

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

LDR TURİZM A.Ş.

**İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m² yüzölçümlü 384 no.lu
parselde kain, D Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz
(1 adet ofis)**

**HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

TARİH: 27.07.2022

RAPOR NO: 2022-OZ-139

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	LDR TURİZM AŞ.
Dayanak Sözleşmesi	24.06.2022 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	27.07.2022 tarih ve 2022-OZ-139 sayılı Rapor. İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no.lu parselde kain, D Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, No: 74D, B.B.: 32, Şişli/ İstanbul (Uavt: 3280626098)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Ofis Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no.lu parselde kain, D Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih, E-17046730-754-3356/12643 sayılı imar durum yazısında; Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 1199 Ada, 384 parsel sayılı yer; 02.04.2010 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda kısmen Turizm+ Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen Park (zeminaltı otopark) Alanında kalmakta olup, Turizm+ Ticaret Alanında yapılanma koşulu E: 2,50 Taks: 0,40, H: Serbest yapılanma koşullarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici Madde: 20: "...Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyon yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir. Ayrıca 384 parselde komşu 1199 ada, 230 parsel Planda Eski Eser olarak belirtilmiş olup, 1199 ada, 384 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan Karar alınarak imar uygulaması yapılabilir. Ayrıca 384 parsel Demiryolu Koruma Kuşağı alanında kaldığından, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Bakanlığın ilgili biriminden uygulama aşamasında görüş alınması gerekmektedir.
Resmi Evrak	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 1932109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. Dosyasında, rapor tarihi itibarı ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla **Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);**

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARIÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
D	8	32	Ofis	25.000.000 TL	29.500.000 TL

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
--	---

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	7
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1 Tapu Bilgileri	8
3.3.2 Tapu İncelemesi	9
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	9
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	9
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	10
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	10
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	10
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	11
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	11
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	11
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	12
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	18
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
4. 1. 2. 1. İl	20
4. 1. 2. 2. İlçe	21
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	26
4. 2. 1. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	26
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	26

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	26
Emsaller	27
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	27
Emsaller Ve Yorumlanması	28
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	28
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	29
5.4 Diğer tespit ve analizler	29
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	29
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	29
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	30
7. SONUÇ	31
EKLER	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, LDR TURİZM AŞ'nin 24.06.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.07.2022 tarihinde, 2022-OZ-139 rapor numarası ile; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no.lu parselde kain, D Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı LDR Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Engin AKKOÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	04.07.2022 – 25.07.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile LDR Turizm Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.06.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce 01.11.2022 tarihli ve 2021-OZ-156 nolu raporda taşınmazın 30.09.2021 tarihli KDV hariç değeri 11.690.000-TL, KDV dahil değeri 13.794.200-TL takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 78
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştiğal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : LDR Turizm Anonim Şirketi.
ŞİRKETİN ADRESİ : Ayazağa Yolu, Giz 2000 Plaza No:7 D:55/56, 34450 Sarıyer/İstanbul
TELEFON NO : +90 (212) 347 58 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 66.000.000.-TL
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
KURULUŞ TARİHİ : 11.08.2010
TİCARİ SİCİL NO : 744414
FAALİYET KONUSU : Kurumsal ve KOBİ müşterilerine finansal ve teknolojik gelişmeler çerçevesinde özelleştirilmiş araç kiralama hizmeti

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmazın; 30.06.2022 tarihi itibari ile adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ve Şişli Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

33.615,15 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu D Blok için düzenlenmiş;

D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 192109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. 5/B yapı sınıfında, 5 bodrum kat, zemin kat, 37 normal kat olmak üzere toplam 42.962,61 m² 'dir.

Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

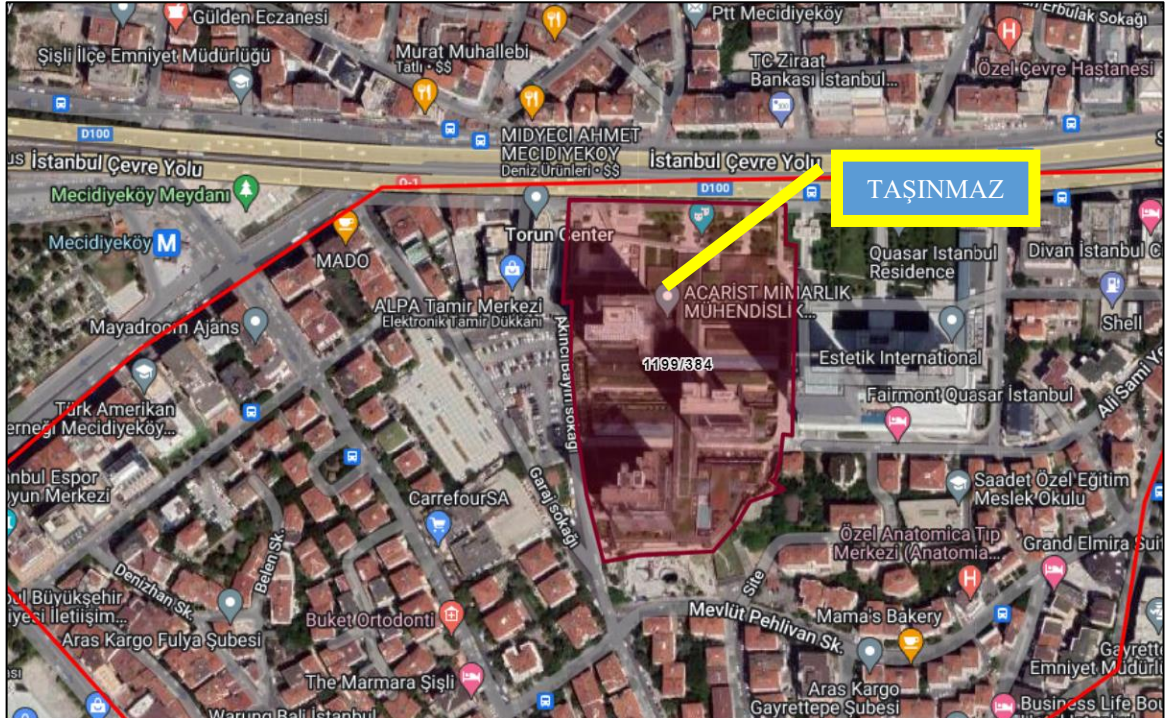
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, No: 74D, BB: 32 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; 1.Çevreyolu üzerinde, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yönünde ilerlerken yolun sağ kolunda yer almakta olan Ermeni Katolik Mezarlığı'nı ~ 435 m geçtikten sonra yolun sağ kolunda yer almaktadır. Bölge Şişli Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, konut ve ticari ağırlıklı olarak gelişmiştir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Yakın çevresinde; Cevahir Avm, Ermeni Katolik Mezarlığı, Büyükdere Caddesi, 1. Çevreyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Şişli İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Harita



41.065600, 28.997981

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 29.06.2022 tarih saat 16:41- 16:42'd2 yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir.

3.3.1 Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Şişli
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	Dikilitaş
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	58
ADA NO	:	1199
PARSEL NO	:	384
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A,B,C,D Ve E Bloktan Oluşan Betonarme Binalar Ve Arsası
ARSA ALANI	:	33.615,15
BLOK	:	D
KAT NUMARASI	:	8.Normal
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	32
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Ofis
ARSA PAYI	:	5461/3361515
CİLT	:	113
SAYFA	:	11173
TARİH	:	22.12.2017
YEVMIYE	:	21708
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

3.3.2 Tapu İncelemesi

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 26.06.2022 tarih saat 16:41- 16:42'de alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi (aktif-pasif kayıt) ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 11/03/2016
- Yönetim Planı Değişikliği: 06.12.2016 (07.12.2016- 21140)
- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (24.11.2017- 19708)

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası AŞ lehine 09.07.2020 tarih, 10589 yevmiye numarası ile 1. dereceden 12.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- A:Bu Parsel Lehine Ve Aynı Ada 230 Parsel Aleyhine Haritasında Sarı Boya İle Gösterilen Kısımında 5 m Yükseklikten Sonra $10:5 \times 280 = 294.00 + 7 \times 2.80 / 2 = 9.80 = 303,80 \text{ m}^2$ İrtifak Hakkı.

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: Bakırköy 4. İcra Dairesi'nin 03/03/2020 tarih, 2019/10139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1244,46 TL bedel ile Alacaklı: Doğa Sigorta Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2020 – 5258) Terkin Tarih- Yev: 06.03.2020- 5533
- İcrai Haciz: Kocaeli İcra Dairesi'nin 13.07.2021 tarih 2021/95955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1055,83 TL bedel ile alacaklı: Selami Sarıkaya lehine haciz işlenmiştir. (14.07.2021 – 17016) Terkin Tarih—Yevmiye: 26.07.2021- 17213

Rehinler Hanesi:

- Nurol Yatırım Bankası AŞ lehine 01.04.2019 tarih, 5368 yevmiye numarası ile 1. dereceden 12.600.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. Terkin Tarih- Yevmiye: 30.06.2020- 9570

3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu rapor; taşınmazın gayrimenkul yatırım fonları ya da GYO portföyüne alınması için düzenlenmemiştir.

