Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2158 ADA 52 PARSEL NOLU ALTINDA BANKA OLAN KARGİR APARTMAN VASIFLI TAŞINMAZA İLİŞKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

24-138
Aralık, 2024

Esra DERE
Bu belge ********** kimlik numarali Esra DERE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2024 17:57

Hasan Serhat BERKLI
Bu belge ********** kimlik numarali Hasan Serhat BERKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2024 18:00

Yasin PEKTAS
Bu belge ********** kimlik numarali Yasin PEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2024 18:03

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parselin SPK mevzuatı gereği yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	24-138
Rapor Tarihi	25.12.2024
Değerleme Tarihi	24.12.2024
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Mahalle	Mecidiyeköy
Ada/Parsel	2158 Ada 52 Parsel
Yüzölçüm, m²	265,20
Anataşınmaz Nitelik	Altında Banka Olan Kargir Apartman
İmar Durumu	Ticaret – Konut Alanı, H: 10 Kat
Mevcut Kullanım Durumu	Banka Binası ve Ofis Olarak Kullanılmaktadır.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
Değer Takdiri	**KDV Hariç, ₺**	**%20 KDV Dahil, ₺**	**KDV Hariç, USD**	**%20 KDV Dahil, USD**
Gayrimenkulün Değeri	209.480.000,00	251.376.000,00	5.934.681,11	7.121.617,33

**24.12.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 35,2976 ₺*

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Rapor Tarihi 5
1.2 Rapor Numarası 5
1.3 Rapor Türü 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar 5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası 5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler 6

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri 7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri 7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
2.4 Uygunluk Beyanı 8

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ 9

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar 9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar 9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler 14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı 15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı 16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı 17

4. GENEL, ÖZEL VERİLER 19

4.1 Global Ekonomik Görünüm 19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm 20
4.3 Demografik Veriler 24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış 26
4.5 Ekonomik Gelişmeler 32
4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi 36

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER 39

5.1 Bölge Analizi 39
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri 42
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri 45
5.4 Kadastral Durum Bilgileri 46
5.5 İmar Durum Bilgileri 47
5.6 Yasal İzin ve Belgeler 48
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri 48
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 49
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması 50
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler 50
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 50

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 50
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 50
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 50
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 51
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 51
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 51

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI 52

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri 52
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 52
6.3 Satılık Ofis Emsal Araştırması 52
6.4 Kiralık Ofis Emsal Araştırması 54
6.5 Satılık Dükkan Emsal Araştırması 56
6.6 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması 58
6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri 60
6.8 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri 61

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 62

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması 62
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 62
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 62
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 63
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 63
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 63
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 64

8. SONUÇ 65

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 65
8.2 Nihai Değer Takdiri 66

RAPOR EKLERİ: 67

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

25.12.2024

1.2 Rapor Numarası

24-138

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parsel üzerinde konumlu taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

24.12.2024

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGIP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 07.10.2024 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaza yönelik şirketimizce hazırlanmış değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	22.12.2023	-	-
Rapor Numarası	23-140	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Selim Serhat TÜMEN	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Hasan Serhat BERKLİ	-	-
	Yasin PEKTAŞ	-	-
Gayrimenkulün Değeri, ₺ (KDV Hariç)	136.460.000,00	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: 4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parsel üzerinde konumlu taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değerin dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

<u>UDS tanımlı değer esasları:</u>

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat,

satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır.
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip

olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➢ Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➢ Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➢ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve

uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En iyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

<u>Diğer değer esasları (dar kapsamlı):</u>

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemden veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı,
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir.*

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerleme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2
Asya	-0,7	4,3	5,1

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

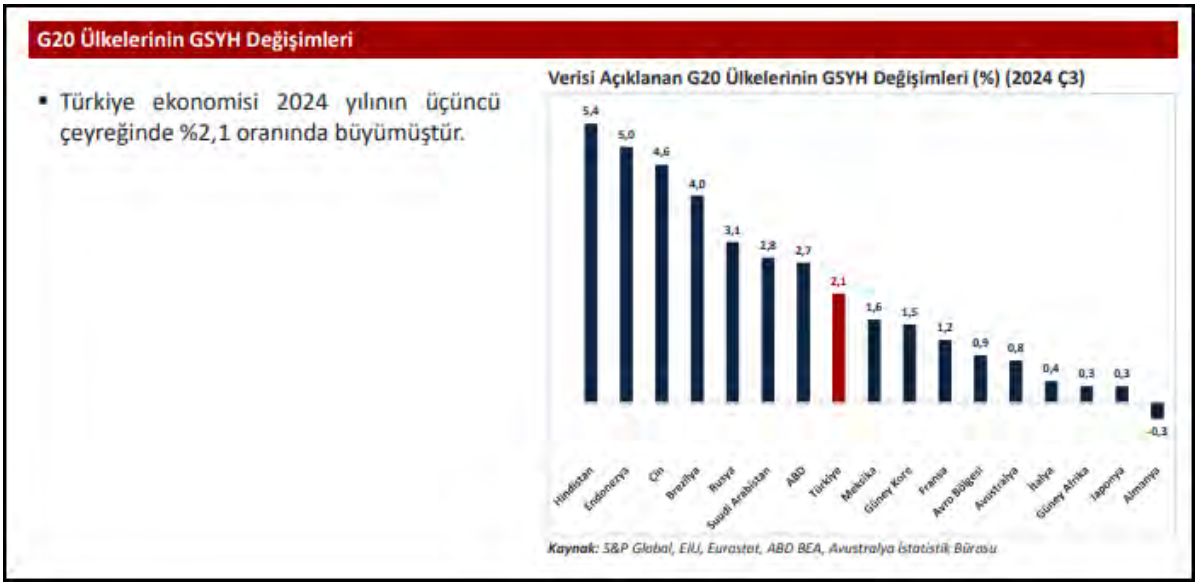
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9

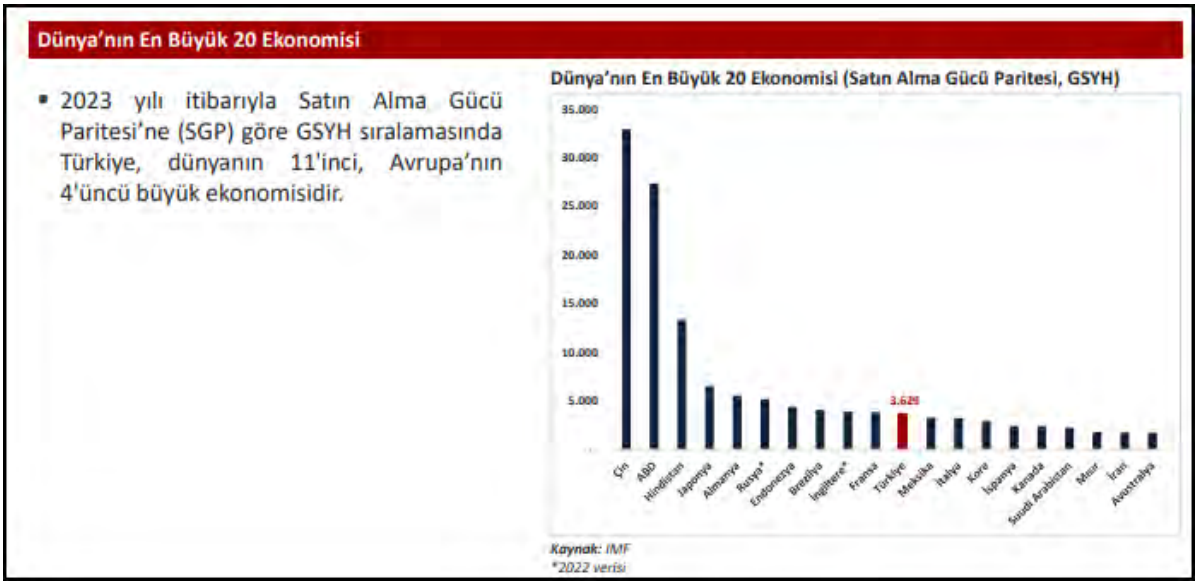
Kaynak: IMF (Ekim 2024)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyüme sergilemiştir.

