup 14.10.2021 Tarih ve 9723 sayılı Kurul Kararı ile "Tarihi" ibaresi kaldırılmıştır.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmazlara ait 16.06.1993 tarih ve 93/1975 sayılı mimari proje ile 27.07.1999 tarih ve R:21049 sayılı mimari tadilat projesi ile yol kotu altı 3, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 9 kat ve 13 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiş 12.07.1993 tarih ve 81-6787 sayılı Yapı Ruhsatı, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 8 kat ve 13 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiş 29.07.1999 tarih ve 52/5713 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ile 02.03.2001 tarih ve 631-R-85126 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. WEBTapu portal sisteminde ise kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. Taşınmazlar onaylı projeye uygun konum ve büyüklüktedir. Ancak yerinde fiziksel olarak birleştirildikleri ve bir bütün halinde işyeri/ofis olarak kullanılabilir hale getirildikleri görülmüştür. Değerlemede halihazır kullanım fonksiyonları dikkate alınmıştır.

Dosyası içerisinde ayrıca 1, 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara istinaden tanzim edilmiş Yapı Tatil Tutanakları ile Encümen Kararları görülmüş olup değerlemeye konu taşınmazlara etki etmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Şişli Belediyesi arşivindeki dosyasında 1, 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara istinaden tanzim edilmiş yapı tatil tutanakları ile encümen kararları görülmüş olup rapor konusu taşınmazlara etki etmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bunun dışında, Encümen kararı, mahkeme kararı, riskli yapı tespiti ya da plan iptaline rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemeye konu bina, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanundan önce inşa edilmiş olup bu kanun kapsamında değildir.

11.5. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi bilgisi bulunmamaktadır.

11.6. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.6.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.6.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazlar 03.12.2018 tarihinde Akın Tekstil A.Ş. adına tescil edilmiş olup sonrasında başkaca bir değişiklik olmamıştır.

11.6.2. Belediye Bilgileri

11.6.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Taşınmazlar, 24.06.2006 tasdik tarihli ve 13.09.2013, 16.05.2008, 21.06.2017, 22.03.2021 tadilat onaylı, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında "Ticaret + Konut" alanında kalmakta olup herhangi bir değişiklik yoktur.

Herhangi bir kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların yer aldıkları binaya ait 02.03.2001 tarih ve 631-R-85126 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup kat mülkiyeti kurulmuştur.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Matbaacı Osmanbey Sokak No: 4 Genay Plaza (944 ada 715 parsel) adresinde yer alan 10 ve 11 nolu bağımsız bölümlerdir.

Çevresinde zemin katları dükkân, normal katları işyeri/ofis/mesken olarak kullanılan bitişik nizamda inşa edilmiş binalar ve iş merkezleri yer almaktadır.

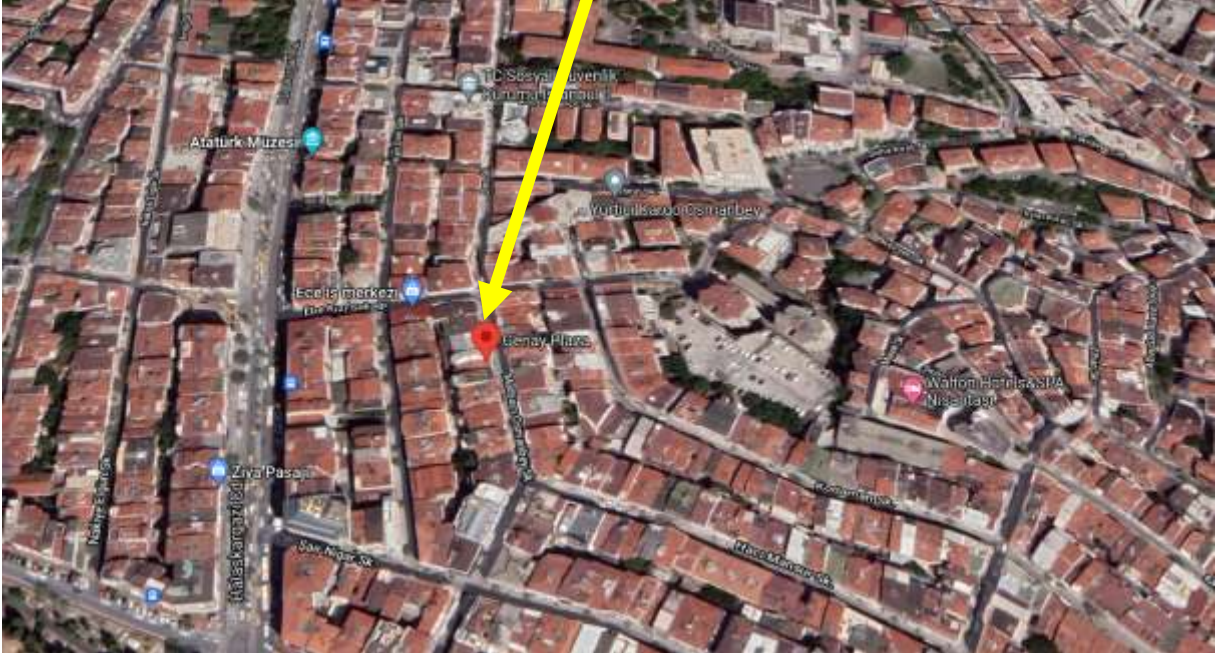
Taşınmazlar, Halasgargazi Caddesi ve Rumeli Caddesi ile Atatürk Müzesi, Şişli Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Amerikan Hastanesi, City's Nişantaşı AVM ve Osmanbey Metro İstasyonu yakın mesafede yer almaktadır.

