

DAGİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, ŞİŞLİ MAHALLESİ, 2405 ADA, 9 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN "KARGİR FABRİKA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ

RAPOR NO: OZL-202000263

RAPOR TARİHİ: 24.12.2020

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.8 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.9 UYGUNLUK BEYANI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
2.4 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.5 İŞİN KAPSAMI	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	8
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
SON ÜÇ YILDA TAŞINMAZIN İMAR DURUMUNDA DA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK OLMAMIŞTIR.	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	16
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	22
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	34
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	34
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	34
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	35
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	35
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	36
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	37
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	38
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	40
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	40
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	41
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	42

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 24.12.2020, rapor no: OZL-202000263'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parselde kayıtlı "KARGİR FABRİKA" nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Yunus ÜNLÜ – SPK Lisans No: 406663

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 17.12.2020'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 08.12.2020 tarihli 2020/026 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 18.07.2016 tarih 201600089 sayılı rapor hazırlanmıştır.

1.8 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.9 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

DAGİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Merkez Mah. Birahane Sk. Koç Plaza No: 3 Şişli-İSTANBUL

Boğaziçi Kurumlar V.D. – 2650527899

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil

olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.4 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor “**DAGİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**”nin 07.12.2020 tarih ve 2020/036 numaralı talebine ve taraflar arasında imzalanmış olan 08.12.2020 tarih ve 2020/026 tarihli sözleşmeye istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.5 İŞİN KAPSAMI

Bu rapor aşağıda tapu bilgileri belirtilmiş olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parsel numaralı taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2405 ADA 9 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	ŞİŞLİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	167
ADA NO	:	2405
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.260,20
NİTELİĞİ	:	KARGİR FABRİKA
CİLT	:	31
SAHİFE	:	2980
TARİH	:	08.12.2009
YEVMIYE	:	14398
MALİK	:	DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EKLENTİ	:	-

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2405 ADA 9 PARSEL
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden 08.12.2020 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Bölümü: * Taşınmaz üzerinde rehin kaydı bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: *Taşınmaz üzerinde şerh kaydı bulunmamaktadır. Beyanlar Bölümü: *Taşınmaz üzerinde beyan kaydı bulunmamaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: * Taşınmaz üzerinde hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEŞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 08.12.2020 tarihinde alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Söz konusu taşınmaz tapu sicilinde; DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup, 2405 ada, 9 numaralı parsel, 08.12.2009 tarih ve 14398 yevmiye numarası ile İstanbul, Şişli, 31 cilt ve 2980 sayfada, “Kargir Fabrika” niteliğinde tescillidir. 08.12.2009 tarih 143698 yevmiye ile satış işleminden tescil edilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan 1/1000 ölçekli revizyon imar planı örneği ekte verilmiştir. Buna göre; değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 167 pafta, 2405 ada 9 numaralı parsel, 16.05.2008 tarih 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Plan kapsamında “Ticaret Alanı” ve “Ticaret + Konut Alanı” içerisinde, MİA-1 lejantlı ile gösterilen Merkezi İş alanlarında blok nizam, Hmax:6 kat (18.50 m) şartlarında yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin kamusal alan terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Son üç yılda taşınmazın imar durumunda da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.3.1 ŞİŞLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede 04.09.1969 tarih 5673 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.05.1971 tarih, 3219 sayılı yapı muayene ve kullanma izin belgesi ve 2805 sayılı imar affı kanunu kapsamında 08.12.1986 tarih, 986/13705 numaralı 7156 m² alanlı Kargir Fabrika için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi birlikte düzenlendiği görülmüştür. Dosya içerisinde ana taşınmaza ait 22.07.1969 tarihli mimari proje ve 08.12.1986 tarihli rölöve projesi incelenmiştir. Taşınmazın konum doğruluğu, Şişli Belediyesi’nde incelenen imar paftası üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki bina Yapı Denetim Kanunu’ndan önce inşa edilmiş olduğundan yapı denetim kanununa tabi değildir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait 04.09.1969 tarih 5673 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.05.1971 tarih, 3219 sayılı yapı muayene ve kullanma izin belgesi ve 2805 sayılı imar affı kanunu kapsamında 08.12.1986 tarih, 986/13705 numaralı 7156 m² alanlı Kargir Fabrika için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi birlikte düzenlendiği görülmüştür. Dosya içerisinde ana taşınmaza ait 22.07.1969 tarihli mimari proje ve 08.12.1986 tarihli rölöve projesi incelenmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 08.12.2020 tarihinde alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Taşınmaz 08.12.2009 tarih 14398 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 167 pafta, 2405 ada 9 numaralı parsel 16.05.2008 tarih 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Plan kapsamında Ticaret Alanı” ve “Ticaret + Konut Alanı” içerisinde, MİA-1 lejantlı ile gösterilen Merkezi İş alanlarında blok nizam, Hmax:6 kat (21.50 m) şartlarında yapılaşmaya uygundur. Parselin kamusal alan terkinin bulunmadığı bilgisi öğrenilmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın bulunduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

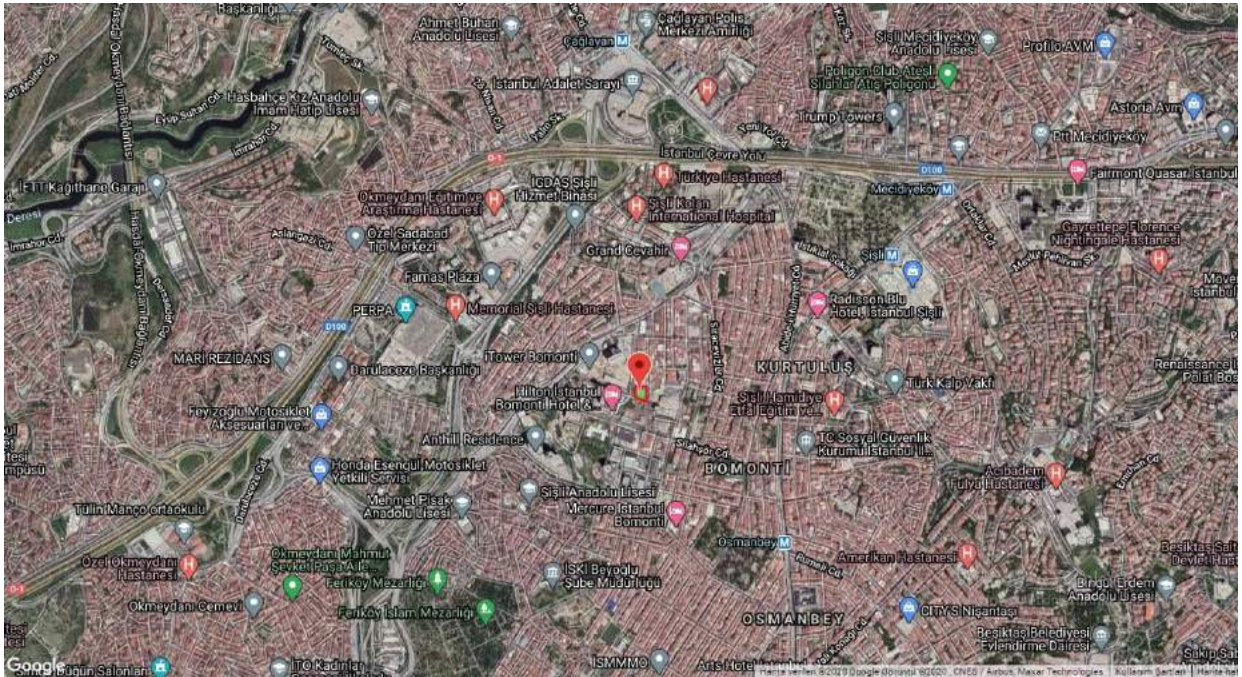
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, Birahane Sokak, Koç Plaza, No:3 adresinde yer almakta ve **N: 41.059216, E: 28.980722** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Dagi Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Parsel, doğu yönden Birahane Sokak, güney yönden Bomonti Arkası Sokak, batı yönden Duçi Sokak ve kuzey yönden 8 numaralı komşu parselde cepheli olup 3 tarafı yoldur. Bina numarası Birahane Sokak üzerinden verilmiş olup ayrıca zemin katta bulunan fabrika satış mağazası aynı sokak üzerinden 3/A kapı numarasını almaktadır. Ayrıca batı cephedeki Duçi Sokak üzerinden 1. bodrum ve 2. bodrum kat seviyesinden 2 adet ürün nakliyesi için giriş kapısı bulunmaktadır.

Bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Piyalepaşa Bulvarının batısında bulunan değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikteki yapılar dönüşerek yerini yeni ve nitelikli ofis, avm ve turizm fonksiyonlu yapılara bıraktığı gözlemlenmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde 3-4 katlı fabrika/atölye tipi eski yapılar ile yeni ve çok katlı ofis, residence ve otel kullanımına uygun plaza tipi yapılar görülmektedir.

Taşınmaz Şişli ve Beyoğlu ilçelerini bir birin bağlayan ve bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Halaskargazi Caddesine çok çok yakın mesafededir. Bölgeye ulaşım, Şişli tarafından Piyalepaşa Bulvarı, Darülaceze Caddesi ve Halaskargazi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Beyoğlu yönünden ise yine Piyalepaşa Bulvarı, Halaskargazi Caddesi ve Dolapdere Caddeleri üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın güneyinde 300 metre mesafede inşası devam eden Nuro Park Projesi yer almaktadır. Yakın çevrede Şişli Belediyesi, Cevahir Grand Otel, Kağıthane Vergi Dairesi, Hilton İstanbul Bomonti Otel, Fraser Place Anthill Residence, Divan Bomonti Residence, İ Tower Bomonti ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Bomonti Kampüsü gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada 9 parsel üzerinde konumlu “Kargir Fabrika” nitelikli ana taşınmazdır. Ana taşınmaz, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı (ilave kat) olarak inşa edilmiştir. Bina girişi vaziyet planındaki bina oturumundan da anlaşılacağı üzere zemin kat kotundan, doğu cepheden ve Birahane Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 09.12.1986 onay tarihli rölöve projesine göre binanın 2. ve 1.bodrum katlarında; imalathane ve depolama alanı, servis ve kontrol alanı, wc-lavabo ve merdiven boşluğu, 1.bodrum kat kotunda 2.bodrum kattan farklı olarak ilave imalathane ve depolama bölümleri, zemin katında; imalathane ve depolama alanı, servis ve kontrol alanı, wc-lavabo, merdiven boşluğu ve bina girişi, 1., 2., 3. ve 4. normal katların her birinde; imalathane ve depolama alanı, servis ve kontrol alanı, wc-lavabo ve merdiven boşluğu, çatı katında (ilave kat); depolama ve imalat bölümleri, yemekhane, jeneratör odası, merdiven boşluğu, wc-lavabo ve 2 adet açık teras hacimleri bulunmaktadır. Açık teras hacimleri yasal alana dahil edilmemiş olup şerefiye faktörü olarak değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede yapının parsel üzerindeki konumu bakımından rölöve projesi ile uyumlu olduğu ancak büyüklük ve iç mahal dağılımı bakımından yer yer uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiştir.