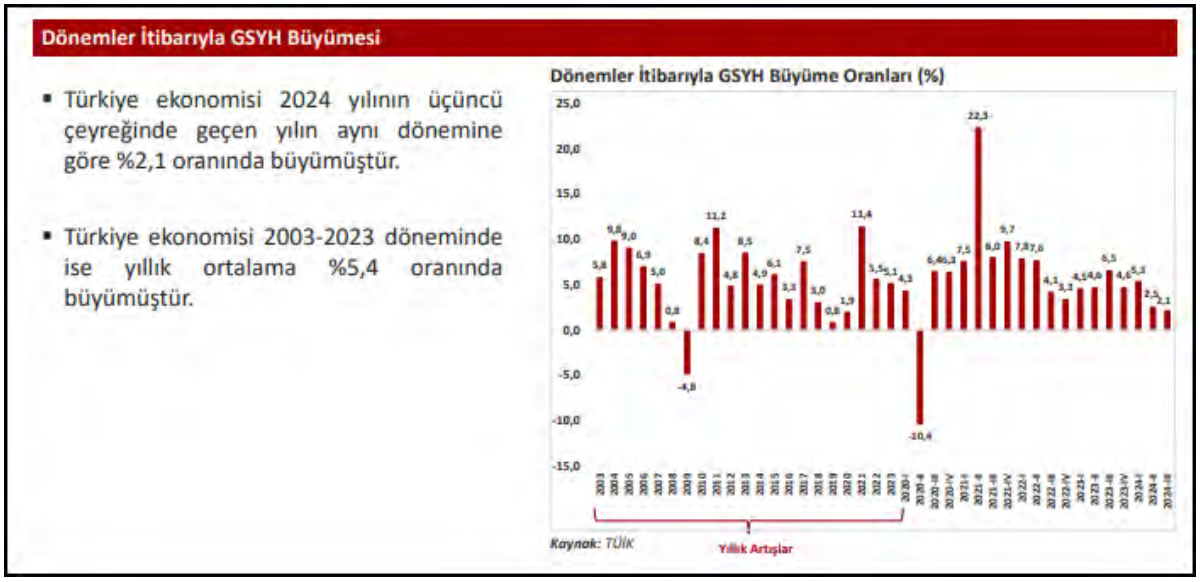


2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



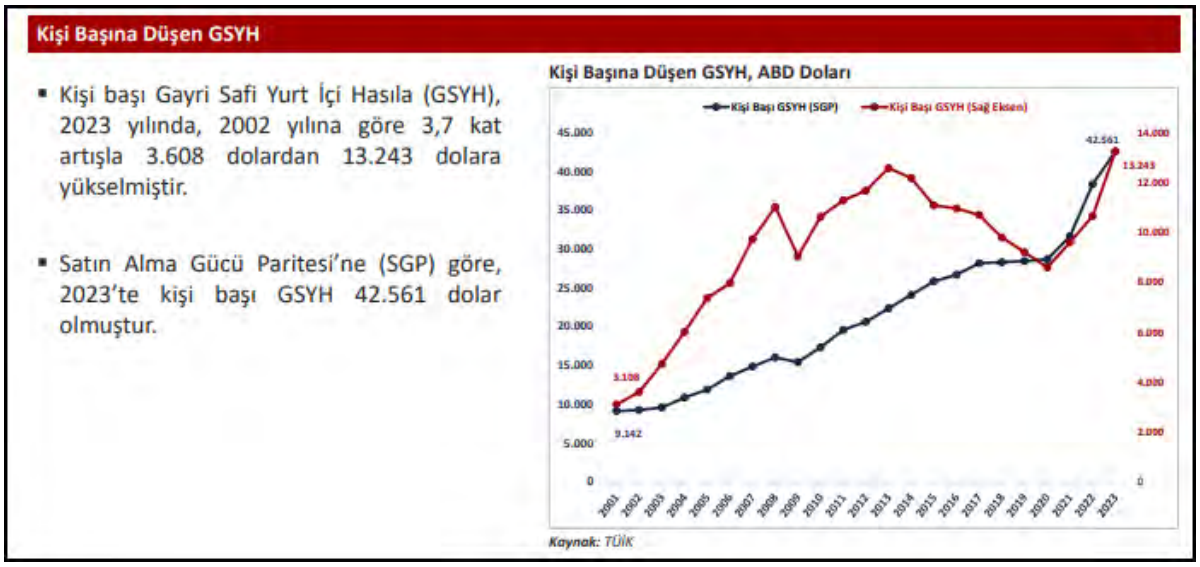
Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

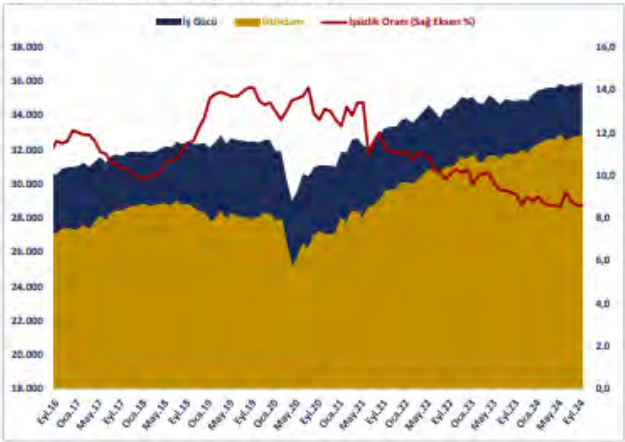
2024 Ekim ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Eylül ayında 95 bin kişi artarak 32 milyon 823 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasası

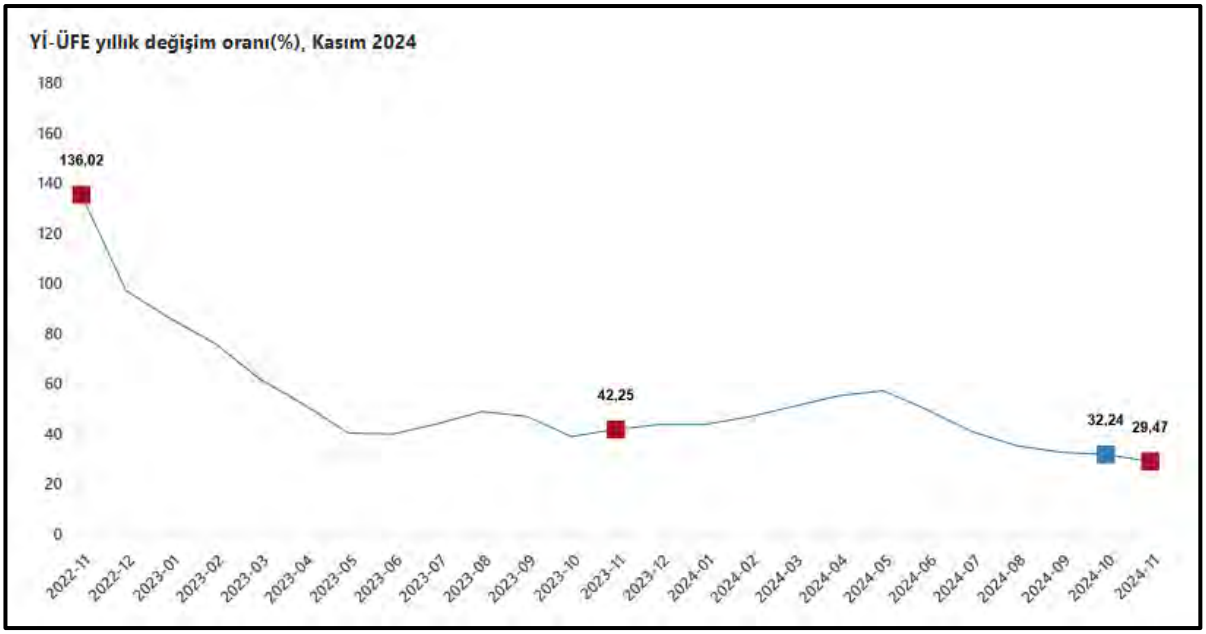
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ekim ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Eylül ayında 95 bin kişi artarak 32 milyon 823 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



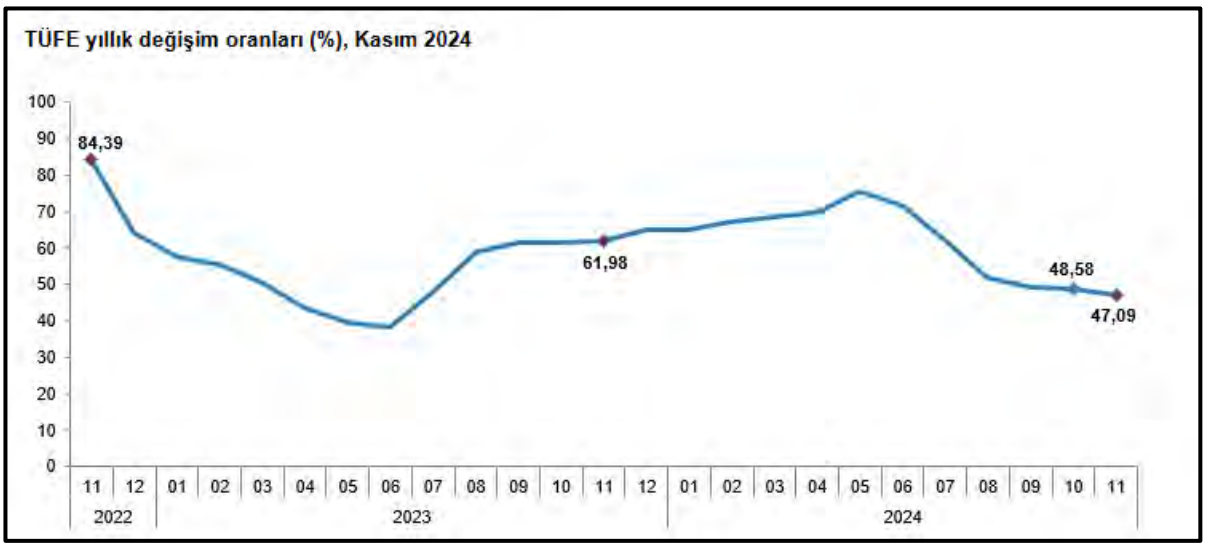
Kaynak: *TÜİK*
Not: *Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler*

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,66 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,01 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,47 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %42,60 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

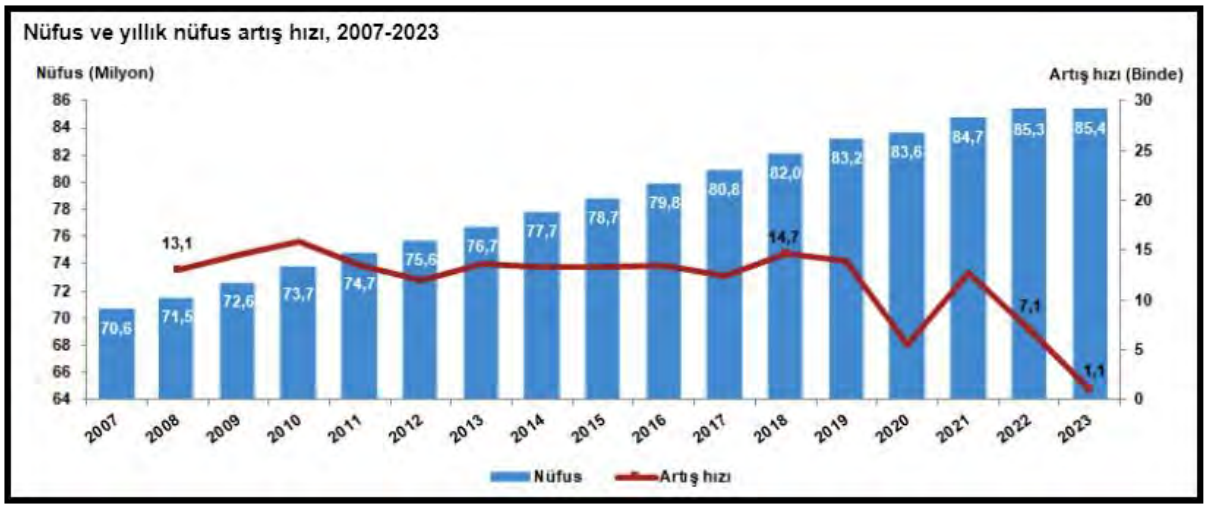
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