3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ve Şişli Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

33.615,15 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu D Blok için düzenlenmiş;

D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 192109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. 5/B yapı sınıfında, 5 bodrum kat, zemin kat, 38 normal kat olmak üzere toplam 42.962,61 m² 'dir.

Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Akar Yapı Denetim LTD. ŞTİ.

Adres: Yenikent Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, Hanplus İş Merkezi, 150/211, Esenyurt/ İstanbul

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih, E-17046730-754-3356/12643 sayılı imar durum yazısında;

Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 1199 Ada, 384 parsel sayılı yer; 02.04.2010 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda kısmen Turizm+ Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen Park (zeminaltı otopark) Alanında kalmakta olup, Turizm+ Ticaret Alanında yapılanma koşulu E: 2.50 Taks: 0.40, H: Serbest yapılanma koşullarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici Madde: 20: "...Bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Ayrıca 384 parselde komşu 1199 ada, 230 parsel Planda Eski Eser olarak belirtilmiş olup, 1199 ada, 384 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan Karar alınarak imar uygulaması yapılabilir. Ayrıca 384 parsel Demiryolu Koruma Kuşağı alanında kaldığından, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Bakanlığın ilgili biriminden uygulama aşamasında görüş alınması gerekmektedir.

3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

Taşınmazın dijital dosyası Şişli Belediye Başkanlığı'nda incelenmiştir. Parsel üzerinde yer almakta olan Blokların ruhsatı ve yapı kullanma izin (iskan) belgesi bulunmaktadır.

TKGM Web Tapu Sisteminde taşınmaza ait 28.12.2012 tarih, 2013/444 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu rapor; taşınmazın gayrimenkul yatırım fonları ya da GYO portföyüne alınması için düzenlenmemiştir.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz;

Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, No: 74D, B.B.: 32, Şişli/ İstanbul adresinde kain Ofis Nitelikli Taşınmazardır.

Taşınmazların yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~5 olup; içinde yer aldığı blok 43 katlı betonarme binalardır.



4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gerilimler, uluslararası yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir. Hanehalkı finansal varlıklarındaki artış eğilimi, mevduat ve mevduat dışı finansal varlıklardaki güçlü büyüme ile devam etmektedir. Bu dönemde, hanehalkının hisse senedi ve yatırım fonları gibi mevduat dışı TL finansal varlıklara yönelimi de dikkat çekmektedir. Bu eğilimler finansal derinleşmeyi güçlendirici nitelikleri ile öne çıkmaktadır. Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir. 2021 yılı son çeyreğindeki kur gelişmeleri, üretim maliyetlerindeki artış ve enflasyonist baskılar firmaların hazır değer tutma eğilimini artırırken, kârlılıklarında bir miktar gerilemeyi beraberinde getirmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde ise kurdaki gerileme ile hazır değerler ve nakit oranı bir miktar düşerken, firmaların kârlılık performansı güçlü iktisadi faaliyet, canlı ihracat ve stok yeniden değerlemeleriyle artmıştır. 2021 yılı son çeyreğinde kur kaynaklı finansman giderlerindeki artışla birlikte firmaların yükselen finansman gideri karşılama oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde firma kârlılıklarındaki artışla birlikte iyileşmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makroihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırılmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir. Alınan ilave makroihtiyati tedbirlerin de bu yönde destekleyici katkı sunması beklenmektedir.

Kredilerin amacına uygun şekilde iktisadi faaliyetle buluşmasını temin etmek amacıyla güçlendirilen makroihtiyati çerçevenin etkileri yakından takip edilmektedir. Kredilerin sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefiyle uyumlu bir oranda ve cari dengeyi destekleyecek, verimliliği ve potansiyel üretimi artıracak şekilde uzun vadeli ve Türk lirası cinsinden tahsis edilmesi TCMB tarafından kararlılıkla yürütülen Liralaşma stratejisinin önemli bir unsurudur. 23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri

hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır. TCMB kaynaklarından finansmanı sağlanacak olan yatırım taahhütlü avans kredileri ile de uzun vadeli yatırımlar, verimli üretim alanları ve ithal ikameci faaliyetler teşvik edilerek kredilerin fiyat istikrarı ve finansal istikrara zarar vermeden amacına uygun şekilde kullandırılması temin edilecektir.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır. Yakın izlemedeki kredilerin önemli bir kısmı gecikmesi olmayan kredilerden oluşmakta, bankalar ihtiyatlı bir şekilde yapılandırdıkları kredileri yakın izleme sınıfı altında takip etmektedir.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir. Bankaların likidite şoklarına karşı güçlü YP likidite tamponlarına sahip olduğu görülürken, kısa vadeli YP dış borcun tamamı YP swap alacakları dâhil YP likit varlıkları ile karşılanabilecek düzeydedir.

Banka bilançolarında TL ve YP cinsi aktif ve pasifler arasındaki vade uyumsuzluğu belirgin ölçüde iyileşmiştir. Kur korumalı mevduat ürününün katkısı ile pasiflerin ortalama vadesi uzamış; sabit faizli kredilerin vadeleri kısalırken değişken faizli kredi ve menkul kıymetlerin aktifteki payının artması, faize duyarlı aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğunu olumlu yönde etkilemiştir. Mevcut rapor döneminde, uygulanan faiz şoku senaryosunda yüzde 10'un üzerinde özkaynak kaybı yaşaması muhtemel banka bulunmamaktadır. Öte yandan, bankacılık sektörünün taşımakta olduğu YP pozisyon fazlası kur şoklarına karşı koruma sağlamaya devam etmektedir. Kur korumalı mevduat ürünlerinin bilançonun lirallaşmasına katkısıyla, YP pozisyon fazlası taşıyan bankaların sayısında artış gözlenmiştir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir. Yılın ilk çeyreğindeki yüksek net faiz geliri ile önceki döneme kıyasla gerileyen kredi karşılık giderleri kârlılık artışında önemli rol oynamıştır. Net faiz gelirlerindeki artışta ise çekirdek marjın yükselmesi, TL ticari krediler kaynaklı kredi büyümesi ile TÜFE'ye endeksli menkul değerlerin katkısı etkilidir. Sektör kârlılığındaki iyileşme, özkaynak kanalından sermaye yeterliliğini desteklemektedir.

Bankalar olası risklere karşı güçlü sermaye yapısını korumaktadır. Bankacılık sektörünün hâlihazırda yasal sınırların üzerinde olan sermaye yeterlilik oranları (SYR), düzenleme etkilerinden arındırıldığında dahi yasal sınırların üzerinde kalmaya devam etmektedir. Öte yandan, Türk bankalarının yasal sermaye tamponlarının üzerinde ilave sermayeye sahip oldukları görülmektedir. Sermaye tamponları bankaların beklenmeyen kayıpları karşılayabilmesi ve stres dönemlerinde ekonominin ihtiyaç duyduğu finansmanın sürdürülmesi açısından önem arz etmektedir.

Jeopolitik gerilimler, Çin'in artan vaka sayılarına karşı salgın tedbirlerini sıkılaştırması, küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Rusya – Ukrayna çatışması, yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. Salgının etkilerinin azalmasıyla ertelenen