Buna göre; binanın 1. bodrum kat kotunda projesinde binanın doğu cephesinde ilave yapı olarak görünen depolama ve imalathane bölümlerinin yerinde inşa edilmediği, binanın batı bölümünde ana binaya bitişik konumda ~ 100 m2 alanlı depo bölümü imal edildiği, 2. bodrum ve 1.bodrum kat batı cephede kapı açılarak yükleme bölümü oluşturulduğu tespit edilmiştir. Zemin katta projesinde görünen bekçi kulübesinin mahallinde inşa edilmediği, ayrıca zemin kat güney cephenin bölünerek fabrika satış mağazası olarak kullanıldığı, normal katlarda büyüklük bakımından herhangi bir uyumsuzluk bulunmamasına rağmen mevcut kullanıma uygun olacak şekilde yeniden bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Binanın batı cephesinde 2.bodrum kattan 3.normal kata kadar ulaşım sağlayan 800 kg kapasiteli 1 adet yük asansörü ve projesinde merdiven boşluğunun kuzeyinde bulunan wc-lavabo hacimlerinin yerine zemin kattan çatı katına kadar ulaşım sağlayan 1 adet personel asansörü inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca çatı katında (ilave kat) ~ 368 m2 eksik imalat olduğu, katın orta bölümünde bulunan kapalı hacim hariç saçağa yakın kısımlardaki depolama ve yemekhane bölümlerinin inşa edilmediği, yerinde bu bölümlerin açık teras olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Taşınmaz projesinde ve mevcutta 2 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından (ilave kat) oluşmaktadır. Projesine göre katların alanları ve kullanım şekilleri aşağıdaki gibidir.

Kat	Yas.Alan	Mev.Alan	Kullanım Şekli
2.bodrum	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni
1.bodrum	1009	969	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, kat merdiveni ve ilave depo alanı.
Zemin	892	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, kat merdiveni ve bekçi odası.
1.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, kat merdiveni ve ilave yapı.
2.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni.
3.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni.
4.kat	869	869	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc ve kat merdiveni.
Çatı katı	812	444	Depolama ve imalathane, kontrol ve servis, wc, yemekhane ve teraslar.
TOPLAM	7.058	6.627	

Taşınmaz projesine göre tamamen imalathane ve fabrika olarak tasarlanmış iken yerinde iç mahallinde dağılımında ve kullanım alanlarında bazı değişiklikler yapılmıştır. Projesine göre binada asansör bulunmamakta iken mahallinde zemin kattan çatı katına kadar ulaşımı sağlayan 1 adet personel asansörü ve 2.bodrum kattan 3.normal kata kadar ulaşımı sağlayan 1 adet yük asansörü olduğu görülmüştür. Ayrıca projesinde tüm katları imalathane ve depolama alanı olarak görünen yapıda mahallinde zemin kat giriş bölümünde danışma, binanın Bomonti Arkası Sokak cephesinde (güney cephe) 1 adet fabrika satış mağazası, 4.normal kat idari kat ve çatı katı ofis bölümü olarak tasarlanarak yeniden bölümlendirilmiştir. Binada giriş holü zemini ve merdiven basamakları karo granit, 2.bodrum kattan çatı katına kadar iç mekanda zeminlerin tamamı seramik kaplı, çatı katında bazı bölümlerde laminat parke, bazı bölümlerde mermer bazı bölümlerde ise seramik kaplama kullanılmıştır. 4.kat ve 5.normal katlardaki ofis bölümleri ahşap ve cam malzemeden imal edilmiş malzeme ile bölünmüş olup tüm katlarda duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Yemekhane bölümünde sanayi tipi mutfak ürünleri bulunmaktadır. Bina dış cephesi köşe noktalarda alüminyum panel malzeme ile cephelerde ise beyaz dış cephe boyası ile kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum çerçeve üzeri cam malzemeden imal edilmiş fotoselli kapı, yükleme kapısı ise otomatik katlanır garaj kapısı olarak imal edilmiştir.



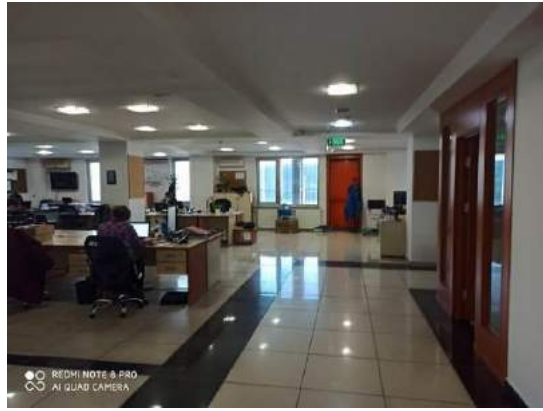
BİLGİ

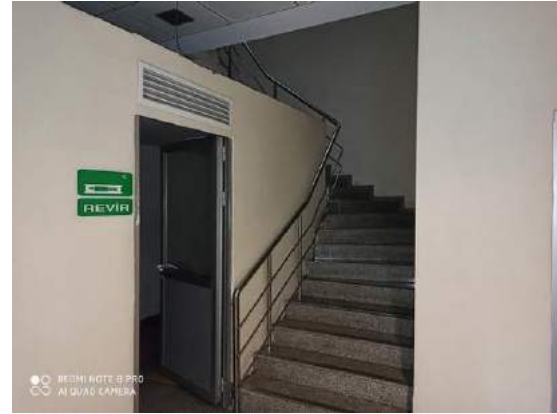
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: III-B
Yapının Yaşı	: 51
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Elektrik	: VAR(Şebeke)
Su	: VAR(Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR(Şebeke)
Dış Cephe	: SIVA ÜZERİ DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: BETONARME ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma:	VAR
Yangın Tesisatı	: YOK
Deprem Bölgesi:	1.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: %25
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

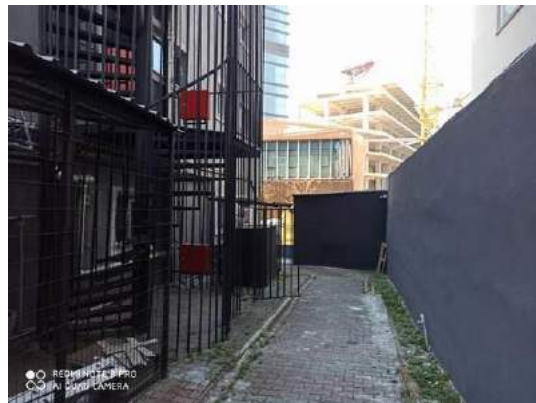
Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı inşa edilmiş; mevcut durumda toplam yaklaşık brüt 6.627 m2 alanlı fabrikadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Binada giriş holü zemini ve merdiven basamakları karo granit, 2.bodrum kattan çatı katına kadar iç mekanda zeminlerin tamamı seramik kaplı, çatı katında bazı bölümlerde laminat parke, bazı bölümlerde mermer bazı bölümlerde ise seramik kaplama kullanılmıştır. 4.kat ve 5.normal katlardaki ofis bölümleri ahşap ve cam malzemeden imal edilmiş malzeme ile bölünmüş olup tüm katlarda duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Yemekhane bölümünde sanayi tipi mutfak ürünleri bulunmaktadır. Bina dış cephesi köşe noktalarda alüminyum panel malzeme ile cephelerde ise beyaz dış cephe boyası ile kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum çerçeve üzeri cam malzemeden imal edilmiş fotoselli kapı, yükleme kapısı ise otomatik katlanır garaj kapısı olarak imal edilmiştir.



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2018										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2018																	
Yıl	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year														
	Toplam - Total			Toplam - Total			Toplam - Total			Toplam - Total																	
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female															
Genel Nüfus Sayımları														Population Censuses (%)													
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007								
2008 ⁽¹⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽¹⁾								
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009								
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010								
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011								
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012								
2013 ⁽²⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽²⁾								
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014								
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015								
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016								
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	74 761 132	37 470 193	37 290 939	6 049 393	3 064 942	2 984 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4	2017								
2018	82 003 882	41 139 980	40 863 902	75 666 497	37 912 323	37 754 174	6 337 385	3 227 657	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2018								

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adres ve Dağılım En İyi Sistem sonuçları, 2007-2018

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler göre nüfuslar belirlenmiştir; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve ilde kayıtlı yurancık Usulü Adres Veri Tabanı (UAVT) içinde yerleştirilmiştir. Yönelik olarak yapılan ilde bölge ve ilde küçük değişiklikler dikkate alınmıştır.

(3) İl önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" il "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa yurancık yapılan ilde bölünüş değişikliğidir.

(4) İl önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" il "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa yurancık yapılan ilde bölünüş değişikliğidir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2018

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCNR) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative district changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative district changes regulated by Law No. 6360.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2018

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1965 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (N/İGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağliik ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2018

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1965 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2019 yılı ilk yarısında iktisadi faaliyette ılımlı ve kademeli bir toparlanma gözlenmiştir. Bu dönemde nihai yurt içi talep yıllık büyümeyi düşürürken, net ihracat büyümeye pozitif katkı vermiştir. Güncel göstergeler, 2019 yılı ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki toparlanma eğiliminin sürdüğünü göstermektedir. Finansal koşullardaki iyileşme, kamu maliyesi, enflasyondaki düşüş eğilimi ve belirsizlik algısındaki düzelme iktisadi faaliyeti yukarı yönlü desteklemektedir. Öte yandan, küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlama eğilimi, jeopolitik gelişmeler ve finansal piyasalarda yaşanan oynaklıklar iktisadi faaliyet açısından aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Grafik II.2.1: Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları
(% Puan)



Grafik II.2.2: PMI ve Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim Ann. 3 Aylık Hareketli Ort., Takvim Etk. Ann. Yıllık % Değişim)



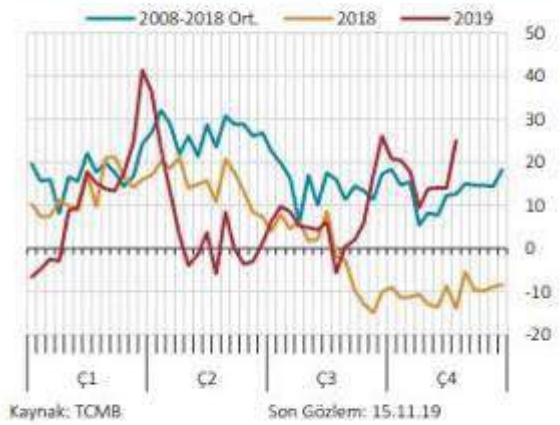
İktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi, kredi faizlerindeki gerileme ve beklentilerdeki iyileşme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Piyasalarda artan TL likiditesi ile bankaların güçlü likidite ve sermaye yapısı da kredi arz koşullarını desteklemektedir. Kredilere ilişkin anket bazlı göstergeler, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında iyileşme olduğuna işaret etmektedir. Nitekim haftalık frekanstaki verilere göre, kredi büyümesi üçüncü çeyrek sonundan bu yana tarihsel ortalamalarla uyumlu bir artış sergilemektedir.

Grafik II.2.3: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi
(4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 09.19
Dipnot: Kredi arz-talep koşulları serisi, BKEA standart ve talep sorularına verilen cevapların ağırlıklı ortalamasının, dört çeyreklik birikimli hale getirilip, standardize edilmesiyle oluşturulmuştur.

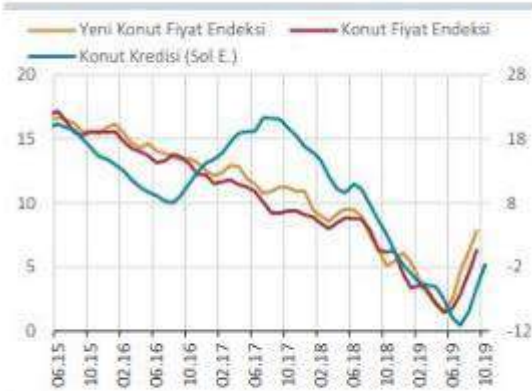
Grafik II.2.4: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri
(Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 15.11.19

Son dönemde açıklanan veriler, kamu bankaları öncülüğünde başlayan kampanyaların da etkisiyle konut piyasasında canlanmanın başladığını göstermektedir. Bu durum, uzunca bir süredir zayıflama eğiliminde olan inşaat sektöründeki dipten dönüşü destekleyebilecektir. İktisadi faaliyetlerdeki dengelenmenin etkilerinin gecikmeli olarak gözlemlendiği istihdam piyasası henüz toparlanmayı yansıtmamakta olup; mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2019 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 14,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut piyasasındaki olumlu görünümün devam etmesi durumunda, ekonomik dengelenme sürecinde en hızlı daralmanın yaşandığı inşaat istihdamının tekrar artmaya başlamasının sanayi üretimindeki toparlanma ile beraber işgücü piyasasına olumlu yansıması beklenmektedir.