Ulaşım toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Bölgede alt yapı sorunu bulunmamakta olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



Konum Krokisi



Uydu Görünümü

12.1. Bölge Analizi

12.1.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2020 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası,



doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur.

Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve

ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent,

kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda

Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda

Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi,

kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda

Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne

bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avclar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.1.2. Şişli İlçesi:

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.



Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rıfat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerdendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli – Mecidiyeköy – Esentepe – Levent - Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçmektedir. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu ise Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kağıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişmektedir. Ayrıca Şişhane-Darüşşafaka Metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir.

.

12.1. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

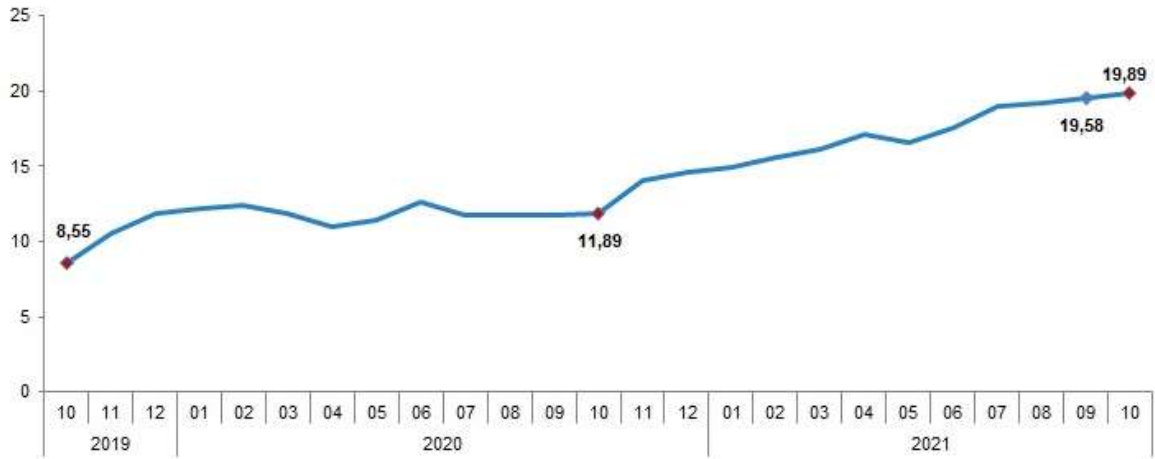
12.2. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,3	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	172	1.368	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	27,8	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.265	73.142	76.218	79.276	80.313	81.407	82.579	83.365
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.089	10.964	10.696	9.799	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,2	177,2	180,8	169,6
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT (GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,4
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,2
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,9	-5,7	-9,2	-9,2	-4,7	-2,6	1,2	-6,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İSTİHDAM ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,9
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,4	7,3	7,8	11,1	16,3	15,3	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

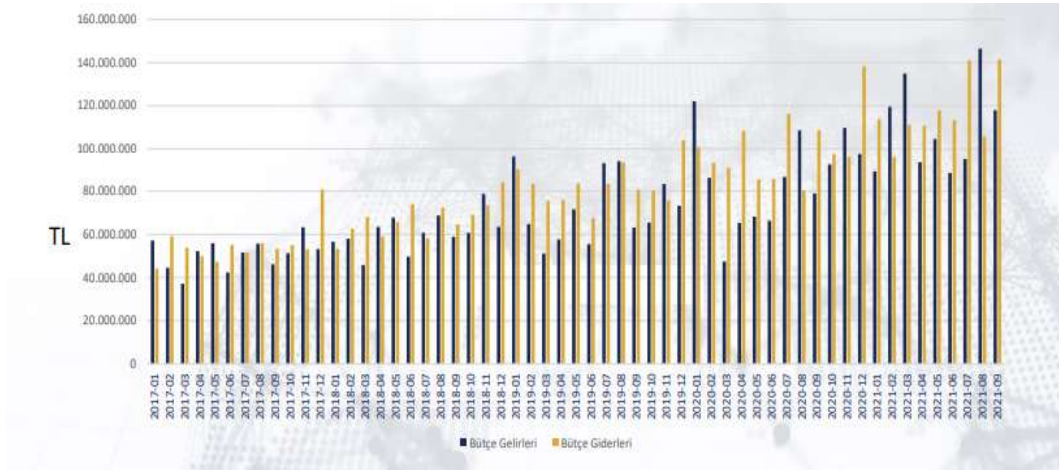
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülkeler Grubuna İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