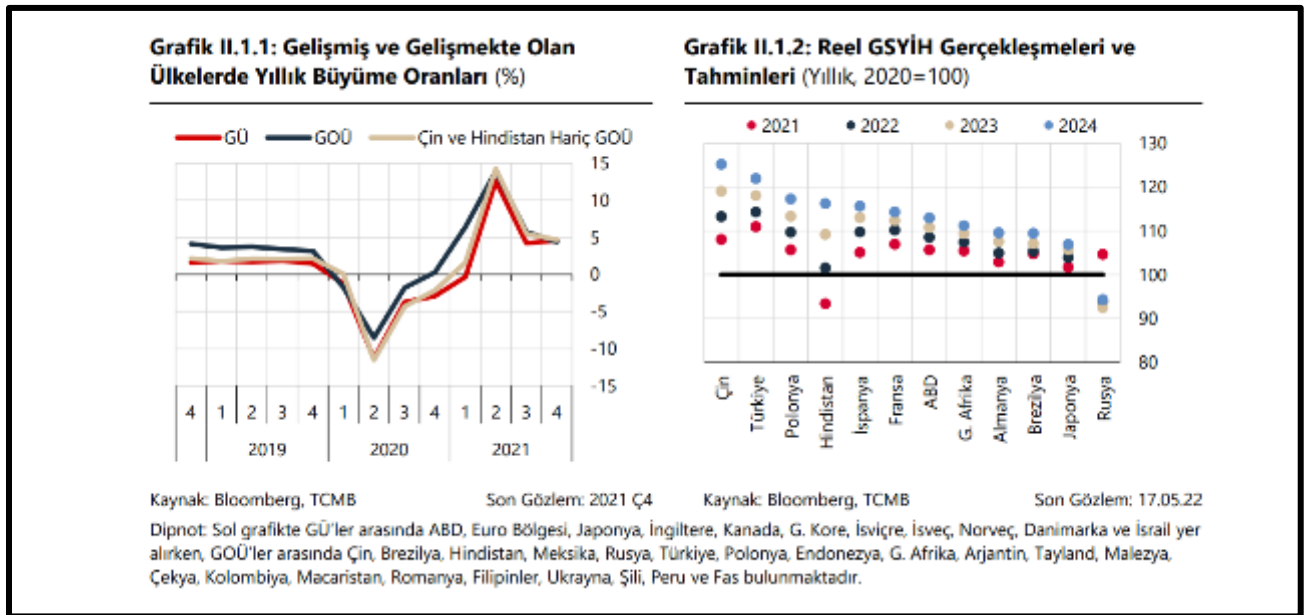
talebin ortaya çıkması, küresel gıda tedariki endişeleri, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki artışın etkisiyle, küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Fed'in ve diğer gelişmiş ülke (GÜ) merkez bankalarının para politikası adımları ve beklentilerinin bir sonucu olarak GOÜ'lere yönelik portföy girişleri dalgalı bir seyir izlemektedir. 2021 yılında yaşanan küresel ekonomik toparlanmanın ve yüksek enflasyonun etkisi ile hanehalkı, reel sektör ve finansal sektörün borçluluğunda 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış gözlenmektedir.

Yurt içi iktisadi faaliyette görülen güçlü seyir 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla devam etmektedir. İktisadi faaliyetteki bu seyrde net ihracatın katkısı devam etmiştir. Dış talep koşullarındaki olumlu seyir ve hizmet gelirlerindeki toparlanmaya rağmen, küresel emtia fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda artmış, cari işlemler açığı büyük ölçüde özel sektörün borçlanmasıyla finanse edilmiştir. İktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına ve bütçe göstergelerine de olumlu yansımıştır. Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar ile talep gelişmeleri etkili olmakta iken, çekirdek enflasyon göstergelerinin aylık artış oranlarında 2022 yılı ilk dört ayında yavaşlama görülmektedir.

Uluslararası Gelişmeler

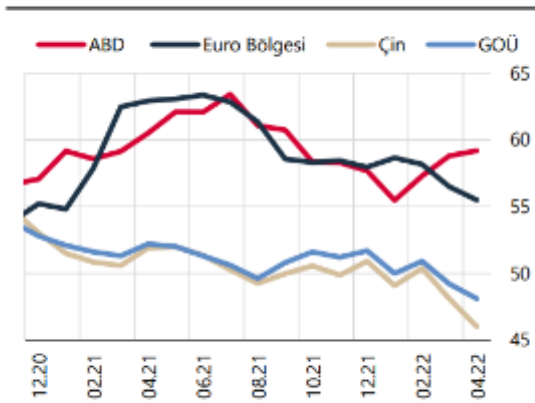
Karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla 2021 yılında güçlü bir seyir izleyen küresel iktisadi faaliyet üzerinde Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'deki salgın önlemleri aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2021 yılı ikinci çeyreğinde baz etkileri ve aşılamanın hızlanmasıyla küresel büyüme oranları yüzde 15'e yaklaşmış, takip eden dönemde ise iktisadi faaliyette devam eden canlılık sayesinde GÜ ve GOÜ ekonomileri yılın son çeyreğinde yüzde 5'e yakın büyüme kaydetmiştir (Grafik II.1.1). Bununla birlikte, Çin'de artan vaka sayılarına karşın alınan karantina önlemlerinin yanı sıra, arz zincirindeki aksaklıklar, Rusya-Ukrayna çatışması ve Rusya'ya karşı uygulanan ekonomik ve finansal yaptırımlar, küresel büyüme görünümünde ve finansal piyasalarda belirsizliğin artmasına neden olmaktadır. Tedarik süreçlerindeki aksaklıklar, çatışma nedeniyle yükselen emtia ve gıda fiyatlarının yanı sıra, enflasyonist baskıların ülkelerin para politikası uygulamalarına yansımaları, GÜ ve GOÜ ekonomilerinin büyüme hızlarının ayrışmasında etkili olmaktadır. (Grafik II.1.2).



Büyümeye ilişkin öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmanın, jeopolitik gelişmeler ve Çin'deki karantina önlemlerinin etkisiyle 2022 yılı ikinci çeyreğinde yavaşlamaya başladığına işaret etmektedir (Grafik II.1.3). Rusya'nın Ukrayna'da askeri operasyona başlamasının ardından başta petrol ve doğalgaz olmak üzere emtia fiyatlarındaki artış ve tedarik koşullarının sıkışması, ülkelerin büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesinde rol oynamaktadır (Grafik II.1.4).

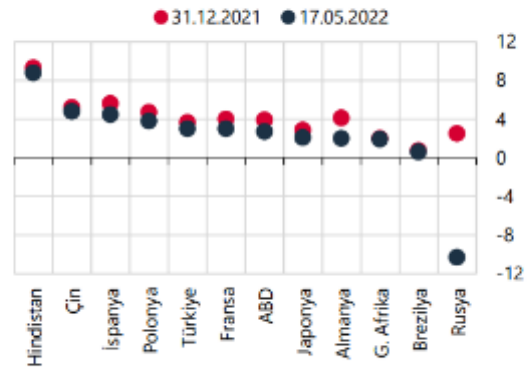
Grafik II.1.3: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 04.22

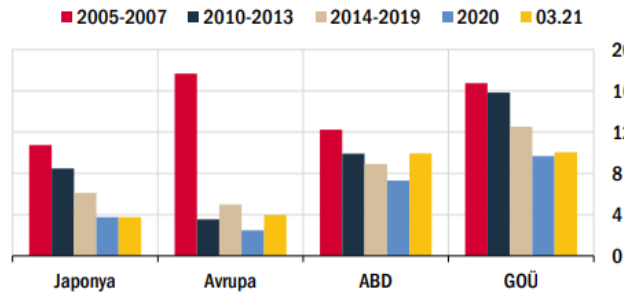
Grafik II.1.4: 2022 Yılına Yönelik Büyüme Tahminleri (%)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 17.05.22

Grafik II.1.5: Bankacılık Sektörü Özkaynak Kârlılığı (%)



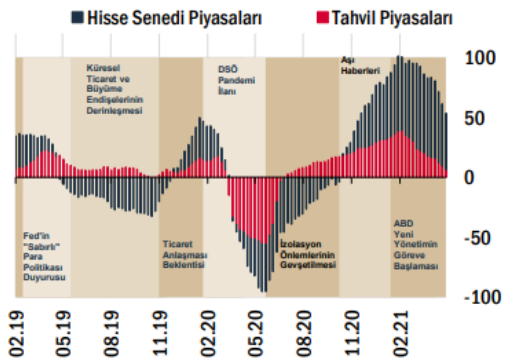
Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 03.21

Dipnot: Tokyo Borsası Banka Endeksi, Bloomberg Avrupa 500 Banka ve Finansal Hizmetler Endeksi, S&P 500 Bankacılık Sektörü Endeksi, MSCI GOÜ Bankacılık Endeksi kullanılmıştır.

Küresel toparlanma ve olumlu büyüme görünümü ile 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla hisse senedi piyasalarına net portföy girişi yaşanmıştır (Grafik II.1.6). GOÜ tahvil piyasalarına yönelen portföy hareketlerinde ise dalgalı bir seyir gözlenmektedir. Bu gelişmede, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin bir kısmında uzun vadeli tahvil faizlerinin 2021 yılı Şubat ayında hız kazanan artışı etkili olmuştur. Bu artış, büyük ölçüde piyasanın iktisadi görünümde toparlanma ve enflasyonda artış olacağı beklentisini yansıtmaktadır. Söz konusu beklentilerin şekillenmesinde aşılama ile ilişkin olumlu gelişmelere ek olarak 20 Ocak'ta göreve başlayan yeni ABD yönetimi tarafından Mart ayında devreye alınan 1,9 trilyon ABD dolarlık kapsamlı mali destek paketinin de katkısı olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, önceki Rapor döneminde azalış eğilimi gösteren GOÜ risk primlerine, Şubat ayı ortasından itibaren tahvil fiyatlarındaki oynaklığın etkisi yansımıştır (Grafik II.1.7).