Grafik II.2.5: Konut Piyasası (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 10.19
Dipnot: Konut fiyatları Eylül 2019 itibarıylardır. Konut kredileri haftalık olup, büyüme hesabında ayın son Cumasına ait veri kullanılmıştır.

Grafik II.2.6: İşgücü Piyasası (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 08.19

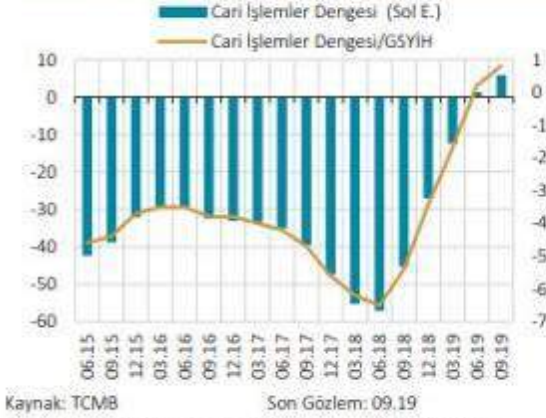
**BİLGİ**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Büyüme kompozisyonunda net ihracatın ön planda olmasının da etkisiyle son dönemde cari işlemler dengesi belirgin iyileşme kaydetmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya rağmen, Türk lirasındaki birikimli değer kaybının destekleyici etkisi ve firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. Son dönemde cari açığın finansman yapısı incelendiğinde, 12 aylık birikimli verilere göre, doğrudan yatırımların katkısının devam ettiği, net portföy girişi izlenmediği, diğer yatırımlar tarafında ise talep kaynaklı gerileyen borç çevirme oranlarının etkisiyle net çıkışın sürdüğü görülmektedir.

Grafik II.2.7: Cari Denge (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, %)

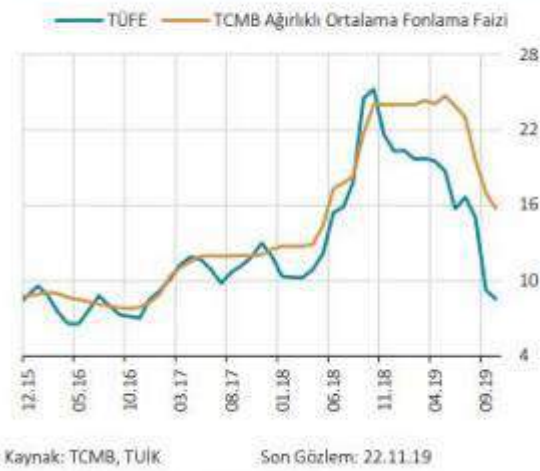


Grafik II.2.8: Cari Dengenin Finansman Kalemleri (12 Ay Birikimli, Milyar ABD Doları)

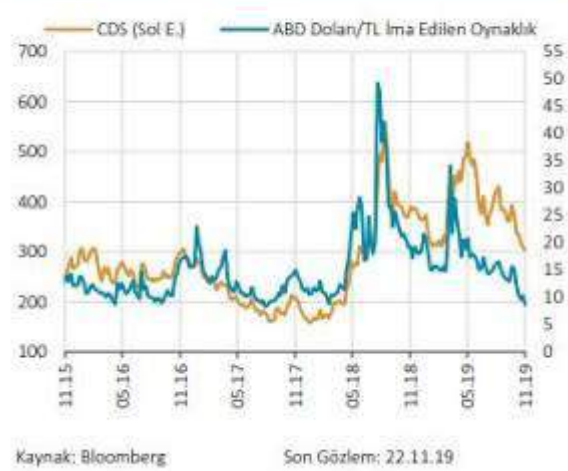


2019 yılı sonu itibarıyla, enflasyon görünümündeki iyileşme devam etmiş, tüketici enflasyonu 2019 yılı Ekim ayı itibarıyla yüzde 8,55'e gerilemiştir. Enflasyondaki belirgin yavaşlamada, bir önceki yıldan gelen yüksek baz etkisinin yanı sıra; para politikası duruşu, iç talep koşulları, ılımlı seyreden döviz kuru, gıda ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile enflasyon beklentilerindeki gerileme etkili olmuştur. Enflasyon görünümünde süregelen iyileşmeye bağlı olarak, TCMB, 2019 yılı Temmuz ayından bu yana kademeli faiz indirimleri gerçekleştirmiş ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 24'ten yüzde 14'e düşürmüştür.

Grafik II.2.9: Enflasyon ve Politika Faizi Gelişmeleri (Yıllık % Değişim, Ay İçi Ortalama %)



Grafik II.2.10: CDS Primi ve Kur Oynaklığı (5 Yıl Vadeli, Baz Puan, 1 Ay Vadeli)



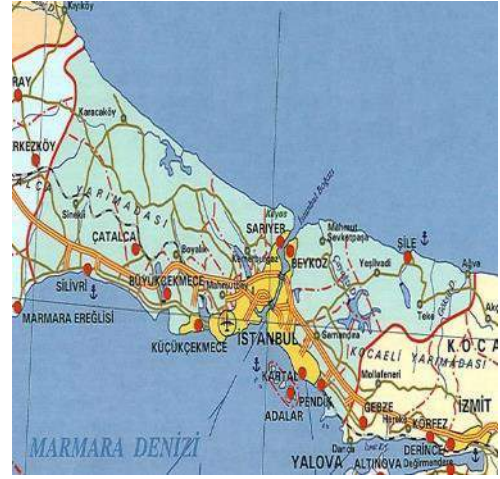
Küresel para politikalarındaki gevşeme eğilimi nedeniyle küresel finansal koşulların daha olumlu bir görünüm sergilemesi, Gelişmekte Olan Ülkeler finansal varlıklarına yönelik talebi ve risk iştahını desteklemektedir. Öte yandan, ticarete korumacılık önlemleri ve Brexit süreci başta olmak üzere küresel ekonomi politikalarına dair belirsizlikler ile jeopolitik gelişmeler, Gelişmekte Olan Ülkeler'e yönelen portföy akımlarının dalgalı seyretmesine yol açmaktadır. Son dönemde, para politikasındaki temkinli duruş, makroekonomik göstergeler ile beklentilerdeki iyileşme ve küresel finansal koşulların ılımlı desteğinin etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi devam etmektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu-Kasım 2019

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.



- İstanbul İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

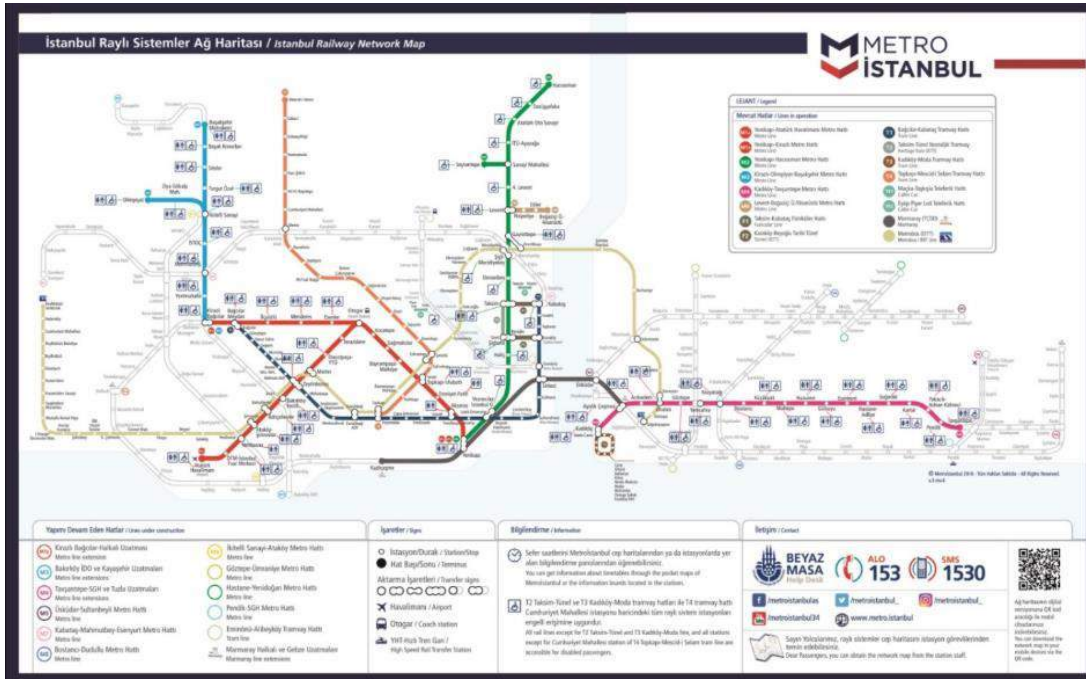
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı HayrDarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım ağında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda

hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan İstanbul Havalimanı İnşa edilmiş ve 2018 yılında faaliyete geçmiştir. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselme eğilimindedir.

İSTANBUL HAVALİMANI

29 Ekim 2018 tarihinde hizmete açılan ve ilk yılında küresel bir aktarma merkezi olan İstanbul Havalimanı, 6 Nisan 2019 tarihi itibarıyla yolcularına tam kapasite ile hizmet veriyor. 76,5 milyon metrekarelik alanı kapsayan, Asya, Afrika ve Avrupa kıtaları arasında küresel bir transfer merkezi olarak dikkat çeken İstanbul Havalimanı'nın işletmeciliğini 25 yıl süreyle İGA Havalimanı İşletmesi A.Ş. üstleniyor.

Dünyada turizm sektörünün en prestijli yayınlarından Global Traveler'ın Leisure Lifestyle ödüllerinde 'Üstün Yenilik' kategorisinde 'Özel Başarı Ödülü'ne layık görülen İstanbul Havalimanı'nın tüm fazları tamamlandığında yıllık yolcu kapasitesinin 200 milyon kişiye ulaşması bekleniyor.



İstanbul Havalimanı Nerede?

İstanbul'un Avrupa yakasında Karadeniz kıyısında yer alan yeni havalimanı, Çatalca- Göktürk- Arnavutköy kavşağında ve Tayakadın ile Akpınar köyleri arasında konumlanıyor. Otobüs, havalimanı transfer servisleri gibi toplu taşıma araçlarının yanı sıra havalimanı taksi ve özel araçlarla kolayca ulaşılabilen İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Levent'ten 36 km, Taksim'den 40 km, Anadolu Yakası'nda Üsküdar'dan 47 km ve Kadıköy'den 52 km uzaklıkta yer alıyor. İstanbul Havalimanı'nın ayrıca Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Otoyolu'na da bağlantısı bulunuyor.