12.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

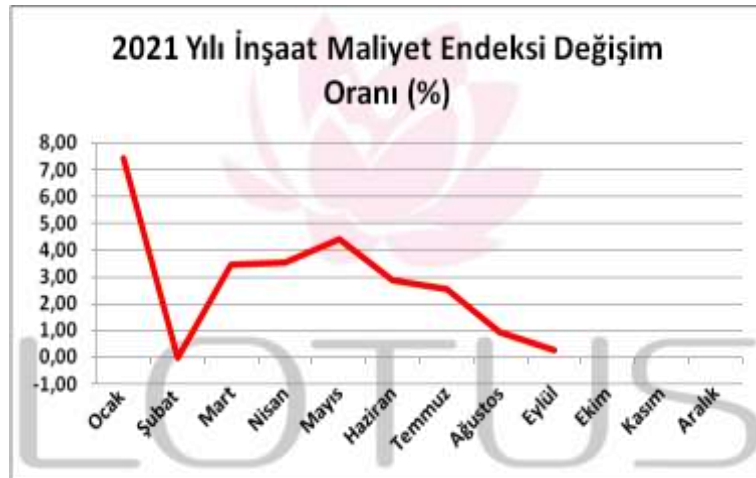
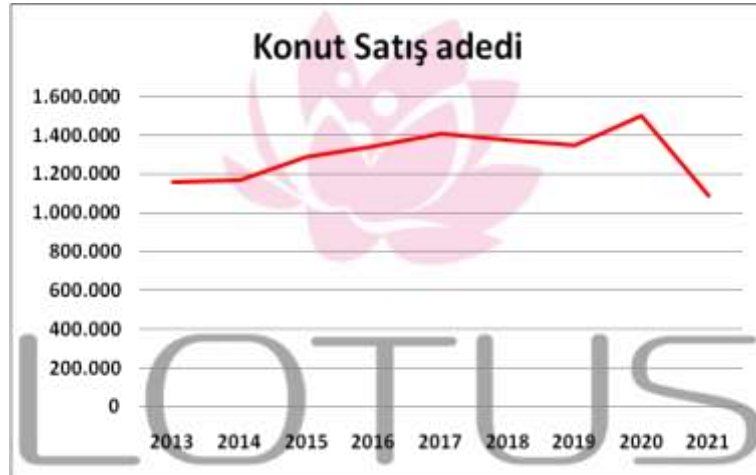
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

12.4. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul’un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K.	
YAŞI	~ 21	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
KAT ADEDİ	9 (2 bodrum+zemin+asma+4 normal kat+çatı katı)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	10	11
BRÜT KULLANIM ALANI	Brüt ~110 m ² (*)	Brüt ~108 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke	
SU	Şebeke	
KANALİZASYON	Şebeke	
SU DEPOSU	Yok	
HİDROFOR	Yok	
JENERATÖR	Yok	
YANGIN TESİSATI	Yok	
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut	
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut	
PARK YERİ	Mevcut	
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.	

(*) Onaylı mimari proje üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

14. AÇIKLAMALAR



- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bina, 286,50 m² yüzölçümlü 944 ada, 15 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Bina, 2 bodrum, zemin, asma, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 9 katlı olup 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Bina girişi Matbaacı Osmanbey Sokak üzerinden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Onaylı projeye göre binanın 2. bodrum katında sığınak ve dükkânlara ait depolar, 1. bodrum katında 2 adet depolu dükkân, zemin katında 2 adet asma katlı dükkân, asma katında dükkânlara ait kısımlar ve 1 adet büro ile normal katların her birinde 2'şer adet daire bulunmaktadır.
- 4. Normal katta yer alan daireler çatı arası piyeslidir.
- **10 Nolu Mesken; ~110 m²** brüt alana sahip olup; salon, antre, hol, mutfak, 2 oda ve banyo-Wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- **11 Nolu Mesken; ~108 m²** brüt alana sahip olup; salon, antre, hol, mutfak, 2 oda ve banyo-Wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların ara bölme duvarları kaldırılmak suretiyle birleştirildiği ve ofis/işyeri olarak kullanılabilir hale getirildikleri tespit edilmiştir.
- İç hacimlerde zeminler PVC esaslı kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar plastik boyadır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar seramik/boyalı, tavanlar plastik boyalıdır. Taşınmazlar bakımsız olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul çift camlıdır.
- Bina dış cephesi kompozit olup bina giriş kapısı ferforje camlı kapıdır.
- Hâlihazırda binanın tüm katları iş yeri amaçlı olarak kullanılmaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumlu olduğu bölge ağırlıklı olarak iş merkezi fonksiyonlu gelişmiştir. Konu taşınmazların mevcut kullanımlarının devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkullerin ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Merkezi konum,
- Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Gayrimenkullerin ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