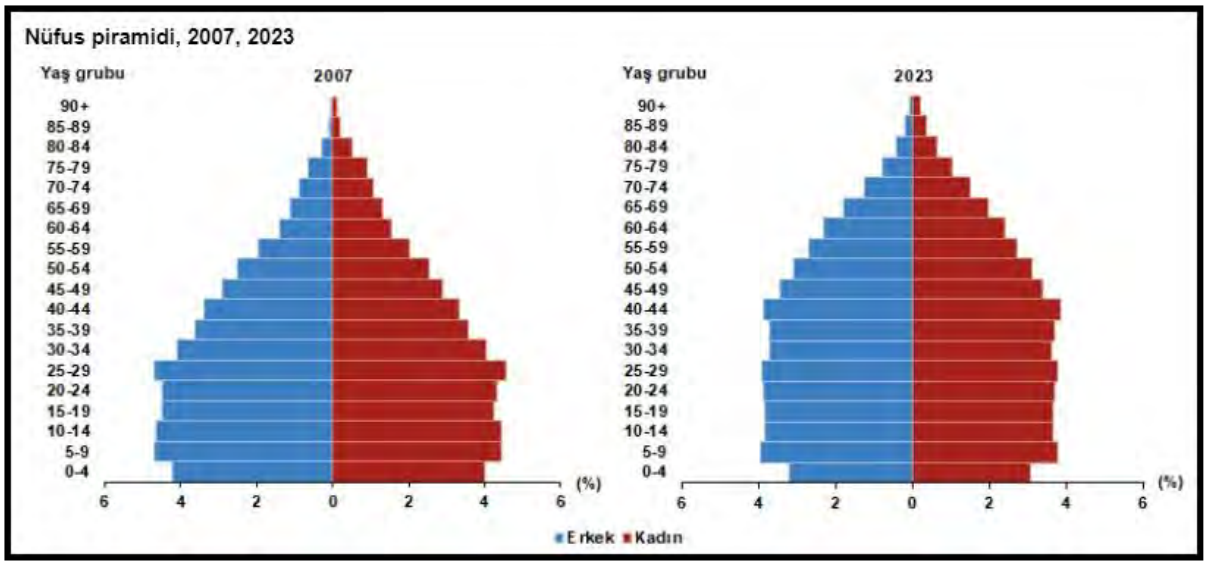
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TUİK

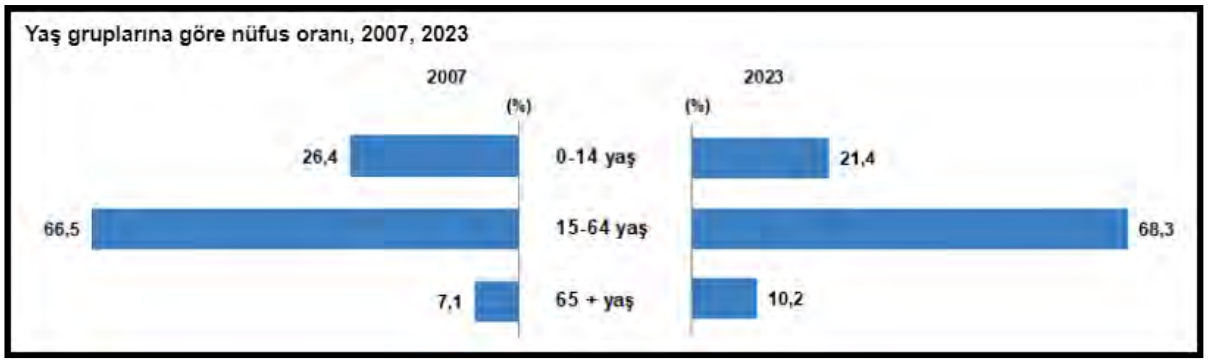
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükselmiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TUİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



Kaynak: TUİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Kaynak: TUİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TUİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Küresel Görünüm ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde "yumuşak iniş" senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed'in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD'de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed'in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye

başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH (Gayrisafi Yurt İçi Hasıla) artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı ilk çeyrek büyüme rakamı ise zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,7 düzeyinde yükselmiştir. Bir önceki çeyreğe göre ise yüze 2,4 artmıştır. GSYH 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyümüştür. GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,1 oranında cüz'i bir artışa sahne olmuştur.

Büyüme rakamlarının makul olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile "enflasyonu" önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış yaratmıştır. Öncü büyüme ve güven endekslerine baktığımızda yavaşlama ile ilgili sinyaller artmıştır. Özellikle üçüncü çeyrek ve son çeyrekte büyümede yaşanabilecek olası bir ivme kaybının bu bağlamda dikkate alınmasında fayda bulunmaktadır.

Parasal sıkılaştırma ve talep yönlü baskılama eğilimi yavaş yavaş ekonomide kendini göstermeye başlayarak büyüme hızı üzerinde etkili olmuştur. Yılın ikinci yarısında büyüme eğilimin biraz daha ivme kaybetmesi hatta son çeyrekte sınırlı bir eksi büyüme rakamı görülmesi beklenebilir. Olası bu gelişmelere rağmen yılı yüzde 3,5 (Orta Vadeli Plana Göre) gibi artı bir büyüme hızı da sene sonu tahminlerinde yer almaktadır.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılının geri kalan kısmına ışık tutabilir.

IMF (Uluslararası Para Fonu) tarafından yayınlanan (Temmuz-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Küresel Ekonomi Zor Bir Durumda)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl yüzde 3,6 ve gelecek yıl yüzde 2,7 olarak ifade edilmiştir.

IMF Nisan ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2024'te yüzde 3,1 ve 2025'te yüzde 3,2 büyümesini öngörmüştü. Raporda küresel ekonominin Nisan ayında yapılan tahminlerle uyumlu olarak 2024'te yüzde 3,2 büyümesi beklendiği belirtilmiştir.

IMF'nin raporunda, küresel ekonominin gelecek yıl ise yüzde 3,3 büyümesinin tahmin edildiği aktarıldı. Fon'un Nisan ayındaki tahminlerinde, küresel ekonominin 2025'te yüzde 3,2 büyümesi öngörülmüştü.

Raporda küresel ekonomik durum ile ilgili şu tespitlere yer verilmiştir;

- Hizmet enflasyonunun, dezenflasyondaki ilerlemeyi geciktirdiği ve bunun da para politikasının normalleşmesini zorlaştırdığı,
- Enflasyona yönelik yukarı yönlü risklerin ve artan ticari gerilimler ile politika belirsizliği bağlamında faiz oranlarının daha uzun süre yüksek kalması ihtimalinin arttığı,
- Bu riskleri yönetmek ve büyümeyi korumak için politika bileşiminin fiyat istikrarını sağlayacak ve azalan faktörel sabrı yenileyecek şekilde dikkatli bir şekilde sıralanması gerektiği vurgulandı.

Küresel olarak ekonomik yapının "enflasyon" ve "dezenflasyonist" süreci yürütme zorluğu devam ederken olası bir "siyah kuğu" gelişmesine karşı da çok hassas olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde, enflasyonun yüksek seyri devam etmesine karşın Mayıs ayı itibarıyla TÜFE'nin gördüğü yüzde 75,45'lik enflasyon tepe noktası olarak değerlendirilebilir. Ağustos 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 51,97, aylık olarak ise yüzde 2,47 düzeyinde artış kaydetmiştir. 2023 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında açıklanan yüzde 9'un üstündeki enflasyon rakamlarının yarattığı baz etkisi ile para politikasının gecikmeli reaksiyonun hayata geçmesi, Mayıs 2024 dönemine göre enflasyonu 22,48 puan aşağıya çekmiştir. Orta Vadeli Plan'da yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 41,5 açıklanmıştır.

Dünyada olduğu gibi hizmet enflasyonu katılığı ülkemizde de devam etmektedir. Küresel fiyat artışlarından farklılaşan bir nokta ise temel gıda fiyatlarındaki artışın ülkemizde devam ediyor olmasıdır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetleri hem de tüketici davranışlarını etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olmadığı görülmeye başlanmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Sözü edilen soğumanın dozuna göre para politikasında yumuşamaya gidilme potansiyeli de bulunmaktadır.

TCMB Ağustos 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranında sabit tutmuş, gerek para politikası metninde gerekse yaptığı sözlü yönlendirmede sıkı duruşun devam edeceğini, önceliğin fiyat istikrarını sağlamak olduğunu net bir şekilde vurgulamıştır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Gayrimenkul Piyasasındaki Gelişmeler

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan "konut satış" rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Temmuz 2024 itibarıyla toplam konut satışları 671.162 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 0,5 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 62,911 adet olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53,8'lik keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,6'lık bir yükselişle 214,108 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi ve azalan birinci el konut üretiminin bazı tüketiciler üzerindeki alım yapma isteğini etkilediği düşünülebilir.