	Atatürk HL Nisan-Aralık 2018	İstanbul HL Nisan-Aralık 2019
İç hat	12 milyon 912 bin kişi	11 milyon 520 bin kişi
Dış hat	33 milyon 834 bin kişi	36 milyon 327 bin kişi
Toplam yolcu	46 milyon 747 bin kişi	47 milyon 847 bin kişi
Ticari uçak	304 bin 250 adet	297 bin 811 adet
Taşıdığı yük	1 milyon 678 bin ton	792 bin 880 ton

Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibarıyla dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

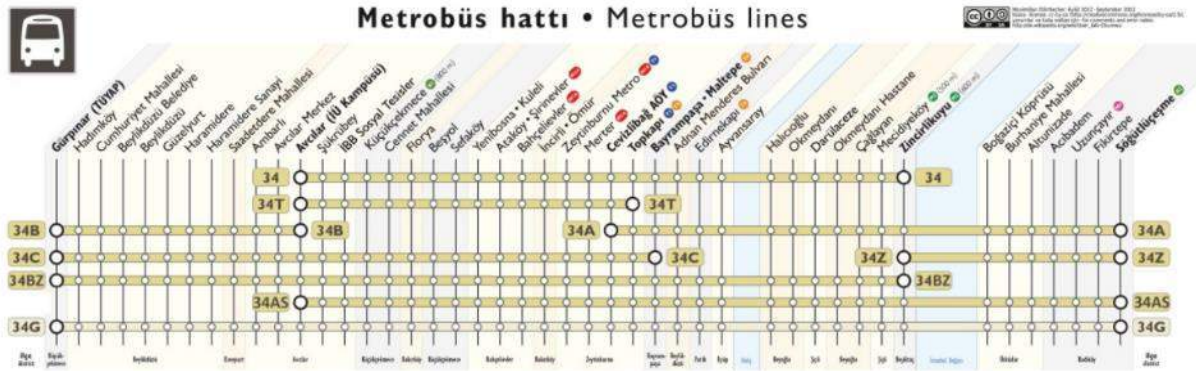


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımında önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalardır. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamasının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sistem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır. Avrupa yakasına kıyasla Anadolu yakasında raylı sistem gelişimi nispeten daha geç başlamış olmasına rağmen 2012 yılında hizmete açılan M4 Kadıköy – Pendik Metro hattı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. M4 Metro hattı ayrıca 2013 yılında hizmete giren Marmaray hattı ile entegre olarak kesintisiz bir şekilde Pendik'ten Zeytinburnu'na kadar raylı sistem ile ulaşım imkanı sağlamaktadır. Raylı sistemin yanı sıra şehir içi deniz yolu hatları da iki kıta arasında en kısa ulaşımı sağlayarak her gün milyonlarca İstanbulluya hizmet etmektedir. İki kıta arasında geçişi sağlayan en önemli araçlardan birisi de 2009 yılında hizmete açılan ve Kadıköy-Söğütöççeşme'den Beylikdüzü-Gürpınar'a kadar kesintisiz olarak ve trafiğe bağlı kalmadan ulaşım imkanı sunmaktadır. Metrobüs hattı bu özelliği ile Şehir içi ulaşımında en yoğun kullanılan araçlardan birisidir.



ŞİŞLİ İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Şişli'nin tarihi, İstanbul'un kuruluşundan günümüze kesintisiz süren tarihi gelişmesinde, kentin biçimsel değişikliklere uğradığı, köklü dönüşüm geçirdiği önemli kırılma noktalarından biri olan Osmanlı Devleti'nin batı etkisi altına girişiyle başlar. Şişli'nin tarihi evrimi, büyük ölçüde Beyoğlu'nun tarihi evrimine sıkı sıkıya bağlı kalmıştır. Beyoğlu nasıl Avrupa tarzında bir yerleşim olmuşsa, onun doğal bir uzantısı olarak gelişen Şişli de aynı özellikleri taşımış, Osmanlı Devleti'nin batılılaşma sürecine girişinin etkisiyle biçimlenmiş ve büyümüştür. İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden biri olan Şişli İlçesi özellikle 20. yy.'ın ikinci yarısından sonra olağanüstü bir büyüme sürecine girmiş; çok kısa bir zaman içinde İstanbul'un görece eski yerleşimlerinden biri olmuştur. İstanbul kent yapısında dönüşümler sağlayan, özellikle de Şişli'nin gelişmesine önemli katkısı olan büyük Askeri Kışlalar ilk kez 18. yy.'da inşa edilmiştir.

Şişli'yi önemli derecede etkileyen ve genelde İstanbul'un dokusunda dönüşümlere neden olan sarayları, kışlaları, hükümet daireleri, okul ve hastanelerin ardı ardına yapıldığı Tanzimat sonrası dönemi ve gelişmeyi üç etkene bağlamak mümkündür.

1. Askeri ihtiyaç
2. Batı tarzında hükümet teşkilatı yapılması
3. Halk arasında eşitliğin ve ticarette serbestinin kabulüdür.

Tanzimatla birlikte, Osmanlı'da öğretim-eğitim ve sağlık alanlarındaki düzenlemeler hız kazanmıştır. Harbiye, Maçka'daki Mektebi Hayriye daha sonra okula dönüştürülecek olan Florance Nightingale önemli kurumlar olurken, Şişli'de eğitim-öğretim ve sağlık kuruluşları asıl azınlıklarca gerçekleştirilmiştir. Fransız Lape ve Pasteur Hastaneleri, Notre Dame de Sion ve Saint Michel okulları, Ermeni Surp Lusavorçyan, Mihitaryan ve Nor Tıbrota okulları, Surp Agop Hastanesi, Surp Vartana Kilisesi, Bulgar Hastanesi bu dönemin önemli kuruluşlarıdır. Pangaltı'nın düzenlenmesi ile metruk hale gelmiştir. Osmanlı Devleti'nin çözülme ve çökme sürecine girdiği 19. yy. sonu ile 20. yy. ilk çeyreğinde Şişli, trajik bir zıtlıkla tarihinin görkemli dönemlerinden birini yaşamıştır. İmparatorluğun çöküşünü sağlayan sosyo - ekonomik nedenler, Beyoğlu ve Şişli İlçesi gelişim dinamiği olmuştur. 20. yy.'ın başlarında, Şişli'nin özellikle Teşvikiye ve Nişantaşı semtleri, saraya mensup kişilerin ve yöneticilerin konakları ile doludur. Cumhuriyet dönemi, İstanbul'a olduğu kadar Şişli'ye de tarihsel dönüşümün etkenleri yanında, iki önemli belirleyici daha getirmiştir. Bunlardan birincisi, başkentini Ankara'ya taşınması, ikincisi ise ardı ardına birçok kent planının yapılmasıdır.

Moltke Planı, Şişli'yi etkileyen ve ona Batı ölçülerine göre gelişme doğrultusu veren ilk plan olmuştur. Planlama çalışmaları, Cumhuriyetin ilk 25 yılı içinde ise, giderek artan yoğunlukta sürdürülmüştür. Avrupa'da moda olan ilk kentçilik akımlarının bu dönemde oldukça etkili oldukları görülmektedir. Fransa'dan gelen Agache, Lambert, Prost ve Almanya'dan gelen Elgötz Batı ölçülerinde kente yenilik getiren mimar, plancılardır. Bunlardan özellikle Prost'un hazırladığı planlar İstanbul'a olduğu kadar Şişli İlçesine de önemli özellikler kazandıran bir plan olmuştur. Prost planına uygun olarak geometrik dokulu yollar, ağaçlandırılmış bulvarlarla bitişik düzen yüksek yapılar ve Harbiye, Osmanbey, Nişantaşı ile Maçka'daki düzenlemeler bu dönemde gerçekleştirilmiştir. Şişli'de bir kısmı günümüze dek uzanan bazı önemli yapılar Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılmıştır.

İtalyan mimar Mongri'nin 1920'lerde yaptığı günümüzde artık başka amaçlarla kullanılan Güzelbahçe Kliniği (1920), Ataman Kliniği (1923), Maçka Palas (1928), İtalyan Sefareti (1928) ve daha sonraki yıllarda ise Amiral Bristol Hastanesi, Nişantaşı İngiliz Ortaokulu ile Şişli Terakki Lisesi (1938) binaları bu dönemin ürünüdür. 1940-50 arası Şişli'de önemli yapıların yükseldiği dönem olmuştur. 1950'li yıllar Türkiye'de sosyo-ekonomik dönüşümün ortaya çıktığı yıllardır. Bu dönüşüm İstanbul'la birlikte Şişli'yi de etkilemiş, İstanbul metropoliten bir merkez olma sürecine girerken, Şişli'de bu metropoliten merkezin önemli odaklarından biri olmuştur. Bu gelişmenin doğal sonucu olarak Şişli, Beyoğlu'nun Bucağı iken 1954'te 6324 sayılı Yasa ile İlçe olmuştur.

İstanbul 1950'li yıllarla birlikte uluslararası ve ulusal etmenlerin etkisiyle hızlı ancak çarpık ve sağlıksız bir kent sürecine girerek yapısal dönüşüm süreci yaşarken, Şişli'de bu dönüşümden etkilenmiştir. Bu süreçte sanayileşme, gecekondu olgusu apartmanlaşma ve Kamulaştırma hareketleriyle İstanbul'un doğal ve tarihsel çevresi geri dönülmez biçimde değişmeye başlamıştır. 1950'de Prost'un danışmanlığında toplanan İmar Müşavirliği Heyetin hazırladığı sanayi planı, İstanbul'un Kağıthane, Bomonti ve Dolapdere'de örgütlü sanayi alanları planlanarak yeni yerleşim birimlerinin doğmasına neden olmuştur. Şişli, 1950'lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerinde hızla genişlerken aynı zamanda yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Özellikle kat mülkiyeti yasası, yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış, 1-2 katlı eski yapıların yerini çok katlı apartmanlar almıştır. 1955 yılında Levent'te yeni sanayi alanları oluşturulmuş bu da Kağıthane ile Büyükdere Caddesi arasındaki alanın yoğunluk kazanmasına Kağıthane Vadisine inen yamaçlar üzerinde Gültepe, Çağlayan ve Hürriyet gibi gecekondu mahallelerinin doğmasına neden olmuştur. Şişli'nin en önemli sanayi kuruluşları, kimya (özellikle ilaç) bu dönemde kurulmuştur.

**BİLGİ**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

Osmanlı döneminde Beyoğlu'nda yoğunlaşan yabancı elçiliklerle konsoloslukların Şişli'ye yönelmesi de bu dönemde gerçekleşmiştir. 1950'li yıllar yapılaşma hızı bakımından olduğu gibi büyük boyutlu düzenlemelerin de gerçekleştiği yıllardır. Bu yıllarda başlatılan imar-istimlak hareketi Şişli'yi de etkilemiş, anayollar yeniden ele alınıp iyileştirilmiş, yeşil alana önem verilmiştir. Dolmabahçe Stadi ile stadın ardından Maçka'ya doğru uzanan alanda bir park planlanmıştır. Hilton Oteli ise yine 1950'li yıllar içerisinde Şişli'de yükselen en önemli yapı olmuştur. Şişli'yi yakın geçmişte etkileyen önemli gelişmelerden biri 1966 yılında Belediye Meclisince onaylanan Sanayi Nazım Planında Bomonti semtinin bir sanayi bölgesi olarak seçilmesidir.

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 ilçesi'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 oturan 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 büyümeye 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. 1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kâğıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydü. Kâğıthane'de 1963 yılında kurulan belediye teşkilatı, 12 Eylül Darbesi'nden sonra 1981'de lağvedildi. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'te Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katıldı. Böylece Ayazağa ve Kâğıthane köy statüsünden çıktı. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kâğıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir düzenlemeyle ilçe oldu. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı

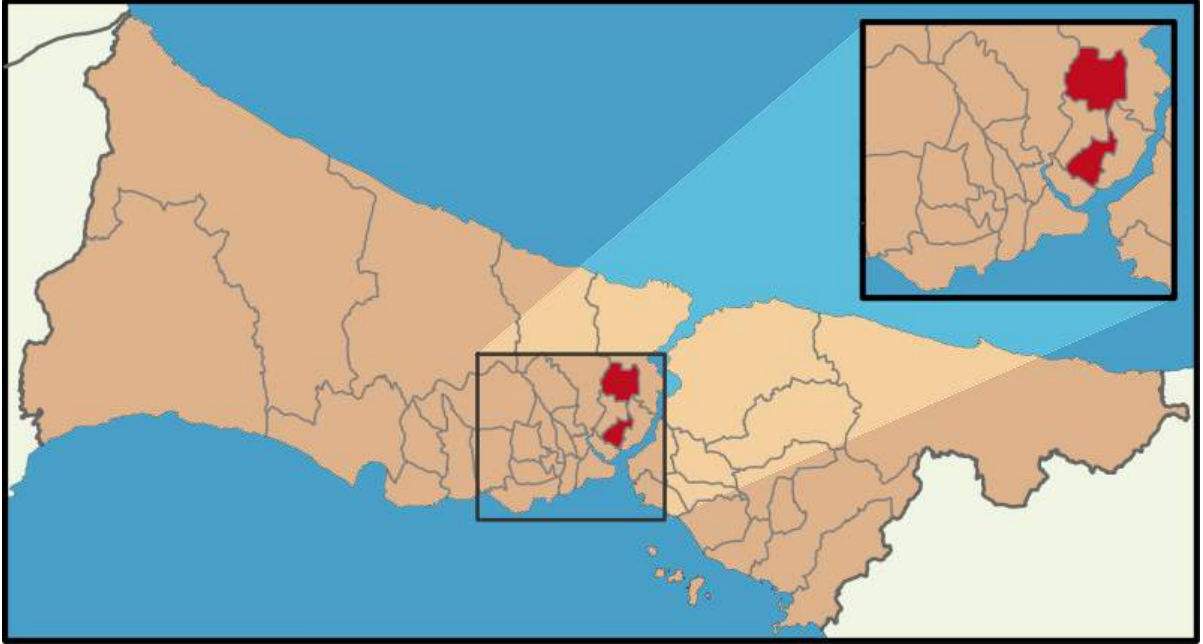


Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli peninlemleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç 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 güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir

eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesinin yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükselti 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.



Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açıkhava 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 arazisinde bu bölgededir.



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. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 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.

Yıllara Göre Şişli Nüfusu

Yıl	Şişli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kâğıthane 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 BJK İnönü Stadyumu'nun 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-Kâğıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) 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-Taşkışla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

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



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.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Bina Emsaller

* Emsal-1: Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 400 8888

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 9 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 2.600 m2 kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 55.000.000.-TL bedel ile satıştır. Konum olarak dere yolu niteliğindeki Akar Caddesi üzerinde olduğu düşünülmektedir. Yeni inşa edilmiş binadır. Arsa alanının daha küçük olduğu düşünülmektedir. Konum ve arsa alanı açısından daha dezavantajlı, bina inşaat kalitesi açısından avantajlı durumdadır. (21.154.-TL/m²)

* Emsal-2: Partners Gayrimenkul: 0532 233 4366

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 7 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 1.200 m2 kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 32.000.000.-TL bedel ile satıştır. (26.667.-TL/m²)

* Emsal-3: Ticari Emlak: 0532 225 6323

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 8 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 2.000 m2 kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 48.000.000.-TL bedel ile satıştır. (24.000.-TL/m²)

* Emsal-4: Eskidji Gayrimenkul: 0530 642 0999

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 9 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 2.475 m2 kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 60.000.000.-TL bedel ile satıştır. (24.242.-TL/m²)

* Emsal-5: Ada Proje Gayrimenkul: 0539 822 9563

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 9 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 1.100 m2 kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 23.000.000.-TL bedel ile satıştır. (20.909.-TL/m²)

* Emsal-6: Medya Gayrimenkul: 0552 763 0846

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu betonarme karkas yapı tarzında 8 katlı olarak inşa edilmiş, toplam yaklaşık 1.800 m2 kapalı kullanım alanına sahip ticari bina 40.000.000.-TL bedel ile satıştır. (22.222.-TL/m²)

Satılık Arsa Emsaller

* Emsal-7: Akdeniz Gayrimenkul: 0534 814 2361

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde konumlu bir kısmı Hmaks:7 kat ticaret + konut alanı, bir kısmı Hmaks:3 kat konut alanı imarlı 2.711 m2 alanlı 1998 adanın tamamı 150.000.000.-TL bedel ile satıştır. (55.330.-TL/m²)

* Emsal-8: Bi Gayrimenkul: 0552 759 3548

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Dolapdere Caddesi üzerinde konumlu bir kısmı Hmaks:6 kat, bir kısmı Hmaks:4 kat, ticaret + konut alanı 2.259 m2 alanlı 539 ada içerisinde 14 adet parsel 127.800.000.-TL bedel ile satıştır. (56.574.-TL/m²)

* Emsal-9: Efendi Yatırım Gayrimenkul: 0532 636 8457

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Büyük Çiftlik Sokak üzerinde konumlu bir Sağlık Tesisi alanında avan projeye göre uygulama yapılacak olan 982,25 m2 alanlı 405 ada 104 parsel 64.000.000.-TL bedel ile satıştır. (65.157.-TL/m²)

*** Emsal-10: Televi Gayrimenkul: 0534 814 2361**

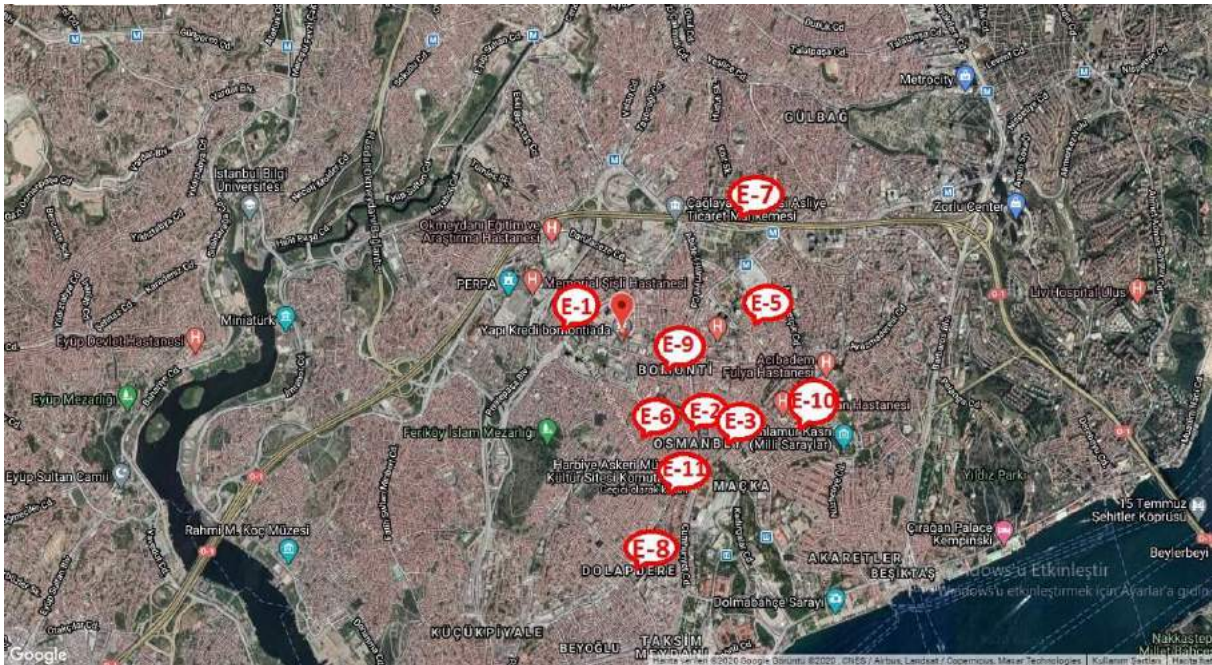
Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede konumlu bir turizm + konut alanı imarlı 1.423 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa 85.000.000.-TL bedel ile satıştaadır. (59.733.-TL/m²)

*** Emsal-11: Ada Partners Realty Gayrimenkul: 0530 545 4931**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Dolapdere Caddesi üzerinde konumlu bir Hmaks:8 kat ticaret + konu talanı imarlı 269 m2 alanlı 1307 ada 52 parsel 16.000.000.-TL bedel ile satıştaadır. (59.480.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer nitelikli ticari bina olarak kullanılan yapılar ve aynı bölgede yer alan benzer nitelikli arsa emsalleridir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların büyük kısmının konumu tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

- Emsallerin konumunu gösteren krokileri;



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Şişli Merkez mahallesinde yer alması.
- Marka değeri yüksek bir semtte konumlu olması.
- Ana ulaşım arterlerine yakın konumda olması.
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşımının kolay olması.
- Yapının yenilenmiş olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Projesine aykırı olarak eksik imalat ve büyümeler yapılmış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle fabrika/idari bina olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; Sıraselviler ve Akar Caddesinin doğusunda, Hilton Bomonti Otel çevresinde konumlu, benzer nitelikli plaza veya fabrika binalarının parselin imar özelliklerine ve yapıların kat dağılımları ve inşaat kalitesine de bağlı olmak kaydıyla 15.000-TL/m² ila 25.000-TL/m² aralığında bedeller ile satışa sunulduğu gözlemlenmiştir.

Yapı Değeri

Taşınmazın onaylı rölöve projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı 7058 m² olup mahallinde yapılan incelemede projesinde 1.bodrum katta görünen 140 m² alanlı ilave imalathane ve depolama alanının, zemin katta görünen 23 m² alanlı bekçi kulübesinin ve çatı katındaki depolama ve imalat alanlarının 368 m² lik bölümünün imal edilmediği tespit edilmiştir. Anılan eksik imalatlar sonucu taşınmazın yasal kullanım alanı 6.527 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın mevcut kullanım alanı ise proje hilafı olarak 1.bodrum kata ilave olarak inşa edilen 100 m² alanlı mutfak ve yemekhane hacmi ile birlikte 6.627 m² olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanı arasındaki cüzi farklılığında değere yansımaları da sınırlı olacağından yasal ve mevcut durum değeri mevcut kullanım alanı dikkate alınarak tek değer olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU							
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
SATIŞ FİYATI		55.000.000 ₺	32.000.000 ₺	48.000.000 ₺	60.000.000 ₺	23.000.000 ₺	40.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		satışta	satışta	satışta	satışta	satışta	satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	6.627,00	2.600,00	1.200,00	2.000,00	2.475,00	1.100,00	1.800,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		21.154	26.667	24.000	24.242	20.909	22.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-5%	-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Orta iyi	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	-5%	0%	0%
KONUM		Benzer	Orta iyi	Orta iyi	Orta iyi	Kötü	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		0%	-10%	-5%	-5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER		10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-25%	-15%	-20%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	19.967,86	19.038	20.000	20.400	19.394	19.864	21.111

Değerleme Konusu taşınmazın değeri =	19.967,86 TL/m ² x 6.627,00 m ²	= 132.326.995,42	= 132.330.000,00
--------------------------------------	---	------------------	-------------------------

7.3.2 MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklerdeki ticaret imarlı arsaların 45.000-TL/m² ila 65.000-TL/m² aralığında bedeller ile satışa sunulduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazların konumu ve özellikleri dikkate alındığında gerekli iskontolar ve düzeltmeler yapıldıktan sonra yapılan karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ		EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11
SATIŞ FİYATI		150.000.000 ₺	127.800.000 ₺	64.000.000 ₺	85.000.000 ₺	16.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	satışta	satışta	satışta	satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	2.260,20	2.711,00	2.259,00	982,25	1.423,00	269,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		55.330	56.574	65.157	59.733	59.480
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Küçük
		0%	0%	0%	0%	-5%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Ticaret	Konut/ticaret	Konut + Ticaret	Sağlık tesisi	Turizm + Konut	Ticaret + Konut
Yapılaşma (Emsal)	Blok - 6 kat	7 kat/3 kat	6 kat - 4 kat	Avan proje	8 kat	8 kat
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		0%	0%	10%	-10%	-10%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta kötü
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	5%
KONUM		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta kötü
Konuma ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER		5%	5%	0%	10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	55.099,72	52.564	53.745	61.899	53.760	53.532

Yapı maliyetine ilişkin hesaplamalar

Bina maliyeti hesaplamasında taşınmazın kapalı otoparklı, yük ve personel asansörlü, jeneratör odası olan benzer bir yapının yaklaşık 2.600-TL/m² birim maliyet ile hesaplanmış, ve %25 amortisman uygulanmıştır. Ayrıca 290.000 TL tutarında çevre düzeni maliyeti öngörülmüştür. Bu bilgiler istinaden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri	Arsa Alanı	Arsa Birim Değ.	
	2.260,20 m ²	55.099,72	124.536.393 ₺
Yapı Değeri	Yapı Alanı	Yapı Birim Değ.	
Bina Maliyeti	6.627,00 m ²	2.600	17.230.200 ₺
Amortisman (%25)			-4.307.550 ₺
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti			290.000 ₺
Düzeltilme			957 ₺
2405 ADA 9 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ BİNANIN TOPLAM DEĞERİ			137.750.000 ₺

Değerleme konusu taşınmazın toplam değeri için Maliyet Yaklaşımına göre **137.750.000-TL** takdir edilmiştir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemi gayrimenkulün bugünkü koşullarda yeniden inşa edilmesi durumunda oluşacak değeri hesaplama yöntemi olup yapı maliyetlerine ilişkin bazı öngörü ve varsayımlar içermektedir. Pazar Yaklaşımı yöntemi ise gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir.