- Tadilat gereksinimi,
- Covid-19 salgını sebebiyle ekonomide yaşanan durgunluk.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görölmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

- (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin

karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. İkame Maliyet Yaklaşımı
- B. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- C. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda taşınmazların arsa ve inşai değerleri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa/arsa paylarının ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif büyüklüklerdir**.)

Ancak taşınmazların yer aldıkları bölgenin İstanbul'un en tercih edilen semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve boş arsaların yok denecek kadar az olması sebepleriyle emsal tutulabilecek satılık arsa bulunamamıştır.

Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Emsal Bilgileri

Emsal 1 : (D Group Emlak Ofisi Tel: 212 320 79 40)

Taşınmazlara yakın mesafede (Ebe Kızı Sokak) 30 yıllık binanın 4. katında konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 ofis 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. (18.889,-TL/m²)

Emsal 2 : (A'List Emlak Ofisi Tel: 212 358 05 66)

Taşınmazlara yakın mesafede (Rumeli Caddesi) 30 yıllık binanın 4. katında konumlu, 265 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (24.528,-TL/m²)

Emsal 3 : (Remax Focus Emlak Ofisi Tel: 212 234 01 10)

Taşınmazlara yakın mesafede (Halasgargazi Caddesi) 30 yıllık binanın 1. katında konumlu, 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+0 ofis 1.150.000,-TL bedelle satılıktır. (25.556,-TL/m²)

Emsal 4 : (Vip Guide Emlak Tel: 212 293 92 40)

Taşınmazlara yakın mesafede (Halasgargazi Caddesi) 20 yıllık binanın 5. katında konumlu, 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 ofis 2.600.000,-TL bedelle satılıktır. (20.000,-TL/m²)

Emsal 5 : (Coldwell Banker Garage Emlak Ofisi Tel: 533 733 98 98)

Taşınmazlara yakın mesafede (Sütlü Sokak) 30 yıllık binanın 4. katında konumlu, 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 ofis 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (23.077,-TL/m²)

Not: Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Aynı kullanım alanlı taşınmazlar ve hatta kimi zaman aynı taşınmaz için farklı emlak firmaları farklı ve abartılı rakamlar kullanabilmektedirler. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal 1 : (ASF Yapı İnşaat Ofisi Tel: 212 876 52 73)

Taşınmazlara yakın mesafede (Vali Konağı Caddesi) 20 yıllık Mim plazada 3.katta konumlu 180 m² kullanım alanlı 3+2 ofis 11.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (64,-TL/m²)

Emsal 2 : (Nişantaşı Emlak Ofisi Tel: 212 258 40 25)

Taşınmazlara yakın mesafede (Hacı Mansur Sokak) 15 yıllık plazada 5.katta konumlu 40 m² kullanım alanlı 1+0 ofis 2.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (50,-TL/m²)

Emsal 3 : (Ram10 Emlak Ofisi Tel: 212 230 12 64)

Taşınmazlara yakın mesafede (Samanyolu Sokak) 25 yıllık plazada 5.katta konumlu 100 m² kullanım alanlı 2+1 ofis 6.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (60,-TL/m²)

Emsal 4 : (Sahibinden Tel: 532 763 77 33)

Taşınmazlara yakın mesafede (Dere Sokak) 30 yıllık plazada 3.katta konumlu 135 m² kullanım alanlı ofis 7.800,-TL/ay bedelle kiralıktır. (58,-TL/m²)

Emsal 5 : (Reha Medin Emlak Ofisi Tel: 212 232 60 58)