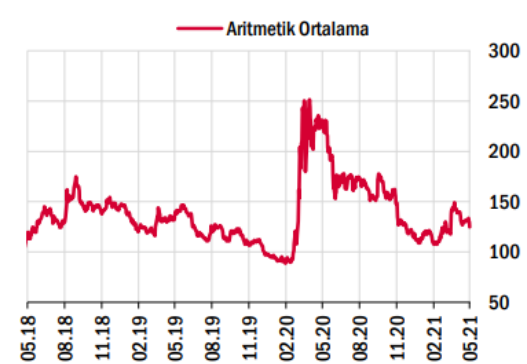
Grafik II.1.6: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları
(13 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: EPFR

Son Gözlem: 05.05.21

Grafik II.1.7: GOÜ'lerde CDS Primleri
(Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

Dipnot: GOÜ'ler arasında Brezilya, Çekya, Endonezya, G. Afrika, Kolombiya, Macaristan, Polonya, Romanya, Türkiye ve Şili yer almaktadır.

2020 yılı Mayıs ayından 2021 yılı Şubat ayı sonuna kadar ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşamıştır (Grafik II.1.8). Mart ayından itibaren ABD doları endeksi dalgalı bir seyir izlemiş ve bu durum mevcut Rapor döneminde GOÜ para birimleri endeksine yansımıştır. Hem gelişmiş ülke hem de Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir (Grafik II.1.9). Son Rapor döneminde de ülke borsalarının güçlü performanslarını korudukları gözlemlenmiştir.

2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel

eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.058	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.046.883	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021*	7.209.040	85.672	802.678	9.539	11,00	8,98

GSYH 2021 yılının 4. çeyreğinde %9,1 oranında büyüme kaydetmiştir. GSYH 2021 yılı dört dönem toplamıyla bir önceki yıla göre %11,0 oranında artmıştır.

Kaynak: TÜİK

*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %5,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,14 ve on iki aylık ortalamalara göre %29,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

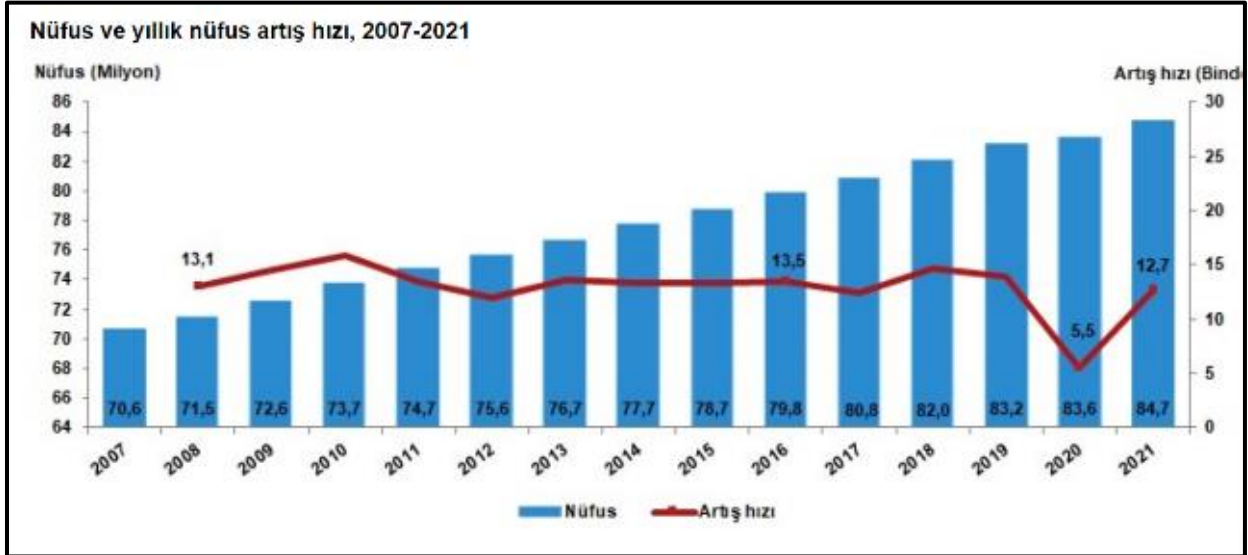
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

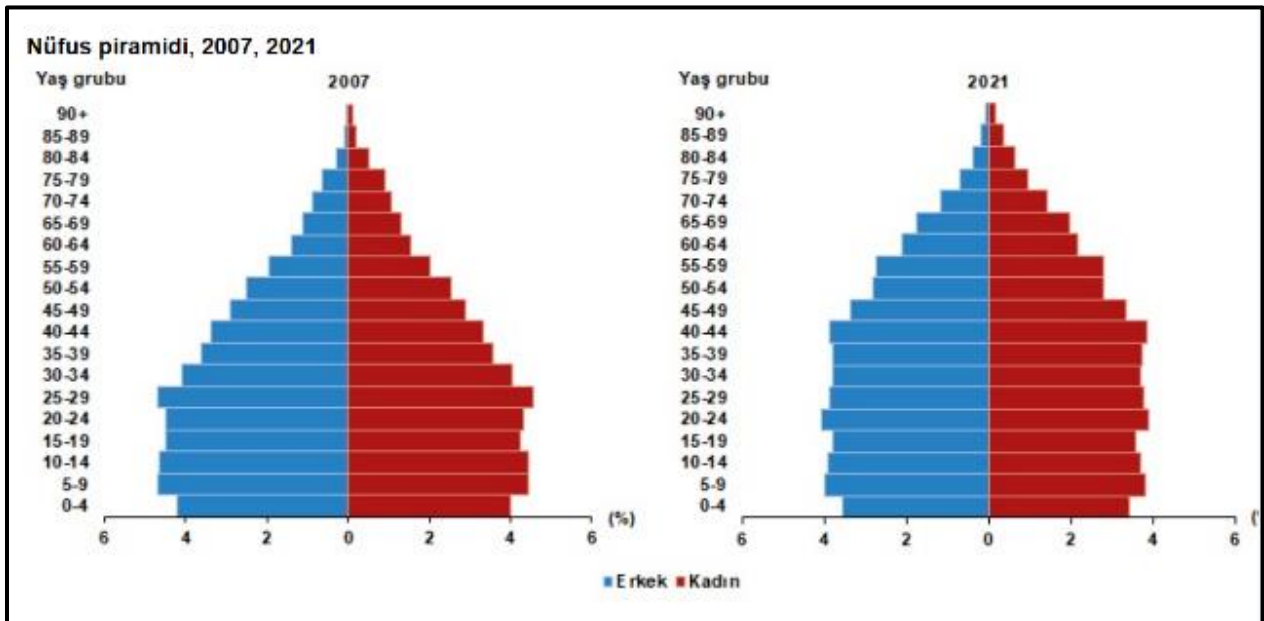
Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 40,7 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,1 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,9 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,1 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

İstanbul; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası. Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi. Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir, bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

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 İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker, 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)

sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.840.900 kişidir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

4. 1. 2. 2. İlçe

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topoğrafik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yüzyılda kurulduğu ileri sürülür. Eremya Çelebi Kömürcüyan'a göre 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yüzyılda Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinden bağlar ve bostanlar yer alıyordu. Balmumcu Çiftlik-i Hümayun'u Şişli'ye kadar uzanıyordu. 18. yüzyılın sonlarında Teşvikiye Camii'nin bugünkü yerinde bir mescit olduğu bilinir. Bu caminin avlusundaki III. Selim'in diktirdiği nişan taşı 1790/91 tarihlidir.

Mekteb-i Harbiye, Maçka Silahhanesi gibi askeri yapılar, Fransızlara ve Ermenilere ait kilise, okul ve mezarlıklar, yerleşme alanının 19. yüzyıldan başlayarak Harbiye, Pangaltı ve Maçka'ya doğru yayılmaya başladığını gösterir. Abdülmecid döneminde (hükümdarlığı 1839-1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki

yurtlarından olan birçok göçmen Şişli'nin hemen kuzeydoğusunda bulunan arpa tarlaları ve dutlukların olduğu alana yerleştirildiler. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir.

1870'te çıkan Büyük Beyoğlu Yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kâgir binalara taşınmışlardır. 1870'lerde, Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında geniş bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin (Bomonti Bira Fabrikası) kurulması ve Şişli Etfal Hastanesi'nin açılışı da 1890'lara rastlar.

Gene 19. yüzyılın son çeyreğinde Harbiye, Nişantaşı ve Teşvikiye'de birçok konak inşa edilmeye başlamıştır. Taksim'den yapılan atlı tramvay seferleri ilk kez 1881'de Şişli'ye kadar uzanmış, 1913'te elektrikli hale gelen tramvay hattının daha fazla uzatılmasına ihtiyaç olmadığı düşünülerek tramvay deposu da (bugün Cevahir Alışveriş Merkezi) Şişli ile Mecidiyeköy arasında inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet de 1911'de açılmıştır.