Her iki yöntem ile elde edilen sonuçların birbirine yakın olduğu gözlemlenmiş olup, ticari binalarda parsel yüzölçümü, kapalı alan miktarı değişkenlik gösterdiği için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi ilgili belediyede dosyasına ulaşılamamış olup resmi evraklar malik tarafından tarafımıza paylaşılmıştır. Yapıların ruhsatsız olarak inşa edildiği anlaşılmış olup parsel üzerindeki tüm yapılar için 12.12.2019 tarih, ZH9P2ZGH belge numaralı, 451046 başvuru numaralı Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Belge düzenlenirken rölöve projeleri hazırlanmıştır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bahse konu taşınmaz, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın merkezi ticaret alanı içerisinde şehrin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Bomonti semtinde yer alması ve nitelikli plaza tipi ofis binası olması, konumu, kullanım alanı değerini olumlu yönde etkilemiştir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın tamamının değerlendirme tarih itibarı ile piyasa değeri için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

2405 Ada 9 Parsel	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	137.750.000-TL	17.989.370 \$

(Taşınmazın Pazar Değeri Yüz Otuz Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası'dır.)

* 23.12.2020 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,6267-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,6573.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor (UDES) Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.

Yunus ÜNLÜ
Gayrimenkul Değerleme Uzm.
SPK Lisans No: 406663

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ŞİŞLİ						
Mahallesi	ŞİŞLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5,800,000,00		167	2405	9	ha	m ²	
						dm ²	
					2.260,20 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGİR FABRİKA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Siniem No : 24693870					
	Edinme Sebebi	Tamamı KOÇ HADDECİLİK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	DAGI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	* Gittisi
Cilt No		14398	31			08/12/2009	Cilt No
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih	34						Tarih
NOT * Gittisi için gitti ve kısıtlı olarak tapu kütüğüne mirasçılık oturtuldu. ** Satışın Kanun Hükmünde gazeteye alınması ve diğer işlemleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.							

Kayıd Oluşturan: ADEM ALİ PEKER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320366596	20201208-2317-F01657	36659

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2405/9
Taşınmaz Kimlik No:	24693870	AT Yüzölçümü(m2):	2260.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞİŞLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/2980	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR FABRİKA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
98867666	(SN:6140592) DAĞI GİYİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2260.20	2260.20	Satış 08-12-2009 14398	

İMAR PLANI



CBS GÖRÜNTÜSÜ





RESMİ BELGELER

[illegible]

**BİLGİ**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

PROJE FOTOĞRAFLARI

2981 S.K'nun 8. maddesine göre Y Ö T B 'ca hazırlanan						
RÖLÖVE PROJESİ						
Y A P I N I N						
müraatçı:	ilçesi :	mahallesi :	sokak :	pafta :	ada :	parsel
SEMIH ÜNKAN	ŞİŞLİ	MERKEZ	BİRAHANE	167	1093 (2405)	1 (9)
YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN						
adı - soyadı	unvanı :	karne no:	imzası			
ENUR ÖZTÜRK	Y. MÜH. MİMAR	G-907				
YUKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI YAPI 2 Bodrum, Zemin , 4 Normal Kat 'dan ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır.						
yapının kat irtifakı / kat mülkiyeti: ☒ kurulmuştur ☐ kurulmamıştır tarih: yevmiye no:						
Mevcut bina üstüne kısmen çatı arası şeklinde mevcut bina ölçülerinde içersinde bir kat ilavesi ile mevcut bina dışında ve tabii zemin altında ön bahçede tek kat ilave ve mevcut bina önünde ön bahçe içersinde tek katlı beko kulubesi ilave edilmiştir. NOT: İlaveden doğacak otopark ihtiyacı bahçe mesafesi içersinde gözömlenecektir.						
İlâzdar muvafakatı ilgili rapor Sicil muhafaza binca aranacak ve 2981 sayılı yasanın 16.maddesine göre işlem yapılacaktır. T. C. İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI 986/13705 İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ SAYI: Tarih: / / 19. TEKNIK YÖCETİN Teknik Yönetmen : şef : müdür muayini: müdür Ada Sicil No: 9809 BORAN MENGEN T. MİM. SİCİL NO: 4112 8.12.86 8.12.86 73						



BİLGİ

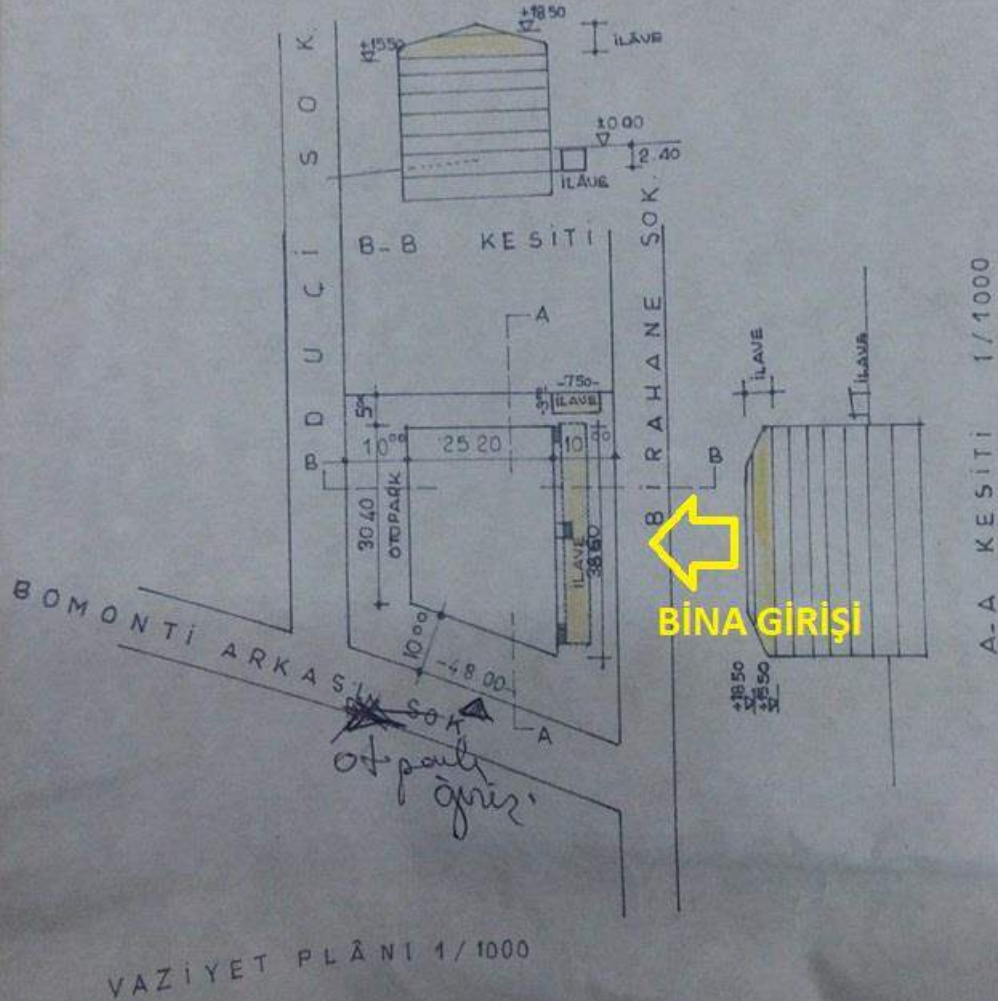
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

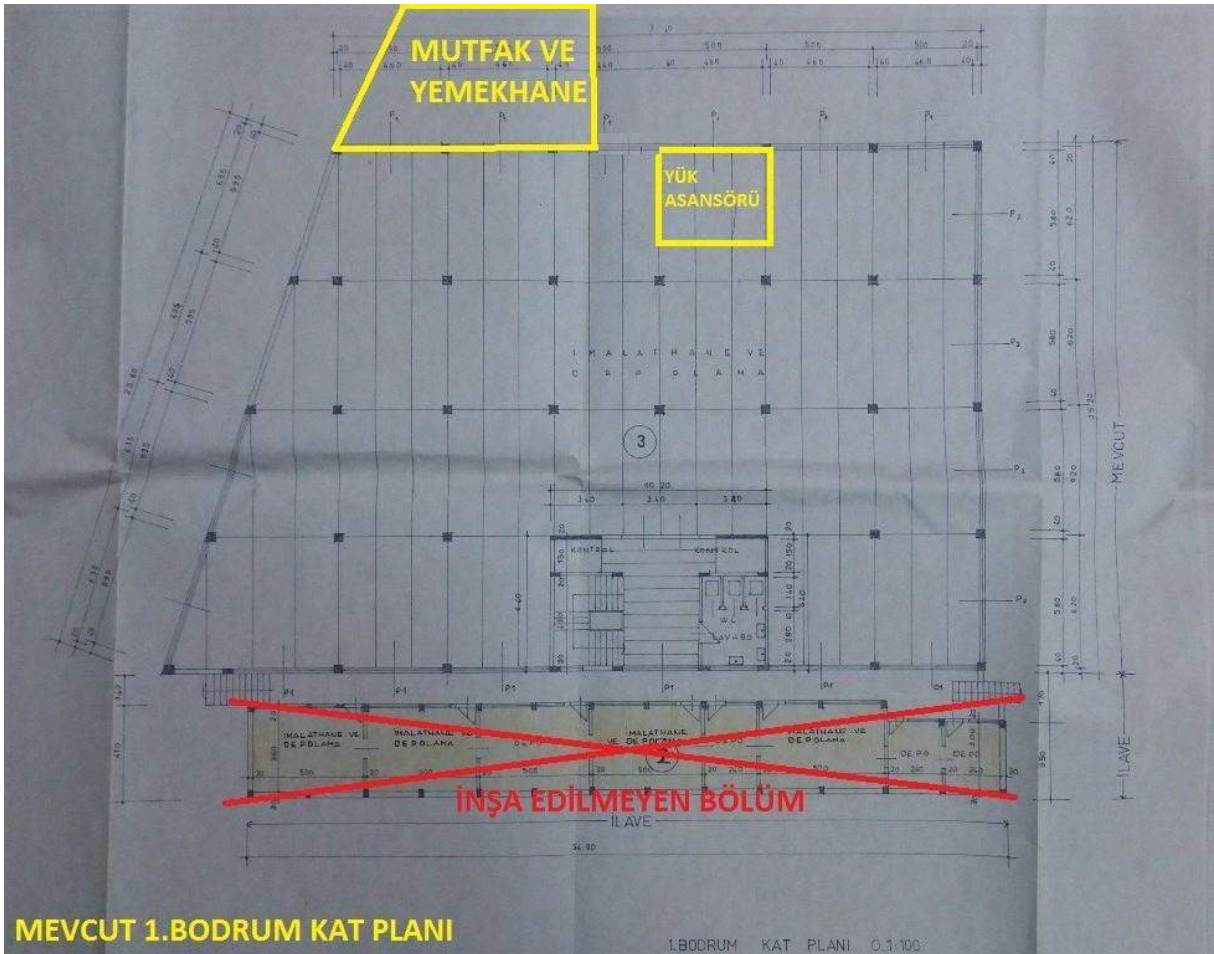
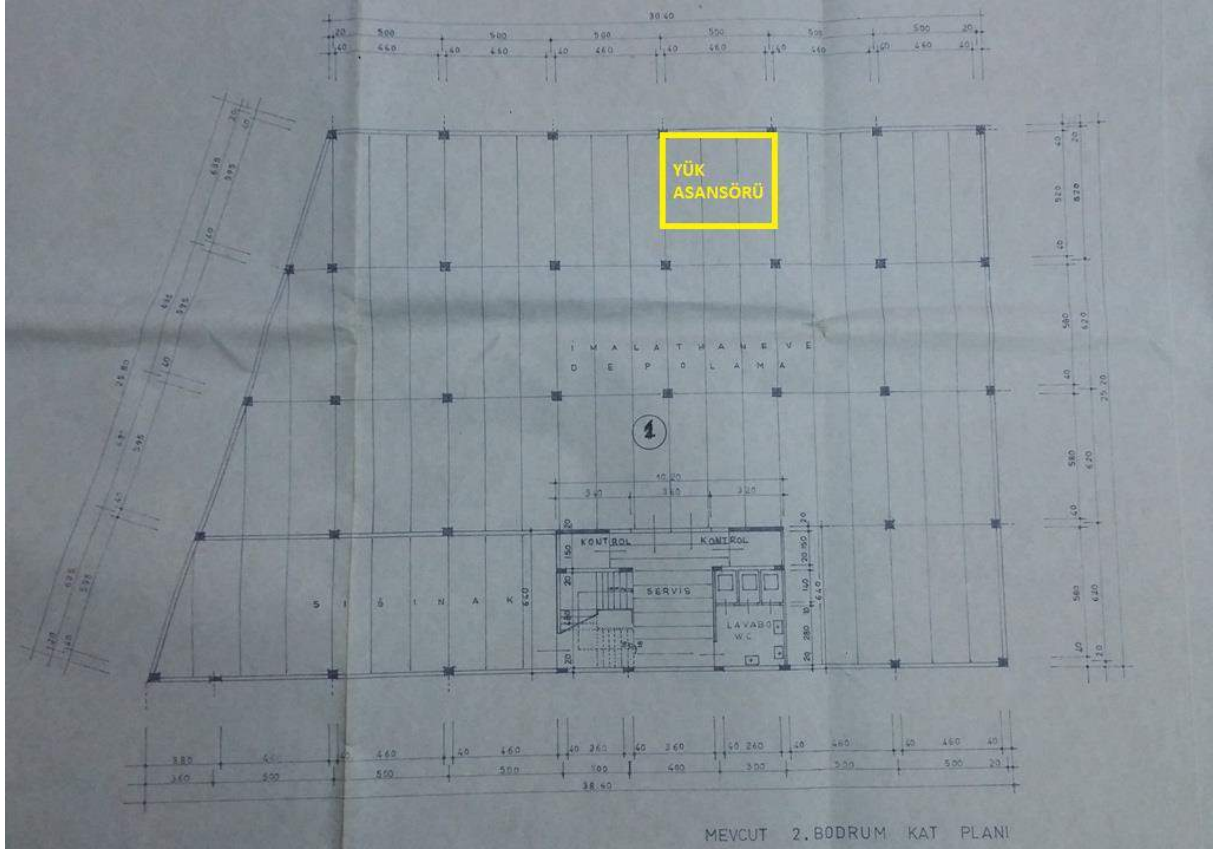
Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