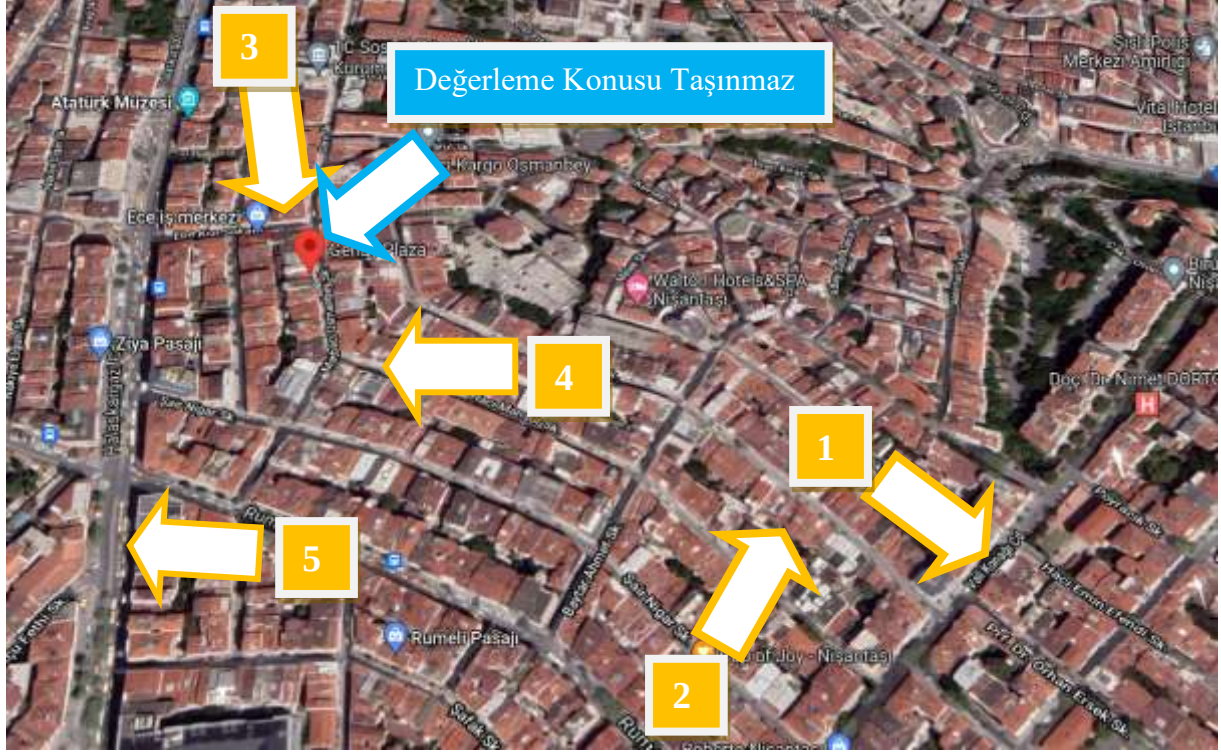
Taşınmazlara yakın mesafede (Halasgargazi Caddesi) 30 yıllık plazada 5.katta konumlu 110 m² kullanım alanlı 1+1 ofis 7.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (64,-TL/m²)

Not: Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Aynı kullanım alanlı taşınmazlar ve hatta kimi zaman aynı taşınmaz için farklı emlak firmaları farklı ve abartılı rakamlar kullanabilmektedirler. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Emsal Krokisi - Satılık



Emsal Krokisi - Kiralık



Emsal Analizi – Satılık Emsaller

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			110,00		Benzer / Kaliteli					21.325
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	18.889	-10%	90	10%	Benzer / Benzer	0%	Kötü	10%	10%	20.778
Emsal 2	24.528	-10%	265	10%	Benzer / Benzer	0%	İyi	-10%	-10%	22.075
Emsal 3	25.556	-10%	45	10%	Benzer / Benzer	0%	İyi	-10%	-10%	23.000
Emsal 4	20.000	-10%	130	10%	Benzer / Benzer	0%	Benzer	0%	0%	20.000
Emsal 5	23.077	-10%	65	10%	Benzer / Benzer	0%	İyi	-10%	-10%	20.769

Emsal Analizi – Kiralık Emsaller

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			110,00		Benzer / Kaliteli					56
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	64	-10%	180	10%	Benzer / Benzer	0%	İyi	-10%	-10%	58
Emsal 2	50	-10%	40	10%	Benzer / Benzer	0%	Kötü	10%	10%	55
Emsal 3	60	-10%	100	10%	Benzer / Benzer	0%	İyi	-10%	-10%	54
Emsal 4	58	-10%	135	10%	Benzer / Benzer	0%	Benzer	0%	0%	58
Emsal 5	64	-10%	110	10%	Benzer / Benzer	0%	İyi	-10%	-10%	57

Emsal analizinden hareketle taşınmazların her birinin arsa payı dâhil **m²** birim değeri için **21.325,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazların arsa payı dahil değerleri,

- 10 Nolu Bağımsız Bölüm; $110 \text{ m}^2 \times 21.325,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{2.345.000,-\text{TL}}$,
 - 11 Nolu Bağımsız Bölüm; $108 \text{ m}^2 \times 21.325,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{2.305.000,-\text{TL}}$ olmak üzere
- TOPLAM 4.650.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde 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 gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri: 22.410 TL

Ortalama m² kira değeri: 59 TL

Satış Değeri / kira değeri: $22.410 / 59 = 380 \text{ Ay} / 12 \text{ Ay} = 31,66 \text{ Yıl}$

Buna göre Kapitalizasyon oranı: $100 / 31,66 = \% 3,159$ olarak belirlemiştir.

Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu bina için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

B.B. No	Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
10	110	56	6.150	73.800	0,03159	2.335.000
11	108	56	6.050	72.600	0,03159	2.300.000
TOPLAM			12.200	146.400		4.635.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine çok yakındır.

TAŞINMAZLAR İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	4.650.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	4.635.000

Nihai değer için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların 31.12.2021 itibariyle arsa payları dahil toplam değeri için **4.650.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazlar üzerinden yapılan piyasa araştırmalarına göre rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Yıllık Kira Değeri (TL)
10	110	56	6.150	73.800
11	108	56	6.050	72.600
TOPLAM			12.200	146.400

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar mahallinde birleştirilerek tek kullanımlı hale getirilmiş olup basit inşai imalatla tekrar ayrılabilir durumdadır. Bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerlerinin toplamı halihazır durumu için de geçerlidir.

19.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

19.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kat mülkiyetine geçilmiş olup 02.03.2001 tarih ve 631-R-85126 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

19.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, kullanım fonksiyonlarına, inşai ve mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 31.12.2021 itibariyle **arsa payları dahil toplam değeri için,**

4.650.000,-TL (Dörtmilyonaltıyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(4.650.000,-TL \div 15,0867 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{308.000,-Euro})$

$(4.650.000,-TL \div 13,3290 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{349.000,-USD})$

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV (%1) dahil toplam değeri 4.696.500,-TL'dir.

İşbu rapor, **AKIN TEKSTİL A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 26 Ocak 2022)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Resimleri
- İmar Durumu Belgesi
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Takbis ve UAVT Kodları
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- Değerleme Uzmanları Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)