Cumhuriyet dönemi

Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi.

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

1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Yine yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kâğıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü). Bomonti çevresindeki fabrikalar çoğalırken Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu.

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

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni bir yerleşme oluştu.

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

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

Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'un New York ve Tokyo'su görünümü kazanmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumuna gelmiştir.

2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri

Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penenlemleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.

Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergâh aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükseltiler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

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

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

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

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı'dır.

Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazenfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekanlarıdır.

Müzeler Askeri Müze ve Atatürk Müzesi'dir. Genelkurmay Askeri Tarih ve Stratejik Etüt (ATASE) Başkanlığı'na bağlı olan Askeri Müze, Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde Harp Okulu olarak kullanılan Harbiye'deki tarihi bina ve yapıya sonradan eklenen ek binalardan meydana gelmektedir. Madalyalar, askeri kıyafetler, bayrak ve sancaklar, zırh gömlekler, kalkanlar, tablolar, silah türleri gibi dünden bugüne Türkiye'nin askeri gelişim ve değişim serüvenini ortaya koyan toplam 55000 eseri koleksiyonunda bulunduran Askeri Müze, bu geniş koleksiyondan 5000 adet eseri ziyaretçilerin ilgisine sunmaktadır.

İlçe sınırları içinde, aralarında Teşvikiye ve Şişli gibi ünlü camilerin de olduğu toplam 33 cami, 1 cemevi, 17 kilise ve 2 sinagog yer almaktadır. Ayrıca Gürcistan Katolik Kilisesinin 5 dönümlük arazisi de bu bölgededir.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Dolmabahçe'de Vodafone Park'ın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-

Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka - Taşkişla Teleferik Hattı 1993 yılında hizmete girmiştir.

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

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

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

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2012 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 318.217 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 274.420 kişidir. Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler. Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.



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

4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme Karkas	
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık Nizam	
BİNANIN YAŞI	:	~ 5	
KAT ADEDİ	:	Yasal: D Blok: 44 (5 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 38 Normal Kat)	Mevcut: D Blok: 44 (5 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 38 Normal Kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	:	D Blok: 42.962,61 m ²	D Blok: 42.962,61 m ²
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (1 adet yük, 10 adet yolcu)	
DIŞ CEPHE	:	Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:	-	

4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ve Şişli Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

33.615,15 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu D Blok için düzenlenmiş;

D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 192109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. 5/B yapı sınıfında, 5 bodrum kat, zemin kat, 37 normal kat olmak üzere toplam 42.962,61 m² 'dir.

Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu:

D Blok 32 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 8. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, kat bahçesi alanlarından oluşmakta olup, brüt; 245 m²'dir.

4. 2. 1. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarda ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın ofis amaçlı olarak kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akısı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer takdirleri yapılmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri 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 ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

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

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Ofis Emsalleri

1-Emsal: Private Property- 0 (532) 302 48 87

Taşınmaz ile aynı sitede, 36 katlı binanın 16. Katında konumlu, 434 m² kısmi boğaz manzaralı olarak beyan edilen ofis nitelikli 300 m² olduğu düşünülen taşınmaz; 37.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

2-Emsal: Queengate Danışmanlık- 0 (530) 992 26 99

Taşınmaz ile aynı sitede, 40 katlı binanın 20. Katında konumlu, 376 m², kısmi boğaz manzaralı olarak beyan edilen ofis nitelikli 250 m² olduğu düşünülen taşınmaz; 29.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

3-Emsal: Derya Demirli- Sapphire Levent Beşiktaş- 0 (533) 348 95 16

Taşınmaza komşu ~ 4 yıllık Quasar Sitesinde, 12. Katında konumlu, 1+1, 130 m², boğaz manzaralı olarak beyan edilen 90 m² olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 9.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

4-Emsal: Versatie Gayrimenkul Zorlu- 0 (533) 696 49 61

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan ~ 5 yıllık Zorlu Center'da, 3. katta konumlu, 160 m² olarak beyan edilen 2+1 planda 115 m² olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 20.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

₺	₺	₺	₺
37.000.000	29.000.000	9.500.000	20.500.000

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	300	250	90	115
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	123.333 TL	116.000 TL	105.556 TL	178.261 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	5%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	117.167 TL	110.200 TL	100.278 TL	169.348 TL
Kat Düzeltmesi %	-6%	0%	-6%	0%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-6%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-10%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-5%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	-10%	-10%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Düzeltmesi %	0%	0%	-5%	-6%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	103.107 TL	110.200 TL	79.219 TL	116.850 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²)	102.344 TL			

D Blok 8. Kat 32 B.B. nolu brüt; 245 m² yasal alanlı taşınmazın birim değeri ~ 102.040.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer;

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	D	8	32	Ofis	-	245	102.040 TL	~25.000.000 TL

Takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapıların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir

çıkart veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

Proje bilgileri, inşaatın teknik özellikleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi'ndeki veriler kullanılır.

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazın değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazların kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın değer takdirinde arsa payının etkisi de göz önünde bulundurulmuştur.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım,
2. Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi almış olması,
4. Prestijli bir projede yer alması.

Olumsuz Özellikler:

1. Benzer nitelikli Ofis arzının fazla olması.

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

Tehditler:

-

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Nihai olarak taşınmazın değerinin **Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	D	8	32	Ofis	-	245	102.040 TL	~25.000.000 TL

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ofis vasfındaki taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaa kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.



Nihai Değer Takdiri;

Değerleme konusu taşınmazın **30.06.2022** tarihi itibariyle;

Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARIÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
D	8	32	Ofis	25.000.000 TL	29.500.000 TL

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
	 <p>LIDER Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Atatürk Mah. Vedat Günyol Cad. Sedef 2 Blok No: 45/F-20 Ataşehir / İSTANBUL Tel: (0216) 478 34 78 / Faks: (0216) 478 34 77 Kozyatağı V.D.: 608 041 3270 Tic. Sic.: 581900</p>

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

NOT: Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve İskan Belgeleri
4. Fotoğraflar
5. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
6. Tapu senetleri

EK1 : ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1199/384				
Zemin No	: 92324566	Yüzölçüm	: 33.615,15 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNALAR VE ARSASI				
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: D / 8.NORMAL / - (Bağ.Böl.No: 32)				
Mahalle / Köy Adı	: DİKLİTAŞ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5461/3361515				
Mevkii	: ŞİŞLİ	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS				
Clit / Sayfa No	: 113 / 11173						
Kayıt Durum	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
333703596	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı-Tesisi-11/03/2016-4744-	Satış - 22/12/2017 - 21708	
408456158	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 22/12/2017 - 21708-	- -	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Numarı: tk38706
İsa BROL
Kayıtları Uygundur.
29/06/2022

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 16:41

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1199/384		
Zemin No	: 92324566	Yüzölçüm	: 33.615,15 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNALAR VE ARSASI		
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: D / 8.NORMAL / - (Bağ.Böl.No: 32)		
Mahalle / Köy Adı	: DİKLİTAŞ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5461/361515		
Mevki	: ŞİŞLİ	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS		
Çift / Sayfa No	: 113 / 11173				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A:BU PARSEL LEHİNE VE AYNİ ADA 230 PARSEL ALEYHİNE HARİTASINDA SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN SONRA 10.5X280=294.00 + 7X2.80 / 2 =9.80 = 303.80 M2 İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:30/09/1965,Bitis Tarih:30/09/1965 - Süre:-)		30/09/1965 - 3742	--
Beyan(AT)	Yönetim Planı : 11/03/2016		11/03/2016 - 4744	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.12.2016		07/12/2016 - 21140	--
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		24/11/2017 - 19708	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
408456158	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 22/12/2017 - 21708-	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	12000000.00 TL	%11,50	1 / 0	F.B.K.	09/07/2020- 10589	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şişli TM - DİKLİTAŞ Mah. 1199 Ada 384 Parsel Blok/Giriş :D/ 32 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	12000000.00 TL	09/07/2020- 10589	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 16:42

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK38706
İsa EROĞ
Kaydına Uyandır.
29.06.2022