2981 sayılı gasaya göre tatluk ve değerlandır
yapılarak rölevesi tarafından düzenlenmiştir.

ENVA 2708K
YEREL İMZA
0100 2101 0100 2101

MEVCUT FABRİKA RÖLEVESİ

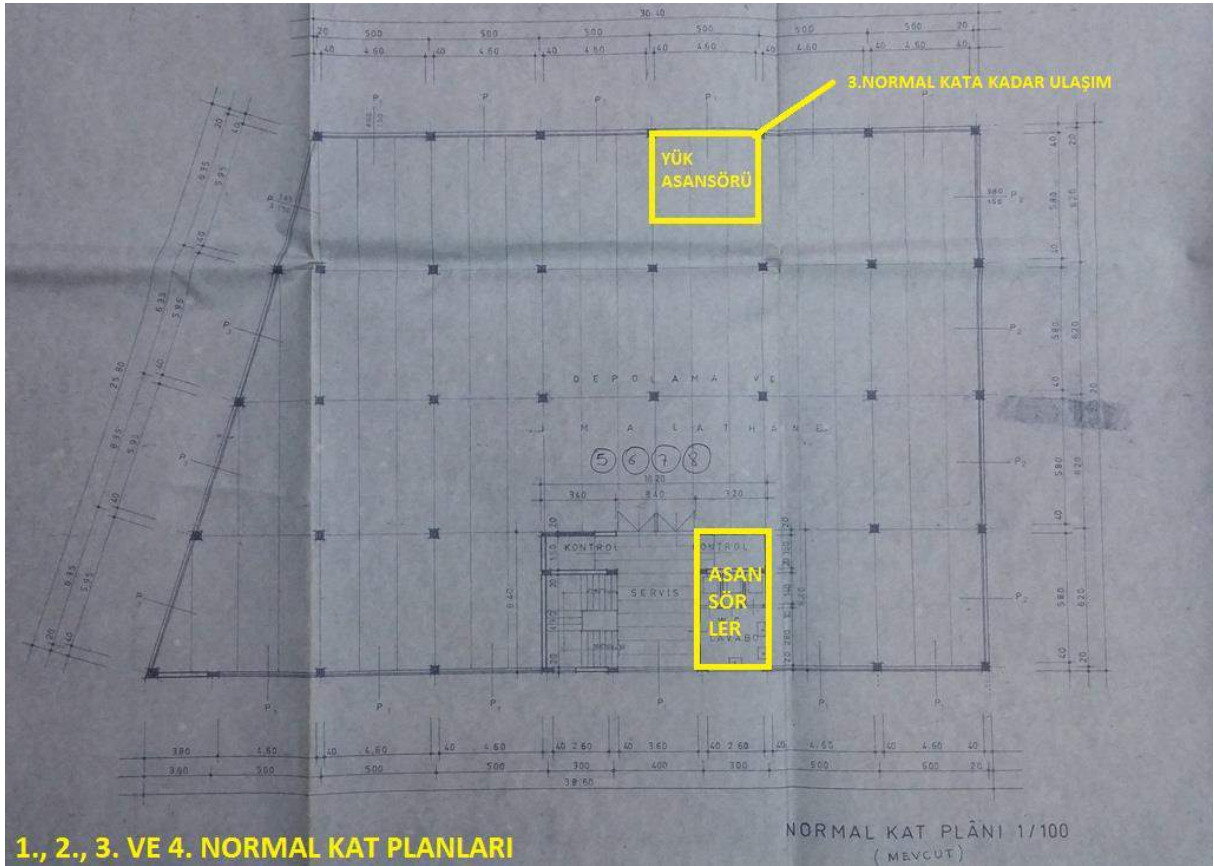
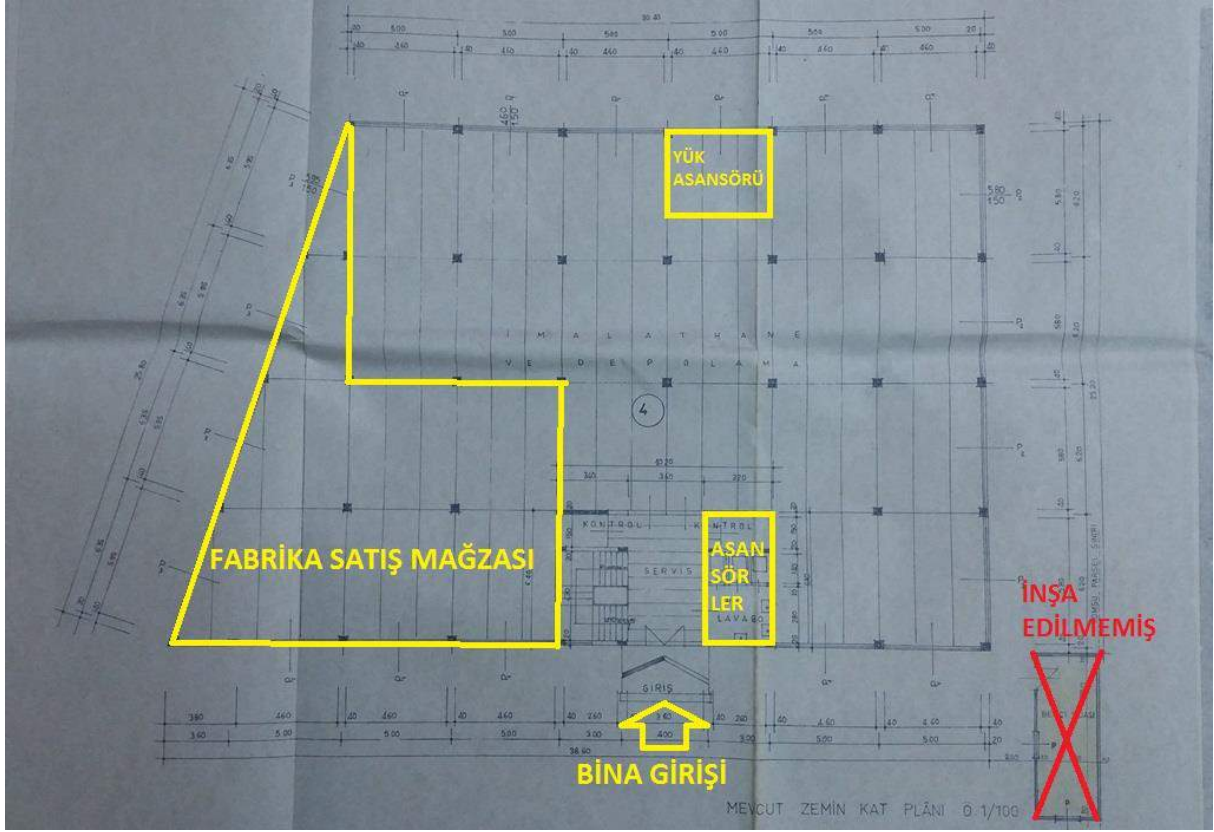