Taşınmazların Bulunduğu Binanın Dış Görünümleri



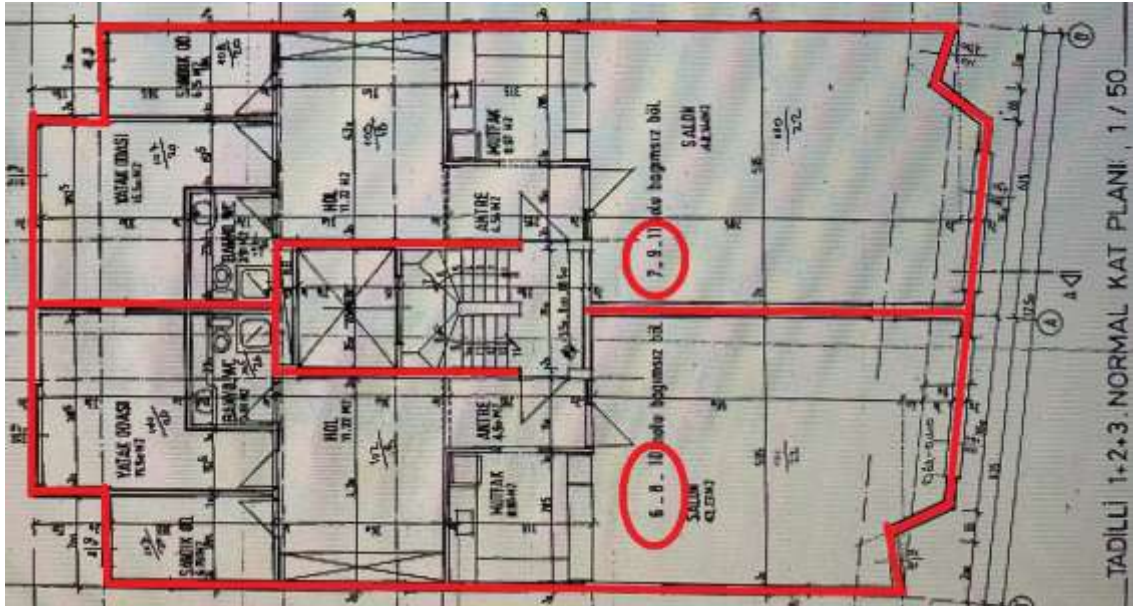
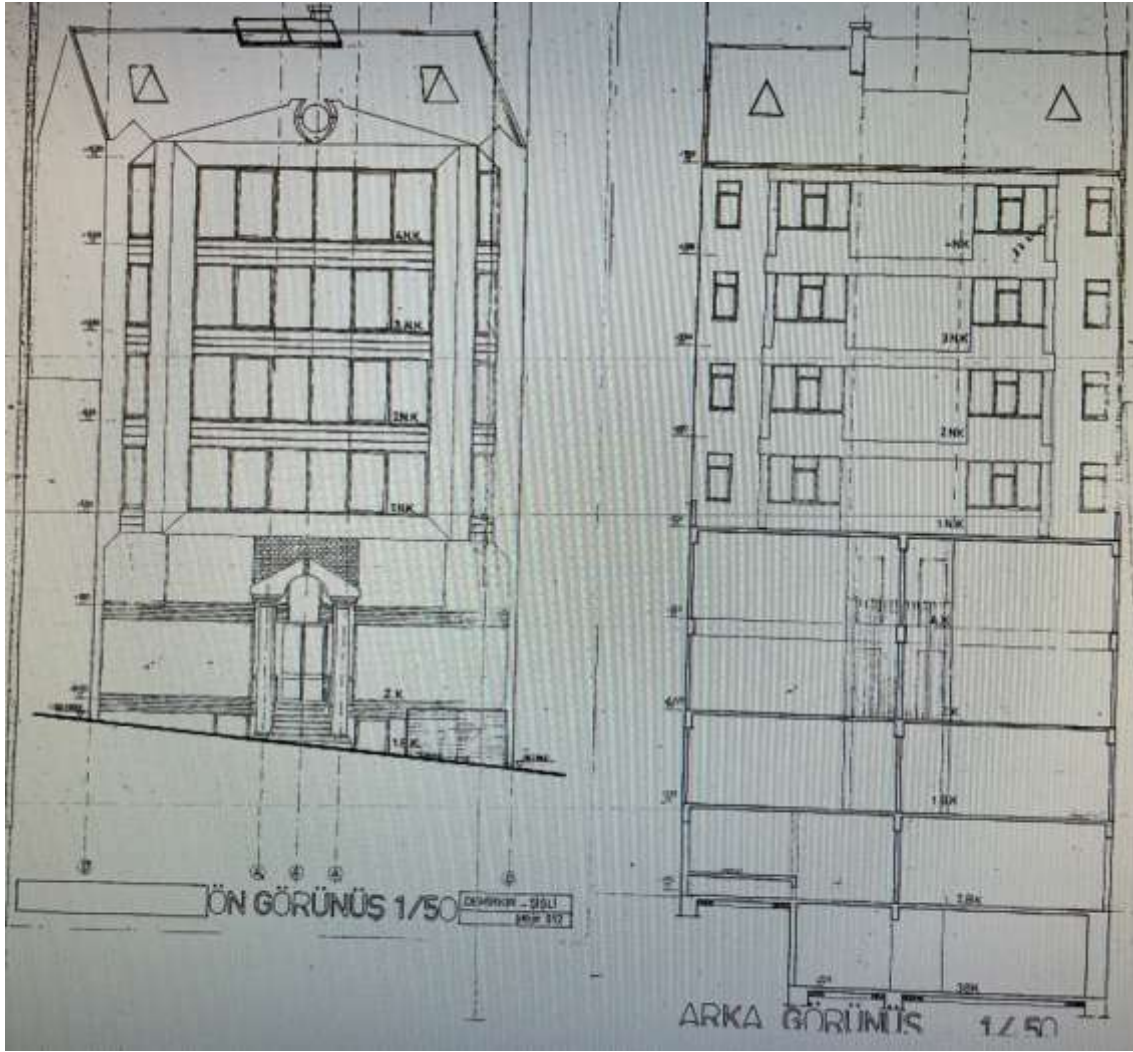
Bina Girişı, 10 ve 11 Nolu Meskenlerin İç Görünümleri



10 ve 11 Nolu Meskenlerin İç Görünümleri



10 ve 11 Nolu Meskenlerin İç Görünümleri



Görünümler ve Kat Planları



T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1 - Meri İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu İmar durumunun süresi 1 yıl olup, İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
- 2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, İtfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösteren inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
- 3.1. Parselin yüz aldığı yol İmar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilgili kesimden uygulama yapılamaz.
- 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
- 3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama İmar planına ve İmar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan İmar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve İmar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
- 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Meri İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Ticaret - Konut Alanı (285,150 m ²)
Tadilat Onay Tarihi	13.09.2013, 16.05.2008, 21.06.2017, 22.03.2021
Tasdik Tarihi	24.05.2006
Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞİŞLİ
Mahalle	MEŞRUTİYET
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Ada	944
Parsel	15
Hesap Alanı	285,15 m ²
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-
Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (1)	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	GAĞA (Y) = 414978.48m - YUKARI (X) = 4547390.07m
Coğrafi Koordinat	41°3'19.169" N 28°59'17.306" E

İmar Durumu Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeli alanın durumu (il, ilçe): **SİĞİRLİ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI**