Yabancılara yapılan konut satışları yavaşlamıştır. 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,1 azalarak 2,350 adet olmuştur. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,8 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 878 konut satışı ile Antalya alırken, Antalya'yı sırasıyla 752 konut satışı ile İstanbul ve 218 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 ve 2023 ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama başlamıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. Başta para politikası olmak üzere daha bilindik yöntemlerin uygulanmaya başlaması ile 'varlık balonları' sönümlenmeye başlamış olup özellikle reel anlamda kayıplar belirginleşmiştir.

TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, 2024 Temmuz ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 0,9 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 38,7 oranında azalmıştır2. Konut fiyatları reel olarak değer kaybetmeyi sürdürmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili özet olarak aşağıdaki ifadelere yer verilebilir:

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda "balonların" sönümlenmesine neden olmaya başlamış, reel olarak konut fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle 2024 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.
- Alım gücünün düşmesi ve gelir dağılımın orta kesim aleyhine bozulması, talebin ana yapısını oluşturan bu kesimde gayrimenkul alımını önemli ölçüde azaltmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi (Haziran-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,12 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise aynı dönemde malzeme fiyatları yüzde 51,55, işçilik maliyetleri de yüzde 105 yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik, konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli düşüşler gözlemlenmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimi de önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerinde etkisi görülecek bir değişkendir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmalarını sürdürmekte olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak değerli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- Taşınmaz konusunda diğer önemli bir eğilim de Türk vatandaşlarının yurt dışından taşınmaz edinimlerinin artmasıdır. TÜİK verilerine göre, 2020 yılında Türk vatandaşları yurt dışından 35 bin 184 adet konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 45 bin 789 adet olarak gerçekleşmiştir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- Ülkemizde taşınmazların menkul kıymet haline getirilmesinin özendirilmesi yeni menkul kıymet tesisi için yasal alt yapının hazırlanması hayati önem taşımaktadır. Klasik bankacık yaklaşımı ile uzun süredir kendisini finanse etmeye çalışan üretici ve tüketicilerin bu süreci ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden yürütmesi gereklidir.

Bu amaçla hem kamu hem özel sektör ortaklığında Gayrimenkul ve Konut Bankası kurulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

- Sermaye piyasalarında gayrimenkule dayalı menkul kıymet ve hakların daha etkin arz edilip uygun Pazar koşullarında alışverişinin yapılabilmesi içinde BİST bünyesinde özel piyasalar kurulması yerinde olacaktır.
- Sektör ile ilgili vergi düzenlemeleri konusunda da sahanın taleplerini göz önüne alacak yaklaşımlara gereken hassasiyetin gösterilmesi ekonominin tümü için daha pozitif bir etki yaratacaktır. Sektörün gerek istihdam yaratma etkisi gerekse diğer sektörler üzerindeki çarpan fonksiyonu mutlaka dikkate alınmalıdır.
- Hem inşaat hem de gayrimenkul sektörünün kendi dinamikleri çerçevesinde kurumsallaşması, risk ve finansal yönetime ağırlık vermesi de çok yerinde olacaktır.

4.5 Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir.

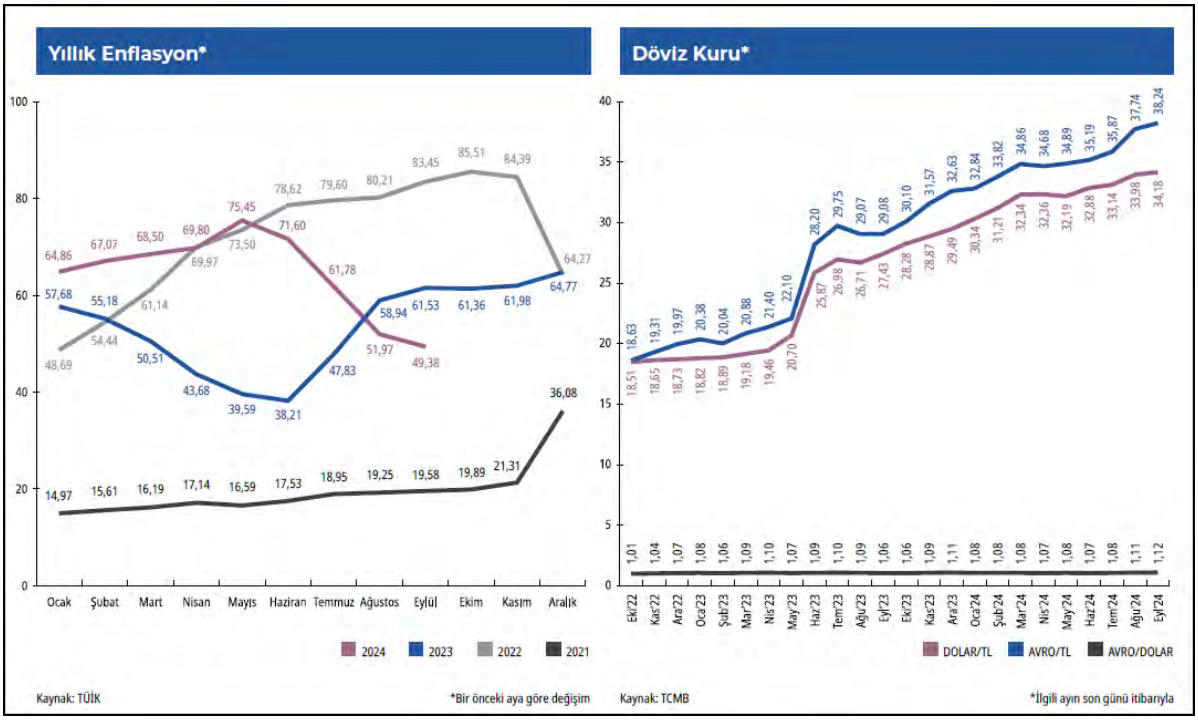
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. TÜFE Eylül'de bir önceki aya göre %2,97, on iki aylık ortalamalara göre %63,47 arttı. Dolar 2024 Temmuz ayında 33,14'e, Avro ise 2024 Temmuz ayında 35,87'ye yükseldi. Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %5,6 azalış, Tüketici Güven Endeksi ise %7,5 artış gösterdi.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

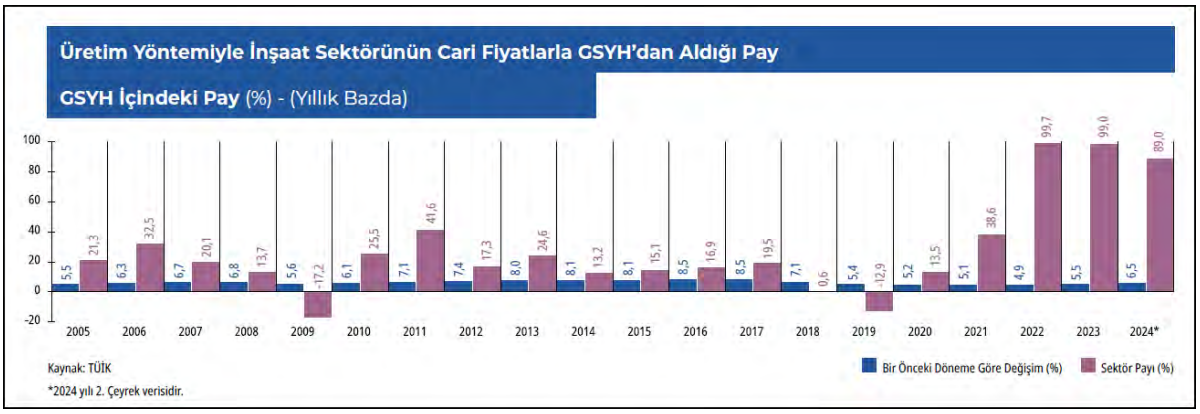
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

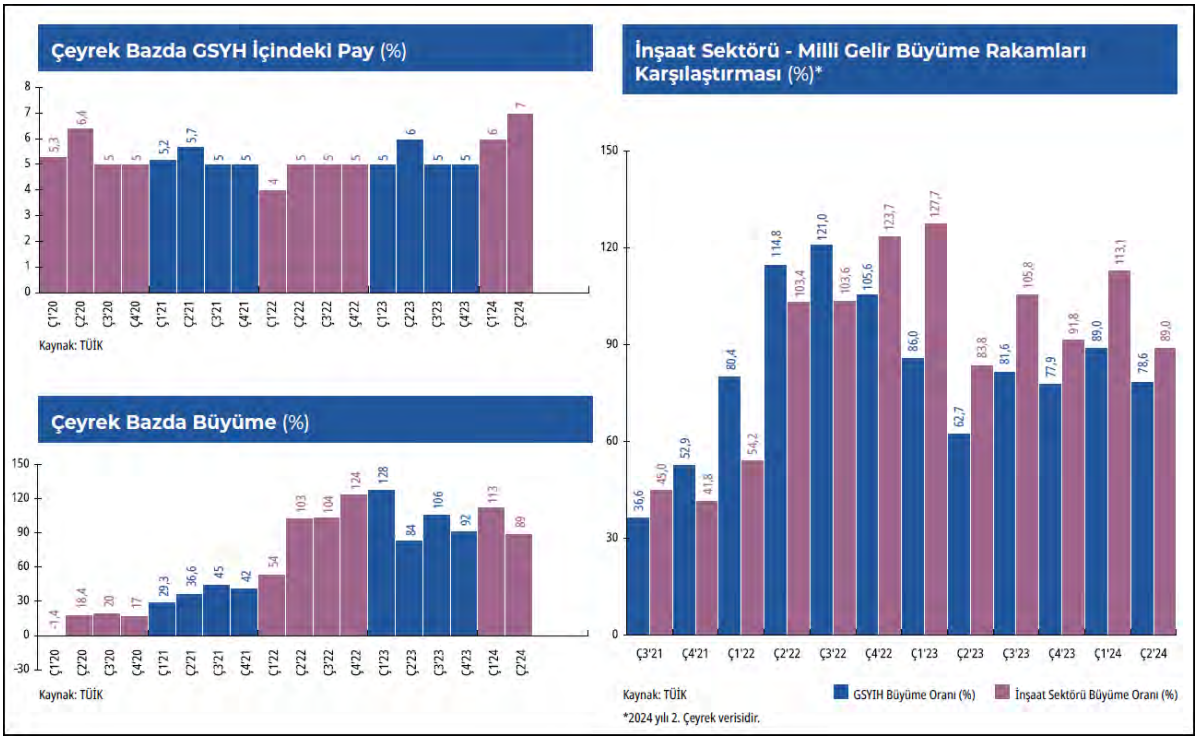
Kaynak: TÜİK *2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.



İnşaat Sektörü

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 2. Çeyreğinde %6,5 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü büyüme oranı %89,0 oldu.





4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m^2'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m^2 iken, ikinci çeyrekte 47.876 m^2 kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m^2'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır.

İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m^2, Ferko Line), Zeren Holding (5.767 m^2, Levent 199), ACN Turk (4.000 m^2, Quasar), Astra Zeneca (2.753 m^2, Levent 199), Jotun (2.750 m^2, Maslak Square A Blok), Nestle (1.708 m^2, Hilltown Küçükyalı), A1 Kapital (1.680 m^2, 1. Levent Plaza B Blok) ve Silverline (1.660 m^2, Flat Ofis) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir.

2024 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Tower Ofis binasının 11,6 milyar TL bedelle Denizbank'a satışı (66.000 m^2) gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı 2024 yılının ilk yarısında %4,38 seviyesine düşmüştür. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 adetle yaklaşık 14 milyon m^2 seviyesindedir. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 94.000 m^2 kiralanabilir alana sahip dört alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 310.000 m^2 kiralanabilir alana sahip dokuz alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projelerle birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,3 milyon m^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m^2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 323 m^2 ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 297 m^2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 167 m^2 seviyesine çıkması beklenmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 878.000 oda kapasitesiyle 20.962 işletme belgeli, 77.000 oda kapasitesiyle 731 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.047 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.712 tesis ve 107.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.563 işletme belgeli tesise ve 289.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 731 tesis içinde en büyük payı 110 tesis ve yaklaşık 11.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 84 tesis ve 15.000 oda kapasitesi ile Antalya, 75 tesis ve 9.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %96,94 ile Antalya, onu takiben %86,22 ile Muğla ve %61,88 ile İzmir gelmektedir. İstanbul ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %60,59 ve %44,81 olmuştur. 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

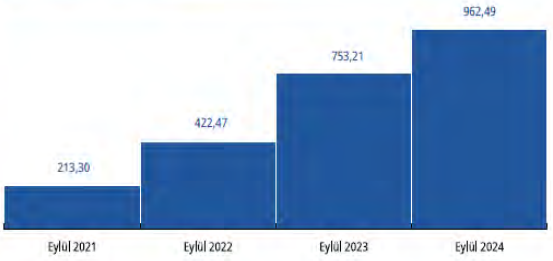
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	57.666	63.234	70.121
İzmir	46.219	52.503	48.880
Bursa	36.426	40.088	36.428
Ankara	37.474	38.423	45.876
Antalya	47.278	49.935	53.137
Kocaeli	38.065	38.599	42.172
Adana	29.551	35.869	28.246

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2024 Eylül **962,49**

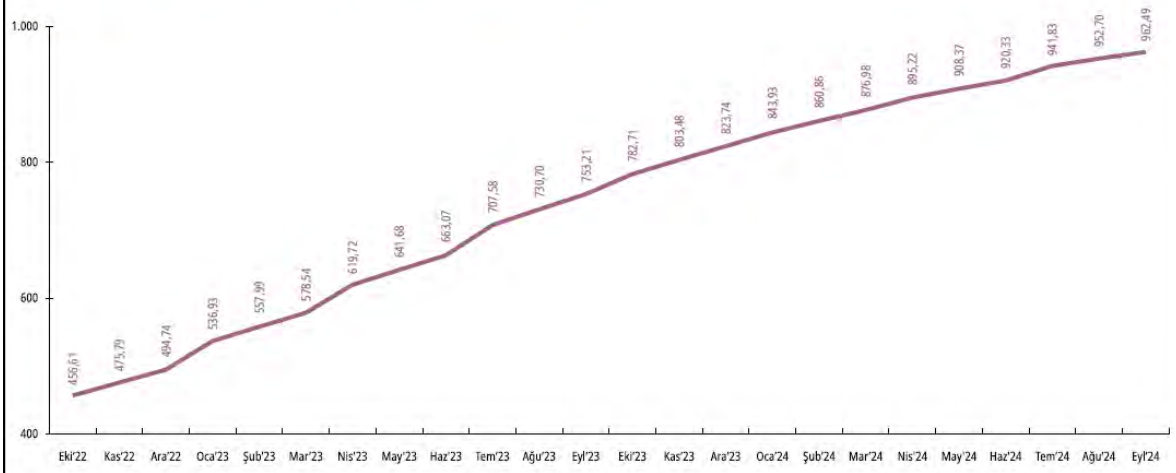
Aylık Nominal Değişim (%) **%1,03**

Yıllık Nominal Değişim (%) **%27,78**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) **%862,49**

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayrım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması

da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E–5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E–5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E–5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM–E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Şişli İlçesi eğimin yer yer arttığı ve azaldığı bir topografik zemin üzerinde yer almaktadır, Beyoğlu'na doğru eğim artmakla birlikte D-100 Otoyolu'nun güneyinde kalan kısımda, Feriköy ve Paşa mahallelerinde eğim oldukça yüksektir, Kurtuluş Mahallesi nispeten daha az eğimlidir. Merkez, Fulya ve Meşrutiyet mahallelerinde eğim orta derecelidir. İlçenin D-100'ün kuzeyinde kalan kısmında ise yüksek bir eğim mevcuttur. Gülbahar, Mecidiyeköy ve Kuştepe mahalleleri güneyden kuzeye doğru inen yüksek bir eğime sahiptir ve ilçe genelinde en yüksek yokuşlar bu kısımda bulunmaktadır.

İstanbul'un köklü meskun alanlarından olan Şişli'de kentsel doku uzun bir süreçte oluşması, ilçenin şehrin en önemli ulaşım aksı olan D-100 ile ikiye ayrılması ve yüksek eğim sebebiyle çeşitlilik göstermektedir. Merkez ve Meşrutiyet mahallelerinin bulunduğu bölgede yüksek katlı, ayrık ve bitişik nizamlı, eski ve yeni yapıların bir arada olduğu bir yapı stoku bulunmaktayken Kurtuluş Mahallesi'nin bulunduğu bölgede daha az katlı, bitişik nizamlı yapıların oluşturduğu grid doku hakimdir. Feriköy ve Paşa mahalleleri eğimin hayli yüksek olduğu yerleşim birimleridir, bazıları metruk durumdaki az katlı müstakil binalar ve eski yapı stoku son yıllarda yapılan bina bazlı kentsel yenileme çalışmaları ile yerlerini yeni bir yapılaşmaya bırakmaktadır. Nişantaşı, Teşvikiye ve Maçka semtlerinde Osmanlı dönemi ve Cumhuriyet'in ilk yıllarından kalan, tarihi ve mimari değeri yüksek binalar ağırlıklı olarak bulunmaktadır, yapılar dünyaca ünlü markaların mağazalarına, kafelere, ofislere ve eğlence merkezlerine ev sahipliği yaparken aynı zamanda konut olarak da kullanılmaktadırlar. İlçenin D-100 kuzeyinde kalan mahallelerinde eğimin dokuya etkisi büyüktür. 5-6 katlı, bitişik nizamlı, eski yapı stoku halen ağırlığını korusa da, bina bazlı kentsel yenileme çalışmaları ile doku yenilenmektedir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parsel üzerinde konumlu taşınmazdır.

Taşınmazın yakın çevresinde 8-9 katlı eski ticari nitelikli yapılar ile kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen, Büyükdere Caddesi ile bağlantılı ara sokaklarda konumlu 4-5 katlı bitişik nizam yapılar yer almaktadır. Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış olup, kentsel ve sosyal ihtiyaçların yakın mesafelerde giderilmesi mümkündür.

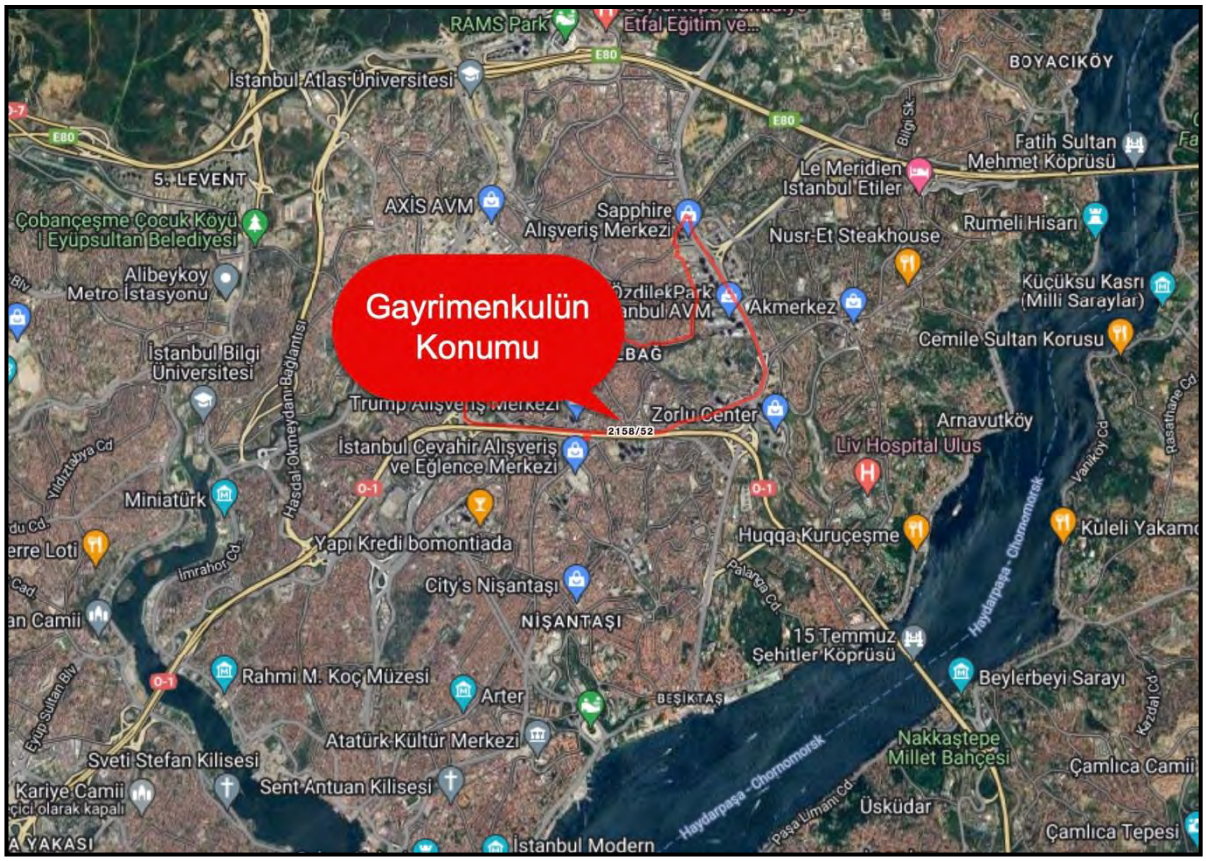
Taşınmazın yakın çevresinde Torun Center, Mecidiyeköy Merkez Camii, Astoria AVM, Cevahir AVM bulunmaktadır.

Taşınmaz toplu taşıma araçları ve duraklarına yakın konumda yer almakta olup, ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

Taşınmaz yaklaşık olarak 41,066952 derece enlem, 28,999644 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Atatürk Havalimanı'na takribi 18 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 22 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 50 km uzaklıktadır.


Gayrimenkulün Konumu
RAMS Park
Etfal Eğitim ve...
İstanbul Atlas Üniversitesi
BOYACIKÖY
5. LEVENT
Çobançeşme Çocuk Köyü
Eyüpsultan Belediyesi
AXİS AVM
Sapphire Alışveriş Merkezi
Le Meridien İstanbul Etiler
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü
Nusr-Et Steakhouse
Rumeli Hisarı
Alibeykoy Metro İstasyonu
Küçüksu Kasrı (Milli Saraylar)
Akmerkez
Cemile Sultan Korusu
İstanbul Bilgi Üniversitesi
Zorlu Center
Arnavutköy
İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi
Liv Hospital Ulus
Miniatürk
Yapı Kredi bomontiada
Huqqa Kuruçeşme
City's Nişantaşı
NİŞANTAŞI
15 Temmuz Şehitler Köprüsü
Rahmi M. Koç Müzesi
Arter
BEŞİKTAŞ
Beylerbeyi Sarayı
Atatürk Kültür Merkezi
Nakkaştepe Millet Bahçesi
Sveti Stefan Kilisesi
Sent Antuan Kilisesi
Çamlıca Camii
Kariye Camii
Üsküdar
İstanbul Modern
Çamlıca Tepesi

Gayrimenkulün Konumu
Talatpaşa Cd.
Özdilek Park İstanbul AVM
Akmerkez
CznBurak Medeniyetler Sofrası Etiler
Gayrettepe Metro İstanbul
Astoria AVM
Zorlu Center
Forum Center
Memorial Şişli Hastanesi
Mövenpick Hotel İstanbul Bosphorus
Ulus Cafe
Liv Hospital Ulus
Mr. Simone
KURTULUŞ
Aşşk Kahve
Atatürk Müzesi
Huqqa Kuruçeşme
Amerikan Hastanesi
OSMANBEY
City's Nişantaşı
NİŞANTAŞI
Yıldız Parkı
Conrad İstanbul Bosphorus
IBB Maçka
15 Temmuz

Gayrimenkulün Konumu
Trump Kültür Ve Gösteri Merkezi
Poligon Club İstanbul
Profilo Kültür Merkezi
Hayalhanem İstanbul
Hotel Boursier
Astoria AVM
DoubleTree by Hilton İstanbul Esentepe
Murat Muhallebi
Mecidiyeköy
Torun Center
Divan İstanbul City
Melas Hotel İstanbul
The Craton
Şişli
The Marmara Şişli
Gayrettepe Florence Nightingale Hastanesi
SİŞLİ CEVAHİR AVM OTOPARKI
The Place Suites
Starbucks
Plus Fitness Club
Tophane Keyifli
Fulya

Gayrimenkulün Konumu
Mecidiyeköy
Tevfikağazade (Konyalı) Camii
Mecidiyeköy Time
Atasa Danışmanlık Hizmetleri LTD. ŞTİ
Kahve Dünyası - Koneşans
Studio Blackart Mecidiyeköy Tattoo
Eczane
Oğuz Sk.
Biz Plaza Mecidiyeköy
Starbucks
Chops Cafe & Pub
Bargello Parfüm Mecidiyeköy
Buket İst Lahmacun Kebap Künefe
Aret Güzellik Salonu
Damla Sk.
Secret Garage Carwash
Raşit Rıza Sokağı
Magic Talk Turkish Education Center
Büyükdere Cd.
İstanbul Çevre Yolu
13. Noter
AlFateh Hair Transplant
Mecidiyeköy Stüdyo Sahne
The Hunger Torun Center
Quasar İstanbul Residence
Özel Anatomica Tıp Merkezi (Anatomia
Starbucks Torun Center
ACARİST MİMARLIK MÜHENDİSLİK
Torun Center
Prof. Dr. Yeşim ERBİL
MACFit Torun Center
Prive Sigorta
DKClinic
Estetik International
Likor Yanı Sk.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 25.12.2024 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmıştır. Taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi müşteri tarafından temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 25-12-2024-10:38

webtapu

Kaydı Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2158/52
Taşınmaz Kimlik No:	25625524	AT Yüzölçüm(m2):	265.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/377	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA BANKA OLAN KARGİR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361697097	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	265.20	265.20	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	-
						10-11-2016 19470	

1 / 2

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

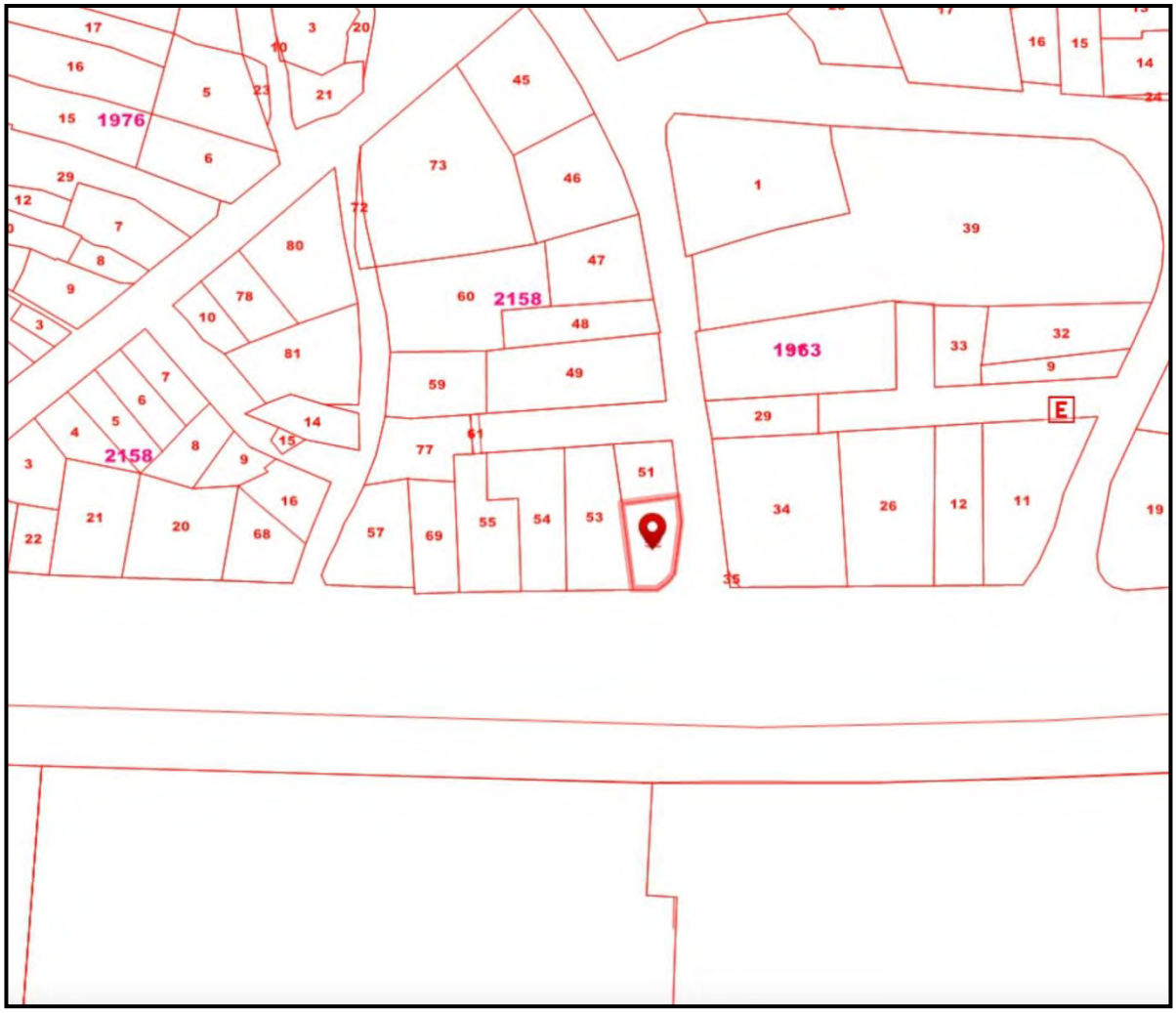
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Evl8GhBC1hu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 2158 ada 52 parsel; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırları içerisinde 265,20 m^2 yüzölçümlü "Altında Banka Olan Kargir Apartman" niteliği ile kayıtlıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 2158 ada 52 parselin 24.06.2006 Tasdik Tarih 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında **"Konut + Ticaret Alanı"** lejantında kaldığı öğrenilmiştir.

Yapılaşma şartları; Blok Nizam, Hmaks: 10 Kat olarak belirtilmiştir.

Alınan bilgiye göre taşınmazın, yaklaşık 15 m^2 yola terki olduğu ve 10 m^2 yoldan satın alması olduğu belirtilmiştir.

Plan Tadilat Onay Tarihleri: 16.05.2008, 13.09.2013, 21.06.2017, 22.03.2021

5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 2158 ada 52 parsel üzerinde yer alan yapıya ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bilgileri, Şişli Belediyesi dijital arşivinde incelenmiştir. Bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin 26.07.1974 tarih ve 4069 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi 2. bodrum katta: sığınak, kalorifer dairesi, banka arşivi, 1. bodrum katta: banka kasa alanı, yemekhane, zemin ve asma katta: banka alanı, 1. normal katta büro, 7 normal katın her birinde bir adet lojman için verilmiştir. Yapı toplamda 12 katlı olup iskan belgesinde toplam inşaat alanı belirtilmemiştir.
- **Yapı Ruhsat Belgesi:** Şişli Belediyesi dijital arşivinde yapıya ait ruhsat belgesi bulunmamaktadır. Yapı kullanma izin belgesinde yer alan bilgilere göre yapıya ait 13.06.1970 tarih ve 4059 sayılı ve 17.07.1974 tarih ve 3874 sayılı iki adet yapı ruhsatı olduğu belirtilmiştir.
- **Enerji Kimlik Belgesi:** Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu binaya ait M29348933A1F6 nolu 11.11.2019 tarihinde verilmiş 11.11.2029 tarihine kadar geçerliliği bulunan D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- **Mimari Proje Bilgisi**: Rapora konu taşınmaza ait bila tarih ve bila sayılı onaylı mimari tadilat projesi bulunmaktadır. Mimari projeye göre taşınmazın kat ve kullanım bilgileri aşağıdaki gibidir.

Bulunduğu Kat	Alan, m²	Kullanım
2.Bodrum	190,00	Kazan Dairesi, Kalorifer Dairesi, Elektrik Santrali, Su Deposu, Arşiv, Sığınak
1.Bodrum	190,00	Mutfak, Yemekhane, Banka Kasası
Zemin	190,00	Banka, Bina Girişi
Asma	160,00	Banka
1. Normal	190,00	Büro, Soyunma Odaları
2. Normal	190,00	Lojman
3. Normal	190,00	Lojman
4. Normal	190,00	Lojman
5. Normal	190,00	Lojman
6. Normal	190,00	Lojman
7. Normal	190,00	Lojman
8. Normal	190,00	Lojman
Toplam	**2.250,00**	

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Anagayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul "Altında Banka Olan Kargir Apartman" vasıflı taşınmaz parseli 265,20 m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde yer alan bina, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + asma kat + 8 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bina dış cephesi mantolamalı ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyalıdır.

Bina giriş kapısı zemin katta Ziraat Bankası için doğu, üst katlar için güney cephede bulunmaktadır. Bina merdiven ve kat sahanlıklarının zemini mermer malzeme ile kaplı, merdiven tırabzanları metal malzemeden imal, bina dış kapıları ise cam kapıdır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır. Kat kullanımı ve alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Kat	Mevcut Kullanım	Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²
2. Bodrum Kat	Ortak Alan	190,00	190,00
1. Bodrum Kat	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Mecidiyeköy Şubesi Kiracı	190,00	190,00
Zemin Kat		190,00	190,00
Asma Kat		160,00	160,00
1. Normal Kat		190,00	190,00
2. Normal Kat	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Kiracı	190,00	190,00
3. Normal Kat		190,00	190,00
4. Normal Kat		190,00	190,00
5. Normal Kat		190,00	190,00
6. Normal Kat		190,00	190,00
7. Normal Kat	Ziraat GSYO A.Ş. Kiracı	190,00	190,00
8. Normal Kat		190,00	190,00
Toplam		**2.250,00**	**2.250,00**

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Şişli Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesi ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde değerleme konusu taşınmazın mimari projesine göre uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede konumlu olması
- Bilinirliği yüksek bölgede konumlu olması
- Cadde üzerinde yer alması
- Ticari aktivitenin yüksek olması
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması
- Gelişmiş bir bölgede yer alması

Olumsuz Özellikler

- Bölge genelindeki otopark kısıtlılığı
- Yaklaşık 49 yıllık bina olması

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu taşınmaz için, 13.07.2020 tarihinde, Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

Not: *Şişli Tapu Müdürlüğünde, söz konusu taşınmaza yönelik kütük incelemesi için izin verilmemiştir. Bu sebeple son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler webtapu portalı üzerinden temin edilen takbis belgesi üzerinden ve tapu belgeleri üzerinden tespit edilmiştir.*

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait sözleşme bulunmamaktadır.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8 ve 5.9'uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. İncelemeye konu gayrimenkul 2158 ada 52 parsel; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırları içerisinde 265,20 m^2 yüzölçümlü "Altında Banka Olan Kargir Apartman" niteliği ile kayıtlıdır. Söz konusu taşınmazın değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı" ile değer takdiri yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerleme çalışmasında **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle **"Gelir Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık Ofis Emsal Araştırması

No	İletişim	Konum	Kat	Toplam Alan, m²	Satış Fiyatı, Ł	Birim Değeri, Ł/m²
1	Etki Emlak Ayşen Hanım 05322610643	Cadde Üzeri	2	160,00	16.000.000,00	100.000,00
2	Emlak Park Gürkan Hanım 0532 363 36 94	Cadde Üzeri	8	450,00	47.500.000,00	105.555,56
3	Mukadder Emlak Ayşegül Hanım 0530 497 97 03	Cadde Üzeri	5	135,00	9.500.000,00	70.370,37
4	İntengo Duygu Hanım 0543 312 27 85	Ara Sokak	2	798,00	54.235.732,00	67.964,58
5	Emrah Bey 0533 656 17 55	Ara Sokak	1	110,00	8.150.000,00	74.090,91
6	Hasan Bey 0532 488 16 13	Ara Sokak	1	70,00	4.909.000,00	70.128,57

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, görünürlüğü vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, inşaat kalitesi kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi						
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Satışa Sunulan Birim Değer, Ł/m²	100.000,00	105.555,56	70.370,37	67.964,58	74.090,91	70.128,57
Pazarlık Payı	10,00%	15,00%	5,00%	10,00%	5,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Fiyat, Ł/m²	90.000,00	89.722,22	66.851,85	61.168,12	70.386,36	70.128,57
İnşaat Kalitesi	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	20,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Düzeltme	0,00	0,00	13.370,37	18.350,44	21.115,91	21.038,57
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²	**90.000,00**	**89.722,22**	**80.222,22**	**79.518,55**	**91.502,27**	**91.167,14**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²	**87.022,07**					

Emsal düzeltme sonrası normal kat ofis alanları için ortalama birim değer **~87.000,00 Ł/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Kiralık Ofis Emsal Araştırması

No	İletişim	Konum	Kat	Toplam Alan, m²	Kiralık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m²Ay
1	Remax Pro Mehmet Güler 0533 039 83 40	Cadde Üzeri	2	350,00	155.000,00	442,86
2	Mete Gayrimenkul ve Emlak Sabri Mete 0532 223 09 94	Cadde Üzeri	5	125,00	43.000,00	344,00
3	Orantı Gayrimenkul Onur Bey 0532 720 33 47	Cadde Üzeri	4	125,00	40.000,00	320,00
4	CMK Emlak Kerem Çelik 0530 861 34 48	Cadde Üzeri	8	210,00	75.000,00	357,14
5	Milenyum Gayrimenkul Fatma Hanım 0532 350 73 73	Ara Sokak	7	100,00	33.000,00	330,00
6	Kaya Emlak Yalçın Bey 0532 264 49 60	Ara Sokak	3	180,00	68.000,00	377,78

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, görünürlüğü vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, inşaat kalitesi kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi						
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Kiraya Sunulan Birim Değer, Ł/m²/Ay	442,86	344,00	320,00	357,14	330,00	377,78
Pazarlık Payı	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²/Ay	376,43	309,60	288,00	321,43	297,00	340,00
İnşaat Kalitesi	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	15,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	15,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltme	0,00	46,44	28,80	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²/Ay	**376,43**	**356,04**	**316,80**	**321,43**	**297,00**	**340,00**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²/Ay	**334,62**					

Emsal düzeltme sonrası normal kat büro alanları için ortalama birim değer **~335,00 Ł/m²Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Satılık Dükkan Emsal Araştırması

No	İletişim	Konum	Bodrum	Zemin	Asma	Toplam Alan, m²	Zemin Paçal Alan, m²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m²
1	Acarkent Remax 7Tepe Ahmet Bey 0553 266 87 67	Cadde Üzeri	110,00	110,00	110,00	330,00	192,50	42.000.000,00	218.181,82
2	Yüksel Önder Emlak Volkan Bey 0536 596 74 78	Ara Sokak	0,00	150,00	0,00	150,00	150,00	22.000.000,00	146.666,67
3	Remax Pro 2 Ümit Bey 0533 471 77 80	Cadde Üzeri	0,00	145,00	0,00	145,00	145,00	25.000.000,00	172.413,79
4	Çetaş Emlak Meki Kaplan 0545 862 94 30	Cadde Üzeri	0,00	40,00	0,00	40,00	40,00	8.500.000,00	212.500,00
5	Turyap Premium Ömer Bey 0532 740 35 72	Ara Sokak	0,00	85,00	0,00	85,00	85,00	12.000.000,00	141.176,47
6	İstanbul Emlak 0538 641 23 34	Ara Sokak	0,00	48,00	0,00	48,00	48,00	7.350.000,00	153.125,00

Not: Zemin kat paçal birim değer hesabında bodrum katlar (depo alanları) 1/4'ü, asma kat 1/2'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, yaşı, otopark durumu kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi						
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Satışa Sunulan Birim Değer, Ł/m²	218.181,82	146.666,67	172.413,79	212.500,00	141.176,47	153.125,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²	196.363,64	132.000,00	155.172,41	191.250,00	127.058,82	137.812,50
Büyüklük	Kısmen Küçük	Kısmen Küçük	Kısmen Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Konum	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer	Kötü	Kötü
Düzeltme	0,00%	90,00%	60,00%	0,00%	90,00%	70,00%
İnşaat Kalitesi	İyi	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltme	-5,00%	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	-10,00%	85,00%	55,00%	5,00%	95,00%	65,00%
Düzeltme	-19.636,36	112.200,00	85.344,83	9.562,50	120.705,88	89.578,13
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²	**176.727,27**	**244.200,00**	**240.517,24**	**200.812,50**	**247.764,71**	**227.390,63**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²	**222.902,06**					

Emsal düzeltme sonrası zemin kat ticari alan birim değeri **~223.000,00 Ł/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

No	İletişim	Konum	Kat	Bodrum	Zemin	Asma	Toplam Alan, m²	Zemin Paçal Alan, m²	Kiralık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m²/Ay
1	Kaya Emlak Yalçın Bey 0532 264 49 60	Cadde Üzeri	Bodrum Zemin	170,00	170,00	0,00	340,00	212,50	158.000,00	743,53
2	İstanbul Emlak Tolga Bey 0538 641 23 34	Cadde Üzeri	Zemin	0,00	70,00	0,00	70,00	70,00	70.000,00	1.000,00
3	Koray Tuncay Emlak Muhammed Aydın 0530 795 37 47	Ara Sokak	Zemin	0,00	60,00	0,00	60,00	60,00	35.000,00	583,33
4	Joy Deep Gayrimenkul Kemal Bey 0536 652 20 48	Ara Sokak	Zemin	0,00	50,00	0,00	50,00	50,00	23.500,00	470,00

Not: Zemin kat paçal birim değer hesabında asma kat 1/2'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, yaşı, otopark durumu kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Kiraya Sunulan Birim Değer, Ł/m²/Ay	743,53	1.000,00	583,33	470,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²/Ay	669,18	900,00	525,00	423,00
Büyüklük	Kısmen Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Düzeltme	-5,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Konum	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltme	20,00%	15,00%	50,00%	50,00%
Toplam Düzeltme	15,00%	0,00%	35,00%	35,00%
Düzeltme	100,38	0,00	183,75	148,05
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²/Ay	**769,55**	**900,00**	**708,75**	**571,05**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²/Ay	**737,34**			

Emsal düzeltme sonrası zemin kat ticari alan birim değeri **~740,00 Ł/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri kat bazlı olarak gerçekleştirilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin üzerinde yer alan ticari yapının konumu, bulunduğu katları, kullanım amacı, büyüklüğü, katı, yapı özellikleri, ulaşım imkanları gibi emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Kat Alanı (m^2) x Birim Değer (₺/m^2) olarak hesaplanmıştır.

Not: Değer takdirinde 2. bodrum kat birim değeri zemin katın %15'i, 1. bodrum kat birim değeri zemin katın %25'i, asma kat birim değeri zemin katın %50'si oranında kabul edilmiştir.

Not: Taşınmazın normal katlarında katlar arası +%1 şerefiye uygulanmıştır.

Kat	Alan, m^2	Birim Değer Değer, ₺/m^2	Değer, ₺	Düzeltilmiş Değer, ₺
2.Bodrum	190,00	33.450,00	6.355.500,00	**6.355.000,00**
1.Bodrum	190,00	55.750,00	10.592.500,00	**10.595.000,00**
Zemin	190,00	223.000,00	42.370.000,00	**42.370.000,00**
Asma	160,00	111.500,00	17.840.000,00	**17.840.000,00**
1. Normal	190,00	84.100,00	15.979.000,00	**15.980.000,00**
2. Normal	190,00	84.941,00	16.138.790,00	**16.140.000,00**
3. Normal	190,00	85.782,00	16.298.580,00	**16.300.000,00**
4. Normal	190,00	86.623,00	16.458.370,00	**16.460.000,00**
5. Normal	190,00	87.464,00	16.618.160,00	**16.620.000,00**
6. Normal	190,00	88.305,00	16.777.950,00	**16.780.000,00**
7. Normal	190,00	89.146,00	16.937.740,00	**16.940.000,00**
8. Normal	190,00	89.987,00	17.097.530,00	**17.100.000,00**
Toplam	**2.250,00**		**209.464.120,00**	**209.480.000,00**

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın değeri **209.480.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

6.8 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "Kapitalizasyon Oranı" na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Ticari birimler için amorti süresi beklentilerinin 23 yıl civarında olduğu ve yapılan Pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,35 olacağı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri) olarak hesaplanmıştır.

Not: Değer takdirinde 2. bodrum kat birim değeri zemin katın %15'i, 1. bodrum kat birim değeri zemin katın %25'i, asma kat birim değeri zemin katın %50'si oranında kabul edilmiştir.

Kat	Alan, m²	Birim Kira Değeri, Ł/m²/Ay	Aylık Kira Değeri, Ł	Yıllık Net Gelir, Ł	Direkt Kapitalizasyon Değer, Ł	Düzeltilmiş Değer, Ł
2.Bodrum	190,00	110,25	20.947,50	251.370,00	5.781.510,00	**5.780.000,00**
1.Bodrum	190,00	183,75	34.912,50	418.950,00	9.635.850,00	**9.635.000,00**
Zemin	190,00	735,00	139.650,00	1.675.800,00	38.543.400,00	**38.545.000,00**
Asma	160,00	367,50	58.800,00	705.600,00	16.228.800,00	**16.230.000,00**
1. Normal	190,00	324,00	61.560,00	738.720,00	16.990.560,00	**16.990.000,00**
2. Normal	190,00	327,24	62.175,60	746.107,20	17.160.465,60	**17.160.000,00**
3. Normal	190,00	330,48	62.791,20	753.494,40	17.330.371,20	**17.330.000,00**
4. Normal	190,00	333,72	63.406,80	760.881,60	17.500.276,80	**17.500.000,00**
5. Normal	190,00	336,96	64.022,40	768.268,80	17.670.182,40	**17.670.000,00**
6. Normal	190,00	340,20	64.638,00	775.656,00	17.840.088,00	**17.840.000,00**
7. Normal	190,00	343,44	65.253,60	783.043,20	18.009.993,60	**18.010.000,00**
8. Normal	190,00	346,68	65.869,20	790.430,40	18.179.899,20	**18.180.000,00**
Toplam	**2.250,00**		**764.026,80**	**9.168.321,60**	**210.871.396,80**	**210.870.000,00**

Gelir yaklaşımı ile taşınmazın değeri **210.870.000,00 Ł** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parsel üzerinde yer alan "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz cins tahsisli yapıdır. Söz konusu taşınmazın değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı" ile değer takdiri yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerleme çalışmasında **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle **"Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon)"** kullanılmıştır. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı"na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değerin gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo		
Değerleme Yöntemi	**KDV Hariç Değer, ₺**	**%20 KDV Dahil Değer, ₺**
Pazar Yaklaşımı	**209.480.000,00**	**251.376.000,00**
Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)	**210.870.000,00**	**253.044.000,00**

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir tapu kaydı bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yasal izin ve belgelerini eksiksiz olarak tamamlamış kargir banka binası bulunmaktadır.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Rapora konu taşınmaza yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269): *Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.*

Birinci Fıkra b Bendi (Değişik:RG-2/1/2019-30643): *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 2158 ada 52 parsel numaralı, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **"Bina"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parsel üzerinde konumlu taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 2158 ada 52 parsel numaralı, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **"Bina"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 2158 ada 52 parsel üzerinde yer alan "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

Kat	Alan, m²	Birim Değer Değer, Ł/m²	Değer, Ł	Düzeltilmiş Değer, Ł	%20 KDV Dahil Değer, Ł
2.Bodrum	190,00	33.450,00	6.355.500,00	**6.355.000,00**	**7.626.000,00**
1.Bodrum	190,00	55.750,00	10.592.500,00	**10.595.000,00**	**12.714.000,00**
Zemin	190,00	223.000,00	42.370.000,00	**42.370.000,00**	**50.844.000,00**
Asma	160,00	111.500,00	17.840.000,00	**17.840.000,00**	**21.408.000,00**
1. Normal	190,00	84.100,00	15.979.000,00	**15.980.000,00**	**19.176.000,00**
2. Normal	190,00	84.941,00	16.138.790,00	**16.140.000,00**	**19.368.000,00**
3. Normal	190,00	85.782,00	16.298.580,00	**16.300.000,00**	**19.560.000,00**
4. Normal	190,00	86.623,00	16.458.370,00	**16.460.000,00**	**19.752.000,00**
5. Normal	190,00	87.464,00	16.618.160,00	**16.620.000,00**	**19.944.000,00**
6. Normal	190,00	88.305,00	16.777.950,00	**16.780.000,00**	**20.136.000,00**
7. Normal	190,00	89.146,00	16.937.740,00	**16.940.000,00**	**20.328.000,00**
8. Normal	190,00	89.987,00	17.097.530,00	**17.100.000,00**	**20.520.000,00**
Toplam	**2.250,00**		**209.464.120,00**	**209.480.000,00**	**251.376.000,00**

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446