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 16:42

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var → Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1199/384
Zemin No	: 92320566	Yükölçüm	: 33.615,15 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Niteliği	: A.JLC.D.YE.T.BLOKTAN OLUŞAN BİNALAR VE ARSALI
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: D/ RANDEMAL 7- (Bağ.Böl.No: 32)
Makale / Köy Adı	: DİKLİTAŞ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 34610361513
Mevki	: ŞİŞLİ	Bağ.Böl. Niteliği	: DEİS
CBİ / Sayfa No	: 113 / 11373		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A.BU PARSEL LEHİNE VE AYNI ADA 230 PARSEL, ALEYHİNE HARTASINDA SAHİ BOVYA İLE GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN SONRA 10-5X280-294,00 + 7X2,80 / 2 → 9,80 = 303,80 M2 İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 30/09/1965, Bitiş Tarihi: 30/09/1965 - Sıra: 1)		30/09/1965 - 3742	--
İrtifak(AT)	A.BU PARSEL, LEHİNE VE AYNI ADA 230 PARSEL, ALEYHİNE HARTASINDA SAHİ BOVYA İLE GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN SONRA 10-5X280-294,00 + 7X2,80 / 2 → 9,80 = 303,80 M2 İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 30/09/1965 Sıra: 1)		30/09/1965 - 3742	Kat İrtifak Tesisi-11/05/2016-4344
Beyan(AT)	Yükselme Planı : 11/03/2016		11/03/2016 - 4764	--
Beyan	Yükselme Planı : 11/03/2016		11/03/2016 - 4764	Yükselme Planı Beklentisi Terkin-07/02/2016-21140
Beyan	Yükselme Planı Değişikliği : 06.12.2016		07/12/2016 - 21140	--
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevirilmiştir.		24/11/2017 - 19708	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33250596	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifak Tesisi-11/05/2016-4344	Satış-22/12/2017-21708
488456138	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış-22/12/2017-21708	--

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcrat Hiczi : İcrat Hiczi - İcrat Durum Num: 02/03/2020 tarih: 2019/10139 sayılı Hiciz - Yürütme sayılı yazılar ile 1244,46 TL bedel ile Alacaklı : Doğa Sigorta Anonim Şirketi lehine haciz edilmiştir.		04/03/2020 - 8284	İcrat Hiczi Terkin -06/03/2020-5533
Şerh	İcrat Hiczi : İcrat Hiczi - İcrat Durum Num: 14/07/2021 tarih: 2021/99935 sayılı Hiciz - Yürütme sayılı yazılar ile 1095,83 TL bedel ile Alacaklı : Selami Sarıkaya lehine haciz edilmiştir.		14/07/2021 - 42046	İcrat Hiczi Terkin -26/07/2021-17213

İpotek

Alacaklı	Müsterelmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:30567) NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş. Vergi No:6320112010 Sicil No:412969/360551	Hayır	12600000,00 TL	%39,9 değişken	1/0	F.B.K.	01/09/2019-5368		Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Şişli TM - DİKLİTAŞ Mah. 1199 Ada 384 Parsel Blok/Giriş :D/ 32 nolu Bağ.Bölüm	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	12600000,00 TL	01/04/2019-5368	İpotek Terkin-30/06/2020-9570			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı								
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Vergi No:9980069675 Sicil No:1148	Hayır	12000000,00 TL	%11,50	1/0	F.B.K.	09/07/2020-10589	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Şişli TM - DİKLİTAŞ Mah. 1199 Ada 384 Parsel Blok/Giriş :D/ 32 nolu Bağ.Bölüm	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	12000000,00 TL	09/07/2020-10589	--			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK-3462
Leyla HANCI
Kaydına Göredir
06.10.2021
Cengiz ÖZNEZER
Yetkili Müdür Yardımcısı

EK2 : İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-17046730-754-3356/12643
Tarih: 06.07.2022
Dosya Numarası: 2022-81610



Sayı : E-17046730-754-3356/12643
Konu : 1199 Ada, 384 Parsel Hk.

06.07.2022

LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİNE
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cd. Sk. No: 7/11
Sarıyer/İSTANBUL

İlgi : 29.06.2022 tarihli ve 2022-78691 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 1199 ada, 384 parsel sayılı yere ait yazılı imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu 1199 ada, 384 parsel sayılı yer; 02.04.2010 tasdik tarihli, 1/5000 Ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 Ölçekli U.İ.P.'nda kısmen Turizm+Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen Park (zemin altı otopark) alanında kalmakta olup, Turizm+Ticaret Alanında yapılanma koşulu E:2,50 Taks:0,40 H=Serbest yapılanma koşullarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Söz konusu 384 parselde komşu 1199 ada, 230 parsel; planda eski eser olarak belirtilmiş olup, 1199 ada, 384 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulundan karar alınarak imar uygulaması yapılabilir. Ayrıca 384 parsel Demiryolu Koruma Kuşağı alanında kaldığından, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Bakanlığın ilgili biriminden uygulama aşamasında görüş alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AF419AA7

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.sisli.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/>

Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No:8

Bilgi için:YAĞMUR ARTÜRK

Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL

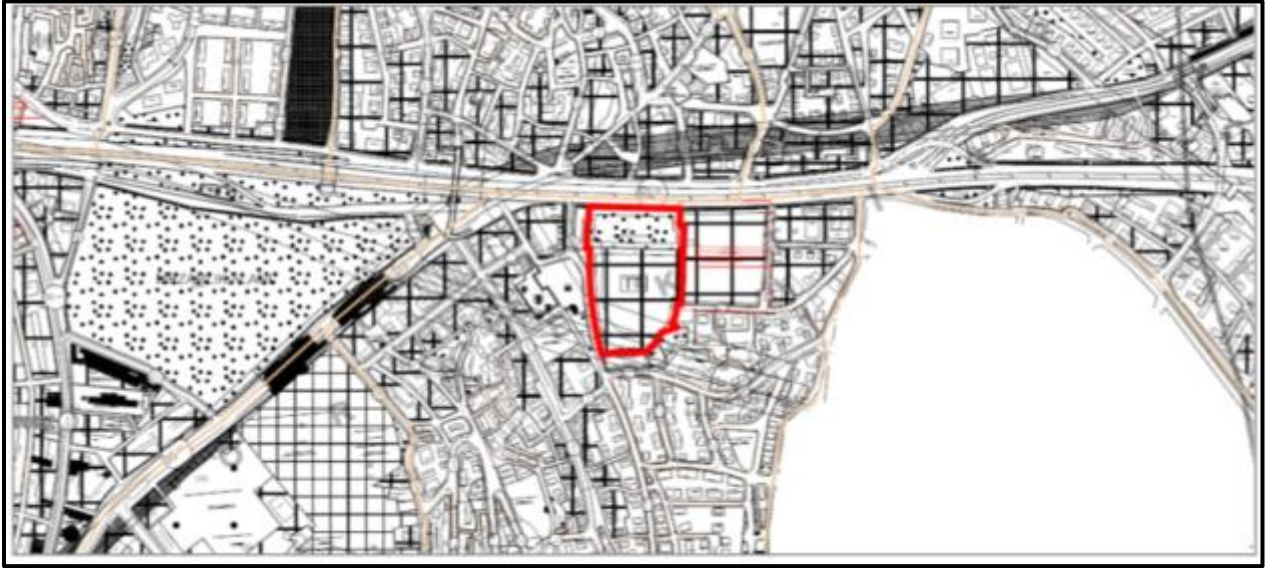
Telefon No: (0212) 708 88 88 Fax No:

Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr

Web: <https://www.sisli.bel.tr>



1/1



EK3 : MİMARİ PROJE

384 BAZ
Torunlar
GYS AŞ
2015/13780
R:1902022

Yapı Ticaret
Karma

İmar yönetmeliğinin 9.03
Madde ve 9.03.Besim
Yapı Yönetmeliğinin 10.03.Besim

08.12.2015
10.12.15
10.12.2015
11.12.2015

Mimarlık
ÖLÇÜ ve HATALAR İLE HESAPLANAN
DOĞACAK MESULİYET PROJENİN İZLENİMLERİ
OLARAK TARAFINA AITTİR.

AKAR YAPI DENETİM
LİMİTED ŞİRKETİ
Beylikdüzü V.D. 013 064 8679
Tic. Sicil No: 945793

Mehlika KARACAY
Mimar
Proje ve İnceleme Sorumlusu

TORUN CENTER

ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PROJE SORUMLUSU

EMRE AROLAT MİMARLIK MÜHENDİSLİK ve DANIŞMANLIK LTD.

ADI SOYADI UNVANI	BÜRO TESCİL	ODA SICİL	DIPLOMA NO	BELGE KART	VERGİ DAİRESİ SICİL NO	ADRES	İMZA
EMRE AROLAT Y. MİMAR		22797	9379			Nispetiye Cad. Aytar Mah., No:24 K:3-4 34340	

YAPI SAHİBİNİN

ADI SOYADI	VERGİ DAİRESİ SICİL NO	ADRESİ
TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

YAPI BİLGİLERİ

YAPININ ÇİŞİ	YAPININ MİMARİ NİTELİĞİ
	KONUT, OFİS, TİCARET MERKEZİ

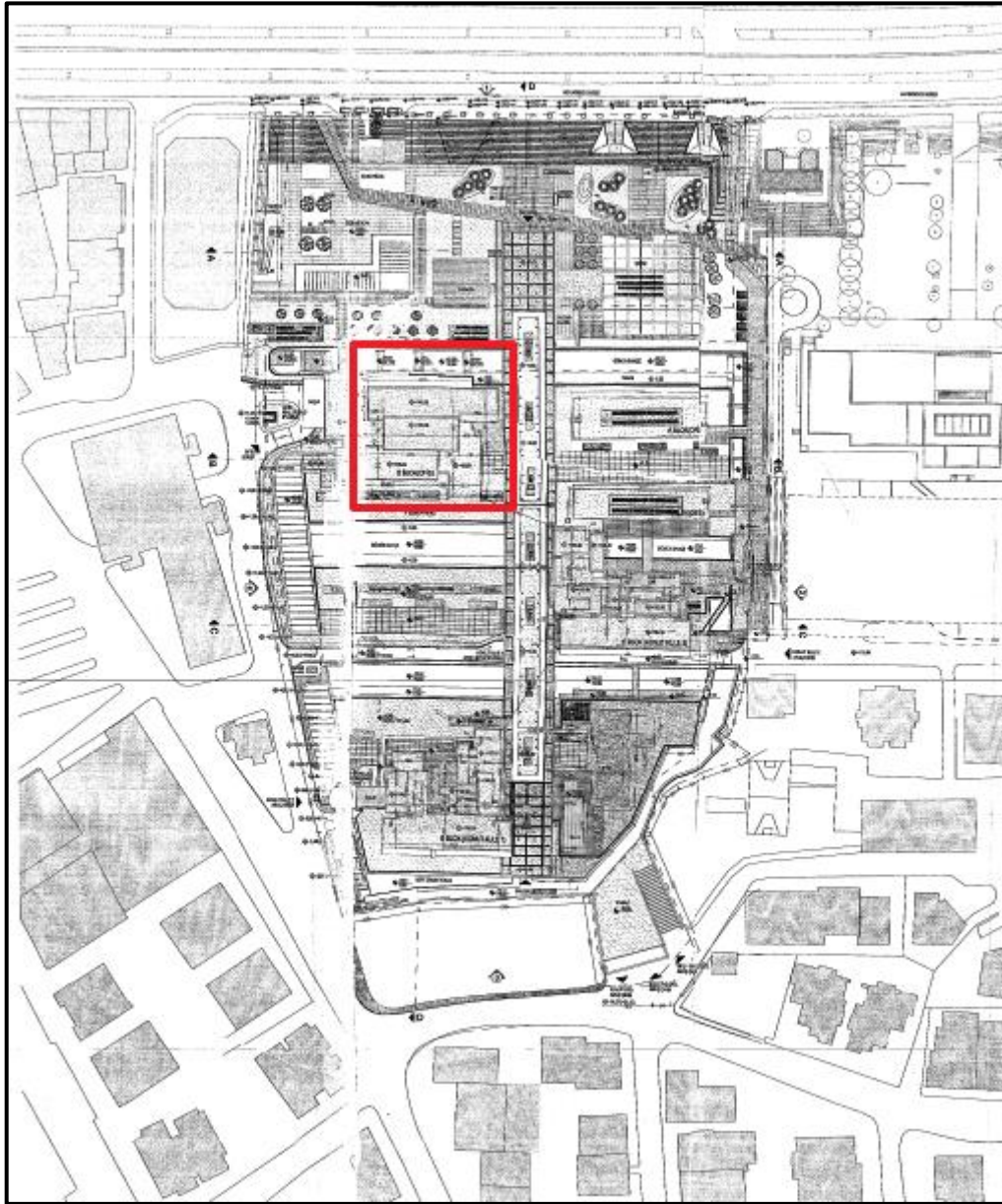
YAPININ YERİ

HALLE	CADDE-SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
		58	1199	984

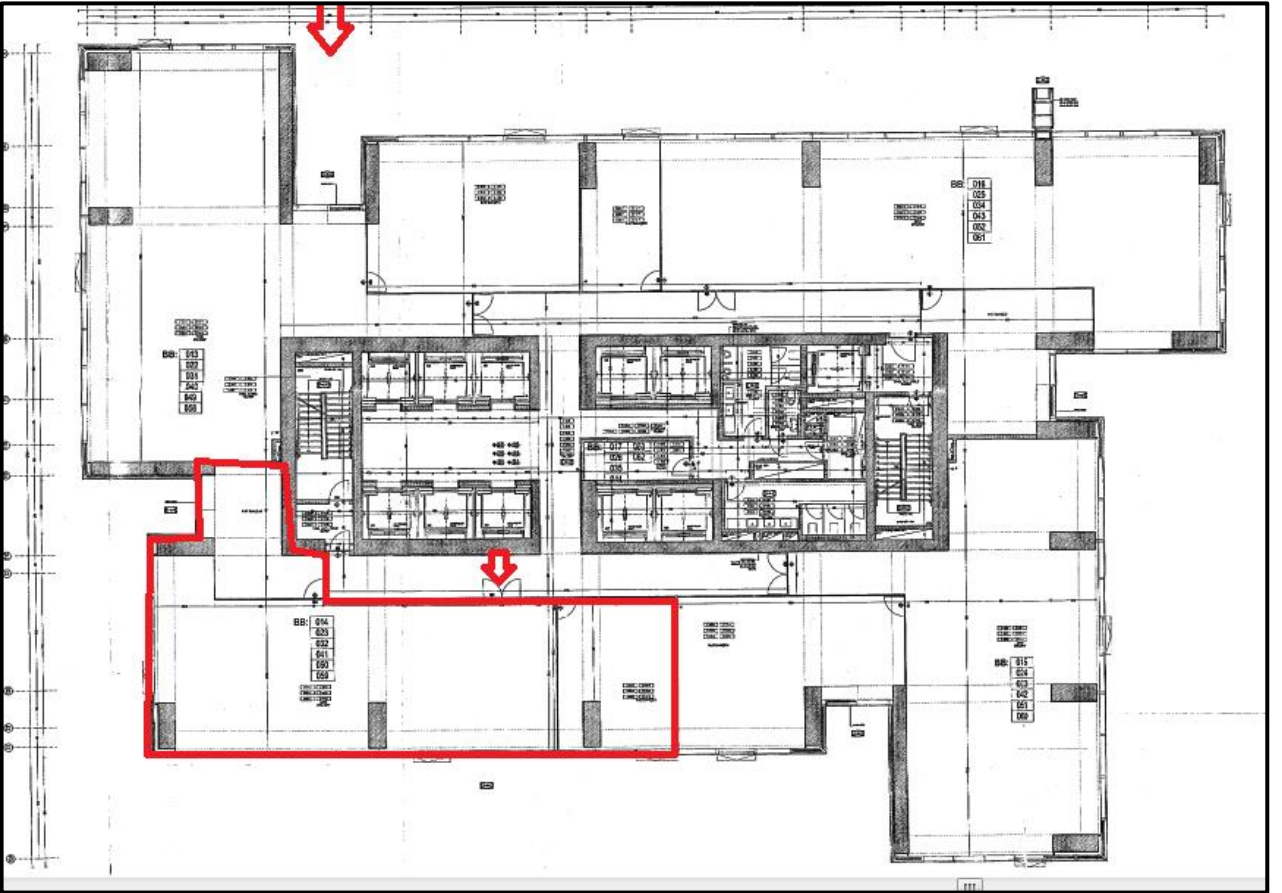
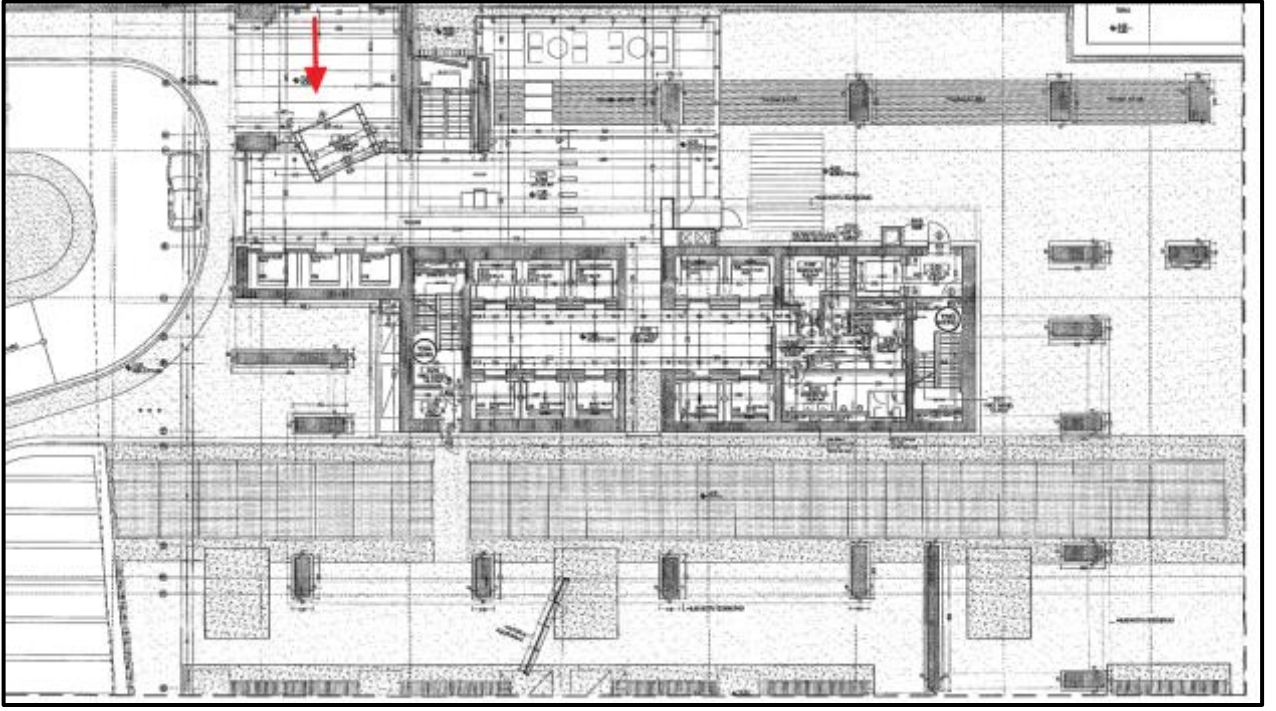
YAPININ ESASLARINA GÖRE YAPININ

TASİYİCİ	EN BÜYÜK KAT YÜKÜKÜ	EMERJANSIZ YÜKÜKÜ	HAREKETLİ YÜK

İGLİK
DENEYİM ENJİNİERLİK



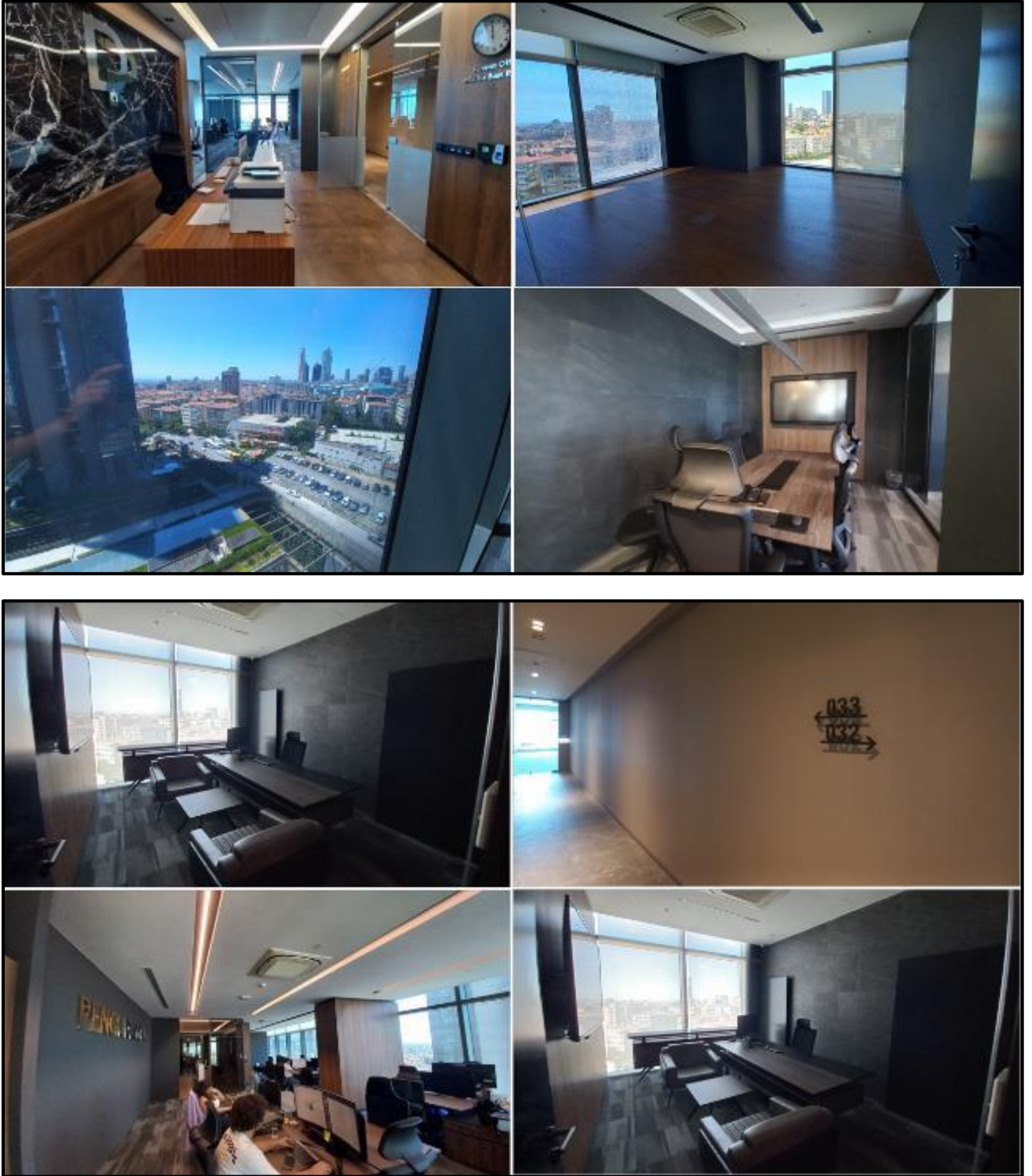
677	D	21	5. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
678	D	22	6. Normal Kat	Ofis	7677	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
679	D	23	6. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
680	D	24	6. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
681	D	25	6. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
682	D	26	6. Normal Kat	Depo	25	3361515				11	11	20	TORUNLAR GYO A.Ş
683	D	27	7. Normal Kat	Ofis	7627	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
684	D	28	7. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
685	D	29	7. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
686	D	30	7. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
687	D	31	8. Normal Kat	Ofis	7627	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
688	D	32	8. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
689	D	33	8. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
690	D	34	8. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
691	D	35	8. Normal Kat	Depo	25	3361515				11	11	20	TORUNLAR GYO A.Ş
692	D	36	9. Normal Kat	Ofis	7627	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
693	D	37	9. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
694	D	38	9. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
695	D	39	9. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
696	D	40	10. Normal Kat	Ofis	7627	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
697	D	41	10. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
698	D	42	10. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
699	D	43	10. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
700	D	44	10. Normal Kat	Depo	25	3361515				11	11	20	TORUNLAR GYO A.Ş
701	D	45	11. Normal Kat	Ofis	7627	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
702	D	46	11. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
703	D	47	11. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
704	D	48	11. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
705	D	49	12. Normal Kat	Ofis	7677	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
706	D	50	12. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
707	D	51	12. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
708	D	52	12. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş
709	D	53	12. Normal Kat	Depo	25	3361515				11	11	20	TORUNLAR GYO A.Ş
710	D	54	13. Normal Kat	Ofis	7627	3361515				299	299	531	TORUNLAR GYO A.Ş
711	D	55	13. Normal Kat	Ofis	5461	3361515				214	214	380	TORUNLAR GYO A.Ş
712	D	56	13. Normal Kat	Ofis	6607	3361515				259	259	460	TORUNLAR GYO A.Ş
713	D	57	13. Normal Kat	Ofis	7142	3361515				280	280	498	TORUNLAR GYO A.Ş



EK 4: FOTOĞRAFLAR







EK5 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 29.05.2007 No : 400515

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

Halil İbrahim BEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



TSPAKB
Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001



E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2020 Belge No: 2019-01.3667

Sayın Halil İbrahim BEKTAŞ
(T.C. Kimlik No: 65803040646 - Lisans No: 400515)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.06.2005

No : 400244

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Engin AKKOÇ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1171

Sayın Engin AKKOÇ

(T.C. Kimlik No: 27749353280 - Lisans No: 400244)

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

EK6 : TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf				
	İlçesi	ŞİŞLİ									
	Mahallesi	DİKİLİTAŞ									
	Köyü										
	Sokağı			TAPU SENEDİ							
	Mevkii	ŞİŞLİ									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
58	1199	384	A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNALAR VE ARSASI	ha	m ²	dm ²					
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 92324566								
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.	
3.273.621,12		OFİS		5461/3361515		D/-		8.NORMAL		32	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 06.12.2016										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		21708	113	11173		22/12/2017	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih		NOT : *Mülkiyetin gayri sınırlı haklar ile devri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tebliğat Kanunu Hükmünden İstisna sebepleri dışında değişiklikli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih				
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No		199		