2. Belgeli alanın durumu (il, ilçe): **MART 2000**

3. Belgeli alanın durumu (il, ilçe): **6312 P-85126**

4. Belgeli alanın durumu (il, ilçe): **İskan**

5. Mahalle, caddesi, sokak, bina no: **MESRUTİYET Mah. KATBACI OSMANBEY Sok. SİĞİRLİ**

6. Parça: **127**

7. Ada No: **94A**

8. Parça No: **15**

9. İmar durumu tarihi: **21.07.1999**

10. İmar durumu numarası: **21192**

11. Tapu tescil belgesi veren kurum: **SİĞİRLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ**

12. Tapu tescil belgesi tarihi: **05.03.1998**

13. Tapu tescil belgesi No: **Kalorifer**

14. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası: **02.07.1993**

15. Yeni yapı ruhsatının tarihi ve numarası: **1-70**

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı soyadı / ünvanı: **GÜNAV YAPI ÜRETİM A.Ş.**

17. Bağlı olduğu vergi dairesi: **-**

18. Vergi dairesi sicil numarası: **-**

19. Adres: **SAKARYOLU Cad. No 21 SİĞİRLİ/İSTANBUL**

20. Adres: **-**

21. Adı soyadı / ünvanı: **-**

22. Bağlı olduğu vergi dairesi: **-**

23. Vergi dairesi sicil numarası: **-**

24. Adres: **-**

25. Adres: **-**

26. Adres: **-**

27. Yapının her bir ünvanının kullanım amacı:

Yapının her bir ünvanının kullanım amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yr. alanı (m ²)	Kod	31. Yr. alanı (m ²)	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	Kod	34. 1 m ² alan maliyeti	Kod	35. Yapının değeri	Kod	36. Yapının grubu
İşyeri		5		667		2		6		8		15.50		114238000		111		b
Mesken		8		838														
Toplam		13		1505														

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç): **171.920.665.000.-**

38. Ar. olduğu yıl: **67.016.269.320**

39. Yapının arsa değeri: **238.936.936.320**

40. Toplam maliyet (arsa dahil): **238.936.936.320**

41. İskeletin cinsi: **B.A.K.**

42. İskeletin diğer özellikleri: **Tuğla**

43. Yığma yapının cinsi: **-**

44. Yapı ile ilgili özellikler:

☒ Elektrik ☐ Havalandırma ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☒ Sıhhi tesisat ☐ Sıhhi su ☐ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Asfalt ☐ Yalıtım

45. Yapı kullanma izin belgesi verirken dikkatlenerek belirtilen yapıların ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanışında her bakımdan mahzur görülmüş olduğundan, 3194 sayılı imar kanununun 20. maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.

46. Konuyla ilgili özellikler:

Konsol	Özellikler							Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	
Daire sayısı								
İr. dairenin yüzölçümü								

47. Dairelerin özellikleri:

Mutfak	Banyo	Hava (m ²)	Parket

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **Yaşar GÜL**

49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **Zafer ZEREN**

50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **Makine Elektrik ve Sanayi İşleri Bakanlığı 01.03.2000 tarih, 17 Sayılı yazısı.**

51. Tekniğin uygulanması için gerekli diğer teknik özellikler:

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	944/15
Taınmaz Kimlik No:	24918816	AT Yüzölçümü(m2):	286.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//10
Cilt/Sayfa No:	94/9264	Arsa Pay/Payda:	6/156
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Kentsel sit alanında kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		Şişli - 06-12-2021 10:27 - 31151	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:22/10/1999(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	H:15.50M2 İRTİFASINDA GELİŞTİRİLECEK PROJENİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI GÖTÜRÜLMESİNE KARAR VERİLMİŞTİR 14/05/1991 SAYI:743(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (3. ve 4. Grup - Harç Muafiyetsiz))		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
459018422	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-12-2018 19255	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q_ng5rWK6dZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	944/15
Taınmaz Kimlik No:	24918817	AT Yüzölçümü(m2):	286.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MEŞRUTİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//11
Cilt/Sayfa No:	94/9265	Arsa Pay/Payda:	6/156
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Kentsel sit alanında kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		Şişli - 06-12-2021 10:27 - 31151	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:22/10/1999(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	H:15.50M2 İRTİFASINDA GELİŞTİRİLECEK PROJENİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI GÖTÜRÜLMESİNE KARAR VERİLMİŞTİR 14/05/1991 SAYI:743(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (3. ve 4. Grup - Harç Muafiyetsiz))		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
459018423	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-12-2018 19255	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M_jhnJF2QqL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

**Adres:**

MEŞRUTİYET Mah. MATBAACI OSMANBEY Sok.
GENAY PLAZA No: 4 / 10 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Adres:

MEŞRUTİYET Mah. MATBAACI OSMANBEY Sok.
GENAY PLAZA No: 4 / 11 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:

2411540855

Bu adrese ait adres kodu

2411240860

Takbis ve UAVT Kodları

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400134

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 03.02.2017

No : 406134

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

Ercan MEŞE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Talat ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Değerleme Uzmanları Lisansları



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1877

Sayın Ercan MEŞE

(T.C. Kimlik No: 25360103628 - Lisans No: 406154)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Mesleki Tecrübe Belgeleri