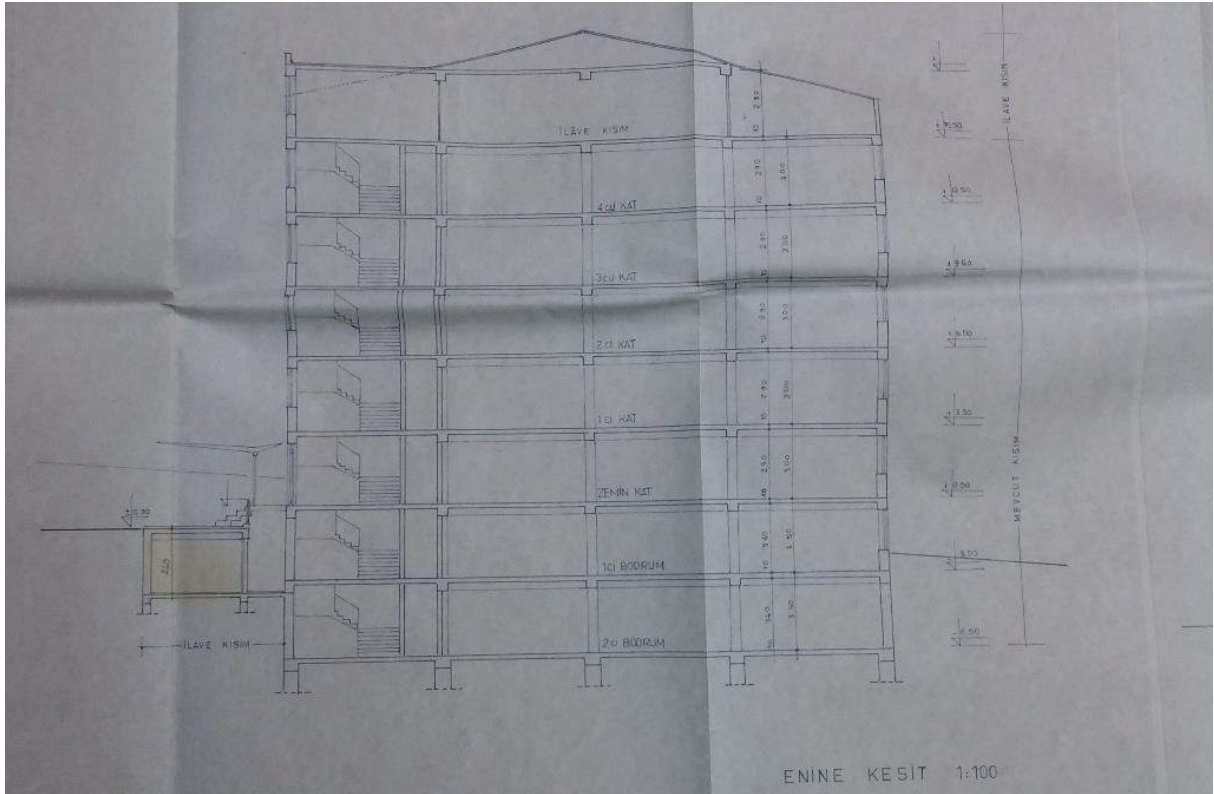
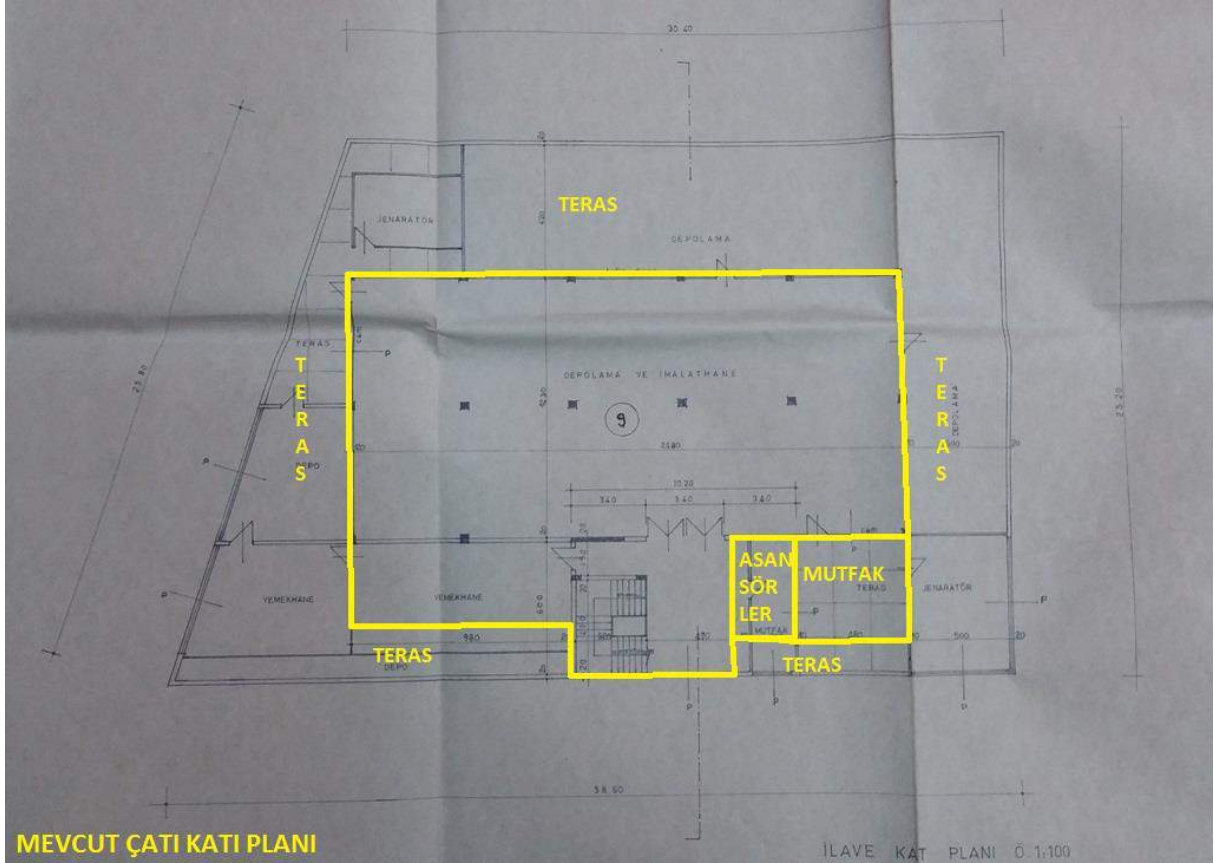


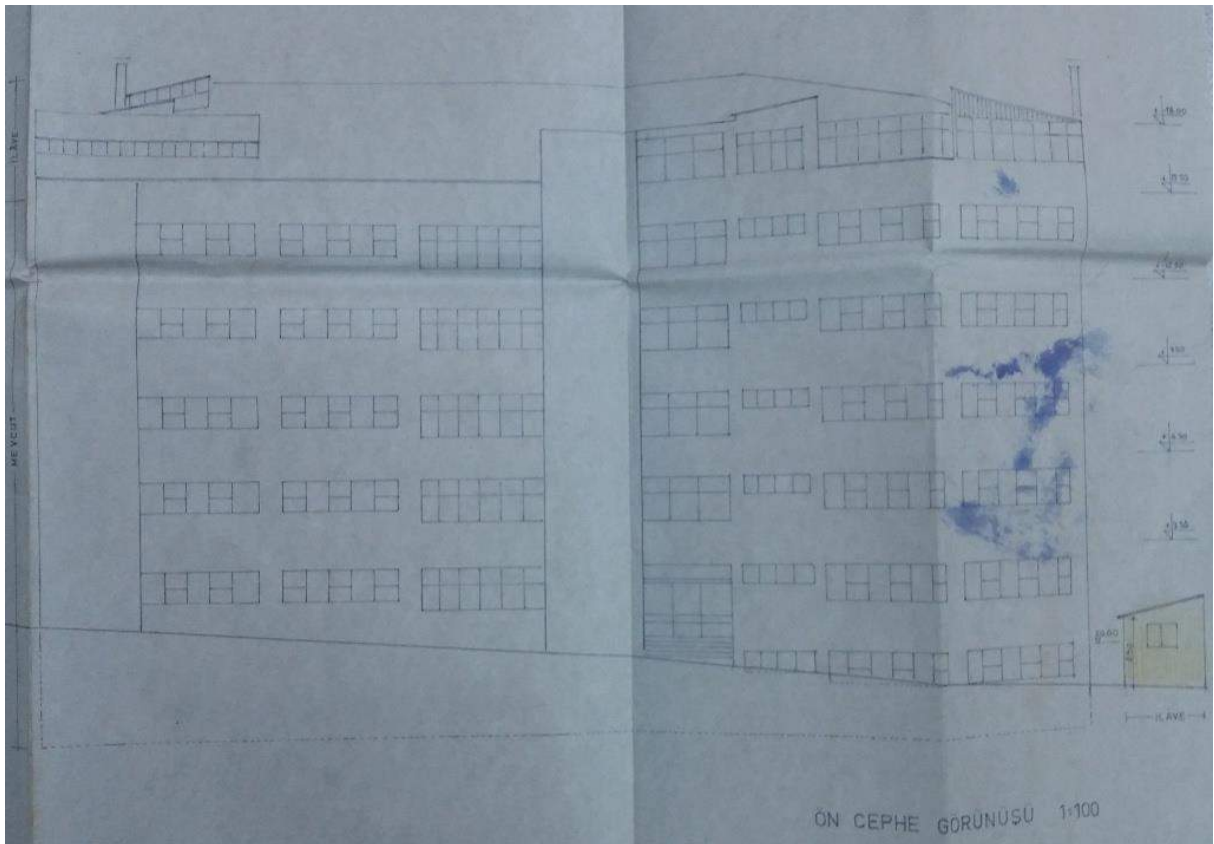
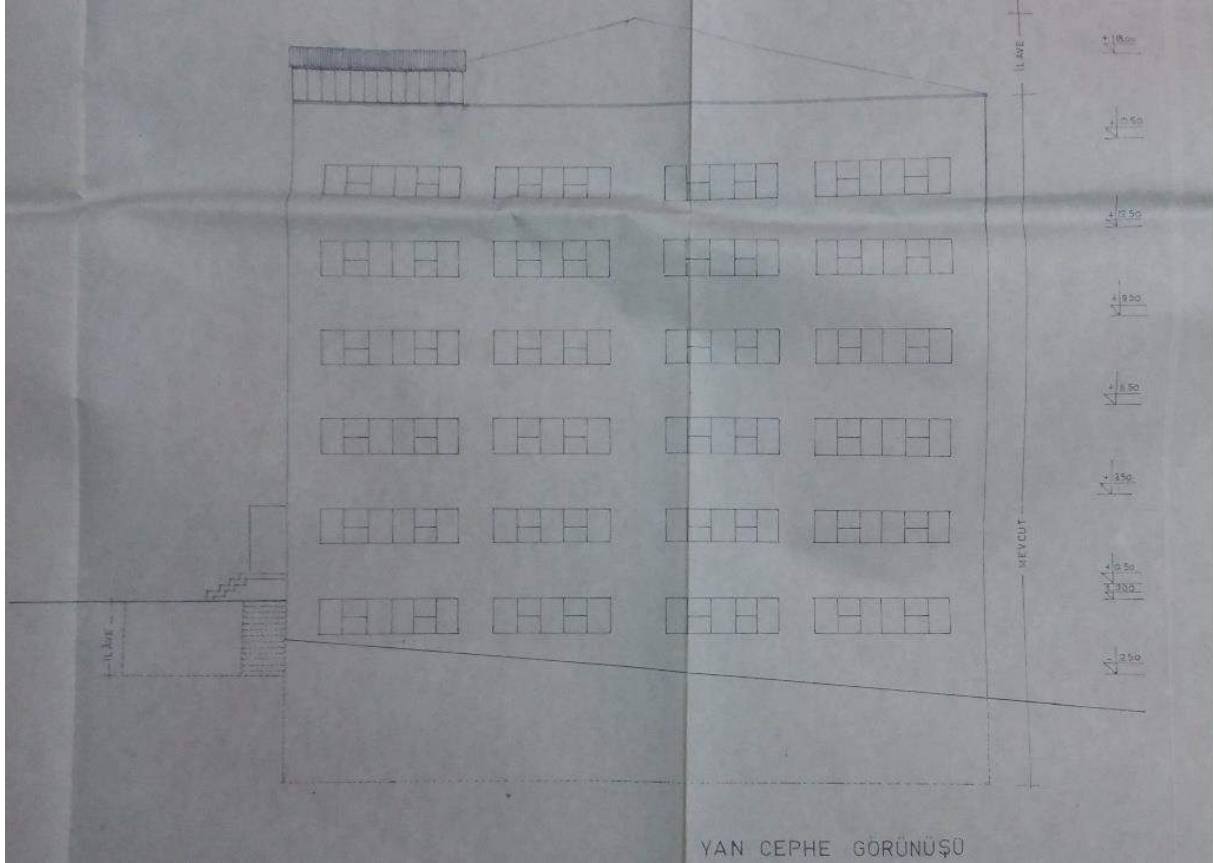
BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



1., 2., 3. VE 4. NORMAL KAT PLANLARI





**BİLGİ**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih : 12.07.2017

No : 406663

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yunus ÜNLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**BİLGİ**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-02.5102

Sayın Yunus ÜNLÜ

(T.C. Kimlik No: 24322839902 - Lisans No: 406663)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Encan AYDOĞDU
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007

No : 400488

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tüvrik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2328

Sayın Esra BAŞÇINAR

(T.C. Kimlik No: 47434701998 - Lisans No: 400488)

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

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-833
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için lirtikar:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askericağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr