

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL MECİDİYEKÖY
6 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: İŞGYO-2025-00002

Rapor Tarihi: 25.06.2025



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.																					
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.																					
Rapor Tarihi	:	25.06.2025																					
Rapor No	:	İŞGYO-2025-00002																					
Değerleme Tarihi	:	14.06.2025																					
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 Ada 2,3 ve 4 Parseller ile 2410 Ada 247,48 ve 249 Parsellerde kayıtlı "Arsa" nitelikli 6 adet taşınmaz.																					
Çalışmanın Konusu	:	Değerleme konusu mülklerin güncel Pazar değerinin belirlenmesi																					
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Alanı	:	9221 Ada 2 Parsel: 2.631,4 m ² 9221 Ada 3 Parsel: 44,94 m ² 9221 Ada 4 Parsel: 0,33 m ² 2410 Ada 247 Parsel: 15.021,73 m ² 2410 Ada 248 Parsel: 2,06 m ² 2410 Ada 249 Parsel: 46,76 m ²																					
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Gülbahar Mahallesi, 5.Yıl Sokak																					
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	<table><thead><tr><th>Ada</th><th>Parsel</th><th>İmar Fonksiyonu</th></tr></thead><tbody><tr><td>9221</td><td>2</td><td>Kat Otopark Alanı</td></tr><tr><td>9221</td><td>3</td><td>Ticaret Alanı</td></tr><tr><td>9221</td><td>4</td><td>Plan Dışı Alanda Kalmaktadır.</td></tr><tr><td>2410</td><td>247</td><td>Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Ticaret+ Konut Alanı</td></tr><tr><td>2410</td><td>248</td><td>Plan Dışı Alanda Kalmaktadır</td></tr><tr><td>2410</td><td>249</td><td>Kat Otopark Alanı</td></tr></tbody></table>	Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	9221	2	Kat Otopark Alanı	9221	3	Ticaret Alanı	9221	4	Plan Dışı Alanda Kalmaktadır.	2410	247	Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Ticaret+ Konut Alanı	2410	248	Plan Dışı Alanda Kalmaktadır	2410	249	Kat Otopark Alanı
Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu																					
9221	2	Kat Otopark Alanı																					
9221	3	Ticaret Alanı																					
9221	4	Plan Dışı Alanda Kalmaktadır.																					
2410	247	Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Ticaret+ Konut Alanı																					
2410	248	Plan Dışı Alanda Kalmaktadır																					
2410	249	Kat Otopark Alanı																					
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ																					

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları.....	10
3.1.1	Pazar Değeri	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1	Şişli İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	21
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	24
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	25
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	25
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	26
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler	27
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	27
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	28
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
6.2	SWOT Analizi	28
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	28
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	28
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	29
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.5.2	Gelir Yaklaşımı	32
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	39

6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	39
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	39
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	40
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
7.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	41
8	SONUÇ	42
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
8.2	Nihai Değer Takdiri	42
9	EKLER	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 25.06.2025

Rapor Numarası : İŞGYO-2025-00002

Raporun Türü : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 Ada 2,3 ve 4 Parseller ile 2410 Ada 247,48 ve 249 Parsellerde kayıtlı “Arsa” nitelikli 6 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 14.06.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 20.06.2025 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve 25.06.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.05.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No:20 Kat:2 Şişli / İstanbul

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Müşteri Adresi : İş Kuleleri, Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Müşteri Web Adresi : www.isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor; değerlendirme konusu 6 adet arsanın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 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, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

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 varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme 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.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

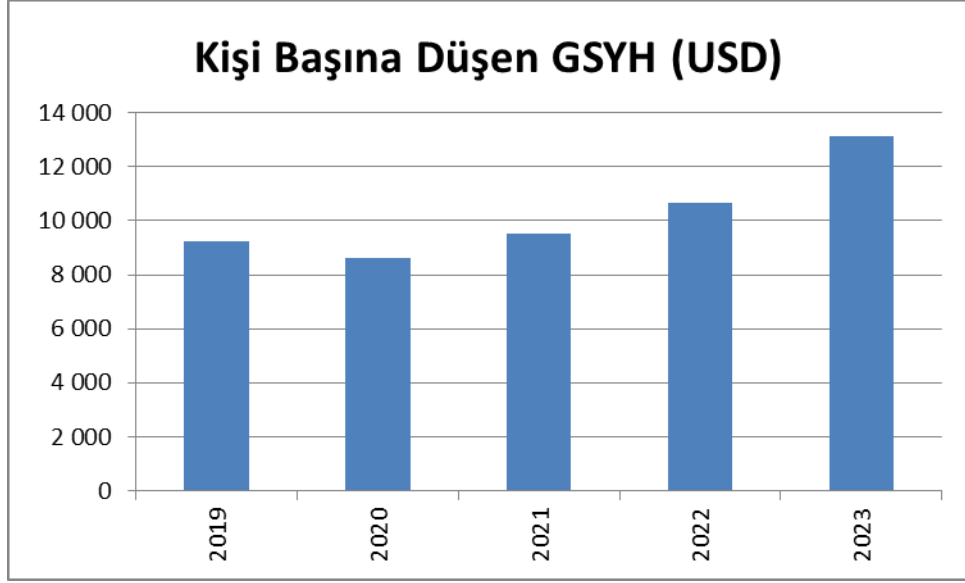
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



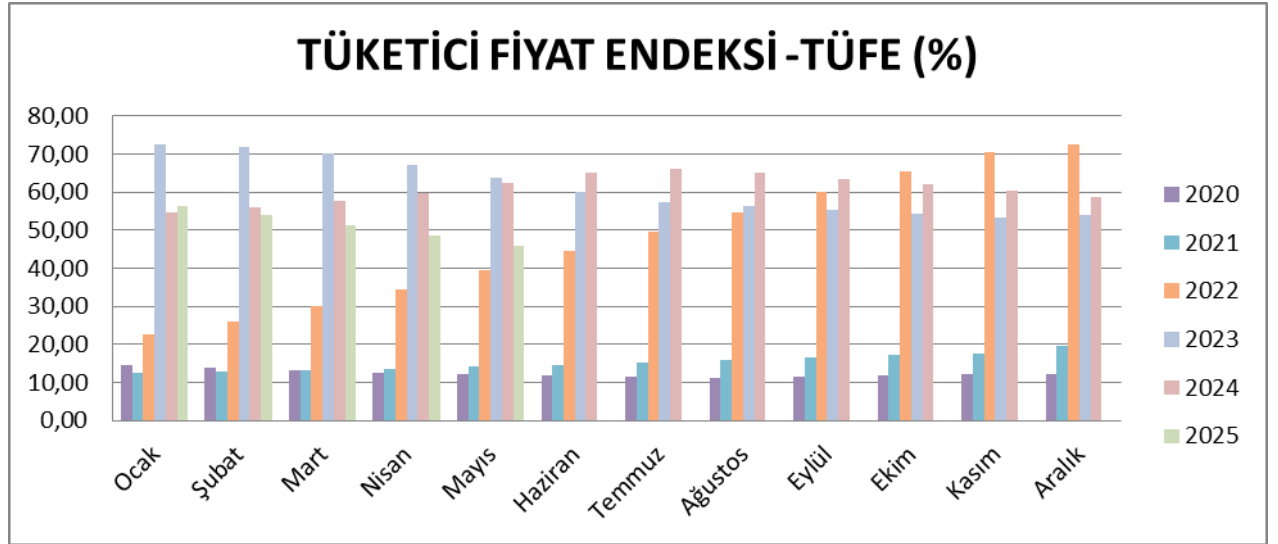
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finance koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirde önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4,5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şeklide düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılabileceği değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımını cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda

da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 yılında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Şişli İlçesi

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

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



İlçeye Metro ve karayolu ile erişim mümkündür. Şişli nüfusu 2024 yılına göre 263.063 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi Beşinci Yıl Sokak üzerinde yer almaktadır

Taşınmazlar halihazırda yıkılmış olan Profilo AVM ile Profilo AVM arkasındaki yine yıkılmış olan katlı otoparkın bulunduğu parsellerdir

Değerleme konusu taşınmazlar Mecidiyeköy merkezden Selahattin Pınar Caddesinde girildiğinde yaklaşık 400 m sonra Cemal Sahir sokak'a çıkılıp. bu sokak üzerinde ve sol kola döndükten sonra Beşinci.Yıl Sokak üzerinde sol tarafta kalmaktadır.

Konu parseller Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 400 m, Torun Center'a 550 m, Cevahir AVM'ye yaklaşık 1200 m, Astoria AVM ve Trump AVM'ye yaklaşık 900 m mesafededir.

Bölgede ticari ve konut ağırlıklı yapılar mevcut olup, sağlık ve eğitim alanlarına yakın konumdadır. Metro, Metrobüs, diğer toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkânları geniştir. Kentsel altyapısı tamamlanmış olan bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



Uydu Görüntüsü



Kadastral Harita

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul					
İlçesi	Şişli					
Mahallesi	Mecidiyeköy					
Ada No	9221	9221	9221	2410	2410	2410
Parsel No	2	3	4	247	248	249
Yüzölçümü	2.631,40m²	44,94 m²	0,33 m²	15.021,73 m²	2,06 m²	46,76 m²
Cilt/ Sayfa No	138 / 13585	138 / 13586	138 / 13587	138 / 13588	138 / 13589	138 / 13590
Tarih /Yevmiye	09.05.2025 / 12269			12.05.2025 / 12375		
Niteliği	Arsa					
Malik	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)					

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden temin edilen, tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde aşağıda kayıtlar bulunmaktadır

9221 Ada 2 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- Yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısı bulunmaktadır. Tarih: 21.08.2024 Sayı: 10259912 21.08.2024 tarih ve 20635 yevmiye no

9221 Ada 3 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- Yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısı bulunmaktadır. Tarih: 21.08.2024 Sayı: 10259912 21.08.2024 tarih ve 20635 yevmiye

9221 Ada 4 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- Yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısı bulunmaktadır. Tarih: 21.08.2024 Sayı: 10259912 21.08.2024 tarih ve 20635 yevmiye

2410 Ada 247 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- 47 sahifedeki metal 36 ila 40,42 ila 46 ve 48 ila 53 sahifedeki parsellerle bu sahifedeki parsel arasında müşterektir. Bila tarih ve yevmiye
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- Yönetim Planı: 15.08.2018 17.08.2018 tarih 13177 yevmiye

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi 27.04.1998 tarih, 2244 yevmiye

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- Şişli Belediyesi' lehine "M"=0.79 m² ve "N"= 51.13 m² gösterilen kısımlarda 51.92 m² geçiş hakkı vardır.29.11.2005 tarih 15221 yevmiye

2410 Ada 248 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- 47 sahifedeki metal 36 ila 40,42 ila 46 ve 48 ila 53 sahifedeki parsellerle bu sahifedeki parsel arasında müşterektir. Bila tarih ve yevmiye
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- Yönetim Planı: 15.08.2018 17.08.2018 tarih 13177 yevmiye

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi 27.04.1998 tarih, 2244 yevmiye numarası ile

2410 Ada 249 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- 47 sahifedeki metal 36 ila 40,42 ila 46 ve 48 ila 53 sahifedeki parsellerle bu sahifedeki parsel arasında müşterektir. Bila tarih ve yevmiye
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- Yönetim Planı: 15.08.2018 17.08.2018 tarih 13177 yevmiye

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi 27.04.1998 tarih, 2244 yevmiye

Kayıtları bulunmaktadır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- Değerleme konusu taşınmazlar 9221 Ada 1 parselde kayıtlı “arsa” ve 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963 m² yüzölçümlü 60 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş “Alışveriş Merkezi” nitelikli 2 adet gayrimenkul iken 05.01.2023 tarih 358 yevmiye ile satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel numaralı 2.686,34 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkul 09.05.2025 tarihli yola terk ve ifraz işlemi ile 3 farklı parsel bölünüp 2.631,40 m² yüzölçümlü 9221 Ada 2 parsel, 44,94 m² yüzölçümlü 9221 Ada 2 parsel, 0,33 m² yüzölçümlü 9221 Ada 4 parsel olarak tescil edilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963 m² yüzölçümlü 60 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş ‘Alışveriş Merkezi’ nitelikli gayrimenkul kat irtifakı terkin edilip niteliği “arsa” olarak cins tashihi ardından 12.05.2025 tarihli yola terk ve ifraz işlemi ile 3 farklı parsel bölünüp 15.021,73 m² yüzölçümlü 2410 Ada

247 parsel, 2,06 m² yüzölçümlü 2410 Ada 248 parsel ve 46,76 m² yüzölçümlü 2410 Ada 249 parsel olarak tescil edilmiştir.

9221 ada 1 parsel hareket listesi			
Tablo	Grafik		
Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 09/05/2025 Tarihli İfraz İşlemi (Tsm)	Pasif	9221/1	
-	Aktif	9221/2	
-	Aktif	9221/3	
-	Aktif	9221/4	

2410 ada 246 parsel hareket listesi			
Tablo	Grafik		
Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 12/05/2025 Tarihli İfraz İşlemi (Tsm)	Pasif	2410/246	
-	Aktif	2410/247	
-	Aktif	2410/248	
-	Aktif	2410/249	

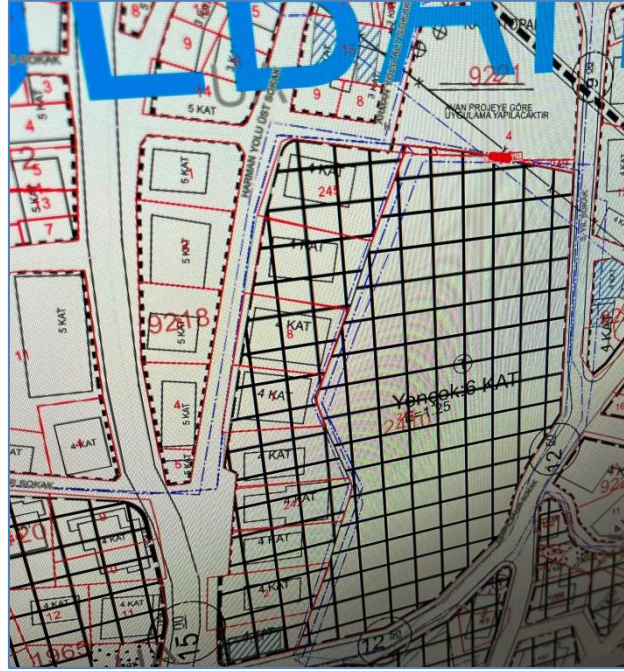
5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar üzerinde yer alan kayıtlar parseller üzerinde daha önce mevcut olup yıkılmış olan binalara aittir. Taşınmazlar üzerinde değeri etkileyecek ya da tasarrufu kısıtlayacak herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bun göre değerlendirme konusu parsellerin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında imar durumları aşağıdaki gibidir. Ayrıca parseller Ayrıca 15.02.2019 tasdik tarihli 1/100 ölçekli Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Metro Hattı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu
9221	2	Kat Otopark Alanında Kalmaktadır.
9221	3	Emsal: 1,25 6 Kat Ticaret Alanında Kalmaktadır (3 M ² Yola Terki Vardır)
9221	4	Plan Dışı Alanda Kalmaktadır.
2410	247	Kısmen Emsal: 1,25 6 Kat Ticaret Alanında, Kısmen Yençok: 14.50 M. 3 Adet Blok Nizam Ticaret + Konut Alanında Kalmaktadır
2410	248	Plan Dışı Alanda Kalmaktadır
2410	249	Kat Otopark Alanında Kalmaktadır.



Plan Notlarına Göre

- Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis/büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, restoran vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebilir. İstenirse bütün katlar ticaret alanı olarak da düzenlenebilir.
- Planda Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında (E=..) Yapı Emsali Verilen Parsellerde.

- Kat yükseklikleri 4 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir. 50 metre yükseklikten sonraki katlar için komşu mesafesi koşulu aranmayacaktır.
- Ön ve arka bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
- Blok ebatları serbesttir.
- Planda işlenmiş olan blok ve bitişik nizam bina kitlelerine kat yükseklikleri ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plandan alınacaktır.
- Kat otoparkı kamuya açık ve ücretsiz olacaktır. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede, eski 2410 ada 246 parsel için düzenlenmiş 27.11.2024 tarih, 2024/100 sayılı yıkım ruhsatı ile eski 9221 ada 1 parsel için düzenlenmiş 27.11.2024 tarih, 2024/101 sayılı yıkım ruhsatı görülmüştür. Dosyalarında parsellere yönelik herhangi yeni bir mimari proje ya da yapı ruhsatına rastlanamamıştır.

Eski Profilo AVM parseli üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahibi İş GYO A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Konuya ilişkin İş GYO tarafından 06.01.2023 tarihinde yapılan KAP bildirimine göre;

- “Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.
- İmzalanan sözleşme uyarınca Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arsa üzerinde tüm giderleri kendisi tarafından karşılanmak ve inşa edilecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak üzere proje geliştirecektir. Proje satışları kapsamında elde edilecek tüm gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak İş GYO'ya ödenecek olup, arsa sahibi şirkete ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD + KDV olarak belirlenmiştir.”

Sözleşmeye konu projeye ilişkin henüz onaylanmış bir mimari proje ve yapı ruhsat bulunmamakta olup süreç devam etmektedir. Parsel üzerindeki eski yapılar yıkılmıştır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı ya da onaylı proje bulunmamaktadır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler raporumuzun 5.2.2 bölümünde açıklamıştır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir onaylı mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmamakta olup taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu arsalar üzerinde geliştirilmiş, onaylı herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar eski Profilo AVM ve otopark yapılarının bulunduğu arsalardır.
- Arsalar üzerindeki yapılar zemin seviyesine kadar yıkılmış olup yapıların bodrum kat yıkımları devam etmektedir.
- Taşınmazlar Beşinci Yol Sokak’a cepheli olup biçimsiz birer geometrik şekle yapıya sahiptir.
- Arsalar üzerindeki yıkılmış yapıların temelleri halen parseller üzerinde olduğundan parsellerin eğim durumu hakkında fikir edinilememekle birlikte bölgenin topografyası güney kuzey istikametinde eğimlidir.
- Parseller sahada bir bütün olarak görülmüş olup etrafları sac levha ile çevrilmiştir.

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Gayrimenkuller boş durumda görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Merkezi iş alanlarına oldukça yakın mesafededir.
- Özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Şehir içinde üzerinde nitelikli proje geliştirilebilecek boş arsa sayısı oldukça kısıtlıdır.

Zayıf Yönler

- Bölgede trafik problemi vardır.
- Parsellerin tevhit işlemi henüz sonuçlanmamıştır.

Fırsatlar

- Yanında marka değeri olan konutlar inşa edilmektedir. Parseller üzerinde proje geliştirilmesi sonrası gelecekte yüksek değer artışı görülebilir.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerde oluşacak bozulmalar ve jeopolitik riskler inşaat sektörünü olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Emlak Konut GYO'ya ait Nişantaşı Koru Projesi, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 40 oranı karşılığında inşa edilmektedir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin arsa nitelikli olması nedeni ile Pazar yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli arsa ve konut emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

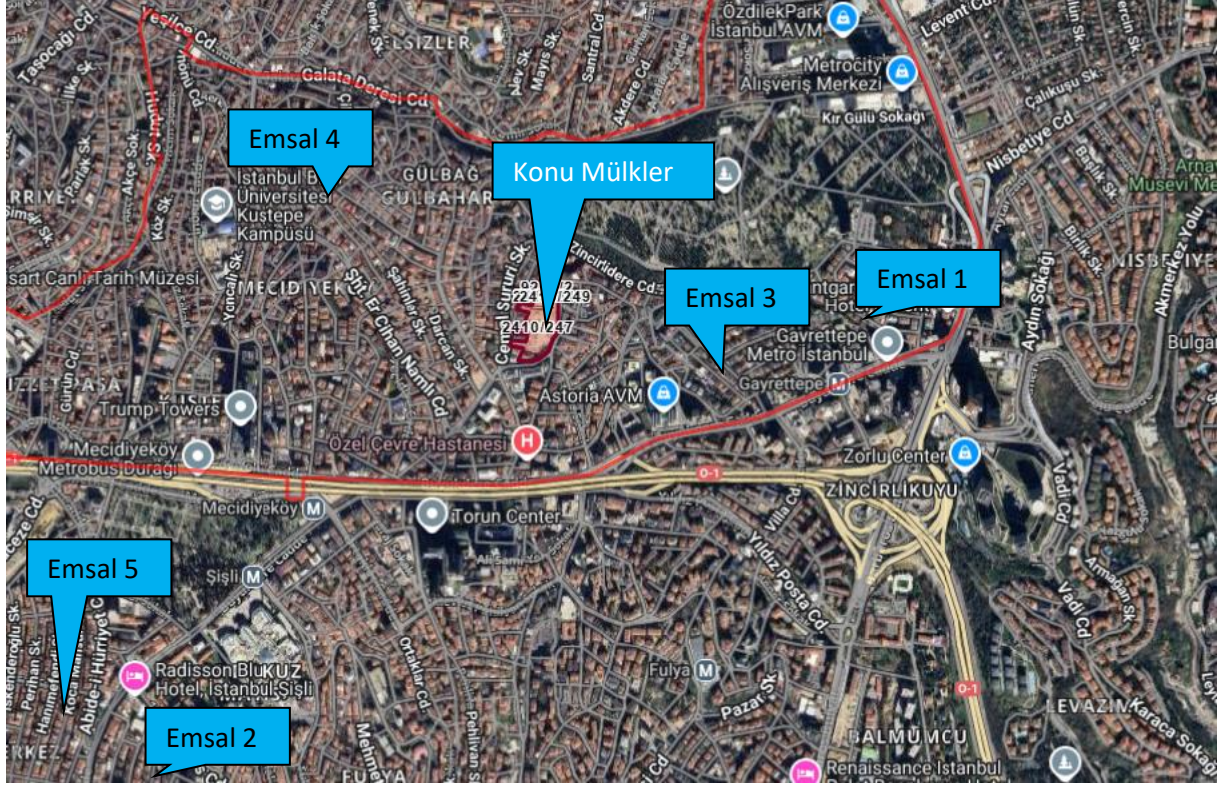
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konu mülklere emsal teşkil edebilecek arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Arsalar						
EMSAL	YERİ	ALAN(m2)	İSTENEN FİYAT	BİRİM M2 FİYATI (TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Ziincirlikuyu Kore Şehitleri Caddesi üzeri	520	200.000.000 TL	384.615 TL	Kale Gayrimenkul 0 (532) 484 22 37	Eğimden dolayı bodrum katı açığa çıkabilen, blok nizam 4 kat konut imarlı arsa
2	Fulya Operatör Raif Bey Sokak	309	150.000.000 TL	485.437 TL	Yuvam Emlak 0 (533) 434 85 92	Büyükdere Cad. yakınında Proje geliştirilmiş, ruhsat alınmış temeli atılmış, bitişik nizam 5 kat konut +ticaret imarlı arsa
3	Esentepe Gazeteciler Sitesi Yazarlar Sokak	323	98.000.000 TL	303.406 TL	Century 21 Karun 0 (532) 457 81 76	Eğimden dolayı bodrum katları açığa çıkabilen, blok nizam 2 kat konut imarlı arsa
4	Mecidiyeköy Trump AVM Yakını	650	185.000.000 TL	284.615 TL	Konut Realty 0552 759 09 06	Parselin tamamına yakın oturumu bulunan 5 kat ticaret imarlı arsa. (140.000.000 TL teklif görmüş)
5	Şişli Kocamansur Sokak	247	58.000.000 TL	234.818 TL	Nish Real Estate 0 (212) 234 01 11	Şişli merkezde Abide-i Hürriyet Cad paralelinde, bitişik nizam 5 kat konut imarlı arsa



Emsal Krokisi

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat	200.000.000	150.000.000	98.000.000	185.000.000	58.000.000
Pazarlık Payı	15%	25%	20%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Değeri	170.000.000	112.500.000	78.400.000	157.250.000	52.200.000
Büyükölük(m ²)	520	309	323,00	650	247
Birim m ² Değeri	326.923	364.078	242724,46	241.923	211.336
Konum Düzeltmesi	-25%	-15%	-20%	5%	10%
İmar Durum Düzeltmesi	-10%	-25%	0%	-25%	-20%
Büyükölük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-55%	-60%	-40%	-40%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	147.115	145.631	145.635	145.154	147.935
Ortalama	146.294 TL				

Ticaret imarlı 2410 Ada 247 parsel değeri 146.294.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. İmar planında otopark alanında kalan 2410 Ada 249 parsel ve 9221 Ada 2 parsel üzerindeki binalar da yıkılmış ve ticari imarlı parseller ile birlikte değerlendirilecek şekilde etrafı kapatılmış olsa da mevcut imar durumu ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulduğunda otopark imarlı parsellerin değer ticaret imarlı parseller için %50 imar durum düzeltmesi yapılarak birim m² değeri belirlenmiştir. Plansız alanda kalan parsellerin de imar durumlarındaki belirsizlik nedeniyle birim m² değerleri Şişli Belediyesi

tarafından belirlenen 2025 yılı sokak rayıcı olan 33.389,57 TL olarak takdir edilmiştir. Buna göre Pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	İmar Durumu	Net Arsa Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Arsa Değeri
2410/247	Ticaret+ Konut	15.021,73	146.294 TL	2.197.590.000 TL
2410/248	Plansız	2,06	33.389,57 TL	69.000 TL
2410/249	Kat Otopark	46,76	73.147 TL	3.420.000 TL
9221/2	Kat Otopark	2.631,40	73.147 TL	192.479.000 TL
9221/3	Ticaret+ Konut	41,94	146.294 TL	6.136.000 TL
9221/4	Plansız	0,33	33.389,57 TL	11.000 TL
TOPLAM		17.744 TL		2.399.705.000 TL

6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların arsa nitelikli olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konut + ticaret imarlı arsalar üzerinde proje geliştirilmesi durumundaki başlangıç fiyatlarının analizi için konu parsellerin bitişiğindeki Avrupa Konutları Şişli projesindeki konut fiyatları ve yakın çevredeki dükkân emsalleri incelenmiştir. Emsaller aşağıda gösterilmiştir.

Yeri	Yaşı	Alanı (m ²)	Oda Sayısı	İstenen Fiyat	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Avrupa Konutları Şişli	Proje	55	1+1	17.000.000 TL	309.091 TL	Satış Ofisi 4440380 (Temmuz 2025 Teslim)
		82	2+1	24.000.000 TL	292.683 TL	
		73	2+1	23.000.000 TL	315.068 TL	
		224	3+1	45.000.000 TL	200.893 TL	
		319	4+1	59.000.000 TL	184.953 TL	

DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mecidiyeköy Selahattin Pınar Caddesi	40	16.000.000 TL	400.000 TL	Gelturan Emsal&İnşaat 0 (534) 307 67 00	Eski binada köşe konumlu dükkân
2	Mecidiyeköy Selahattin Pınar Caddesi	115	30.000.000 TL	260.870 TL	Remax Pro 2 0 (532) 574 48 21	Eski binada 3 cepheli tek katlı dükkân
3	Mecidiyeköy Büyükdere Caddesi	90	30.000.000 TL	333.333 TL	Mukadder Emlak 0 (212) 288 36 36	Eski binada tek katlı dükkân
4	Mecidiyeköy Gülbağ	55	14.750.000 TL	268.182 TL	Göktur Emlak 0 (535) 736 45 94	Eski binada köşe konumlu tek katlı dükkân



Emsal Krokisi

Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat	17.000.000	24.000.000	23.000.000	45.000.000	59.000.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Değeri	14.450.000	20.400.000	19.550.000	38.250.000	50.150.000
Büyüklik (m ²)	55	82,00	73	224	319
Birim m ² Değeri	262.727	248780,49	267.808	170.759	157.210
Net/Brüt Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yaş Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	0%	25%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	15%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	236.455	223.902	241.027	196.373	188.652
Ortalama (TL)	217.282 TL				
Ortalama (USD)	5.501 USD				

Dükkan	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat	16.000.000	30.000.000	30.000.000	14.750.000
Pazarlık Payı	25%	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Değeri	12.000.000	28.500.000	27.000.000	14.012.500
Büyüklik(m ²)	40	115,00	90	55
Birim m ² Değeri	300.000	247826,09	300.000	254.773
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-25%	10%
Yaş Düzeltmesi	25%	25%	25%	25%
Büyüklik Düzeltmesi	-20%	0%	0%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	20%	0%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	300.000	297.391	300.000	292.989
Ortalama (TL)	297.595 TL			
Ortalama (USD)	7.534 USD			

Varsayımlar

- 2410 Ada 247 parsel ve 9221 Ada 3 parselin tevhit edilerek üzerlerinde konut + ticari birimlerden oluşan proje inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- TL ye göre daha öngörülebilir olması, bölgede yabancılara satış oranının yüksek olması ve genel olarak piyasada fiyatların dolara endeksli olması nedeniyle hesaplamalar USD cinsinden yapılmıştır.
- Projedeki birimlerin satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır
- Arsa payı %40 olarak kabul edilmiştir
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Maliyet öngörülerinin yapılmasında sektörel tecrübelerimizden ve kesin maliyetleri bilinen benzer projelerin verilerinden yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında tüm farklı kapalı alan tanımları için

birim fiyatlar oluşturulmuştur. İnşaat imalat maliyetlerinin üzerine bina dışı maliyet kalemleri olan altyapı giderleri ve peyzaj, çevre düzenlemesi giderleri hesaplanmıştır.

- Hesaplanan toplam imalat bedelleri üzerine (hard cost), Mühendislik ve Mimari Proje Ücretleri, Proje Yönetim Giderleri, Yapı Denetim Giderleri, Yatırımcı Sabit Giderleri, Yasal İzin ve Danışmanlık Giderleri, Teslim Giderleri, Rezerv Bütçe ve Müteahhit Ücreti eklenerek diğer giderler (soft cost) hesaplanmıştır. İnşaat imalat masrafları ve diğer giderler hesaplanarak toplam inşaat maliyetine ulaşılmıştır.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında planlı alanlar imar yönetmeliği dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak emsal harici alan Yönetmelikte yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likidite riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir. 26.04.2029 vade tarihli Eurobond faiz oranı %6,88 olup öngörülen inşaat alanı da göz önünde bulundurularak bu çalışmada risk primi 3,12 puan olarak alınmış, indirgeme oranı %10 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına 2025 yılında başlanacağı varsayılmıştır.

Buna göre geliştirme maliyeti ve indirgenmiş nakit akım tabloları aşağıda gösterilmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (2410 Ada 247 parsel ve 9221 Ada 3 Parsel)	
Ada	0
Parsel	0
Toplam Parsel Alanı(m2)	15.066,67
Yola Terk (m2)	3
Toplam Net Arsa Alanı	15.063,67
Emsal	1,25
Kat Adedi	6
Taban Alanı(m2)	0,208
Emsal Alanı(m2)	18.830
Emsal Harici Alan Katsayısı	30%
Emsal Harici Alan (m2)	5.649
Satılabilir Alanı(m2)	24.478
Satılabilir Konut Alanı	16.519
Satılabilir Dükkan Alanı	7.959
Taban Alanı(m2) Emsal Harici Alan Dahil	4.080
Ortalama Daire Alanı(m2)	100
Daire Adedi	165
Ortalama Dükkan Alanı(m2)	90
Dükkan Adedi	45
Otopark Adedi	376
Otopark Alanı	11.271
Sığınak(m2)	941
Teknik Hacim(m2)	500
Sosyal Tesis(m2)	826
Toplam Bodrum Kat (m2)	12.713
Kabuller <i>Satılabilir Alan: Emsal alana %30 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.</i> <i>Otopark Adedi: Daire başına 2 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.</i> <i>Sığınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 sığınak alanı hesaplanmıştır.</i> <i>Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.</i>	

NAKİT AKIŞ TABLOSU	2025	2026	2027	2028	2029	
Konut Satışı						
Satış Oranı	0,0%	20,0%	30,0%	30,0%	20,0%	100,0%
Satılan Alan	0	3.304	4.956	4.956	3.304	16.519
Satılan Konut Adedi	0,0	33,0	49,6	49,6	33,0	165,2
Birim Satış Fiyatı	\$5.500	\$5.775	\$6.006	\$6.186	\$6.372	\$6.087
Satış Fiyatı Artışı	0	5%	4%	3%	3%	
Tipik Daire Fiyatı	\$550.000	\$577.500	\$600.600	\$618.618	\$637.177	\$608.701
Konut Satış Geliri	\$0	\$19.079.417	\$29.763.891	\$30.656.807	\$21.051.008	\$100.551.123
Dükkan Satışı						
Satış Oranı	0,0%	5,0%	20,0%	40,0%	35,0%	100,0%
Satılan Alan	0	398	1.592	3.184	2.786	7.959
Satılan Dükkan Adedi	0,0	2,3	9,1	18,1	15,9	45,3
Birim Satış Fiyatı	\$7.500	\$7.875	\$8.190	\$8.436	\$8.689	\$8.447
Satış Fiyatı Artışı	0	5%	4%	3%	3%	
Tipik Dükkan Fiyatı	\$675.000	\$708.750	\$737.100	\$759.213	\$781.989	\$760.239
Dükkan Satış Geliri	\$0	\$3.134.048	\$13.037.641	\$26.857.541	\$24.205.359	\$67.234.589
Brüt Satış Gelirleri Toplamı	\$0	\$22.213.465	\$42.801.532	\$57.514.348	\$45.256.366	\$167.785.712
Satış Pazarlama Maliyeti	\$0	\$444.269	\$856.031	\$1.150.287	\$905.127	\$3.355.714
NET GELİRLER TOPLAMI	\$0	\$21.769.196	\$41.945.501	\$56.364.061	\$44.351.239	\$164.429.998
Arsa Sahibi Payı(%40)	\$0	\$8.707.678	\$16.778.200	\$22.545.625	\$17.740.496	\$65.771.999
Geliştirici Payı	\$0	\$13.061.518	\$25.167.301	\$33.818.437	\$26.610.743	\$98.657.999
Geliştirme Maliyeti	\$3.236.862	\$10.196.114	\$14.274.560	\$7.351.398	\$0	\$35.058.934
Geliştirici Nakit Akışı	-\$3.236.862	\$2.865.404	\$10.892.741	\$26.467.038	\$26.610.743	\$63.599.065
Toplamlı Geliştirici Nakit Akışı	-\$3.236.862	-\$371.458	\$10.521.283	\$36.988.321	\$63.599.065	
İskonto Faktörü	5,0%	10%	10%	10%	10%	10%
Geliştirici Net Bugünkü Değeri	-\$3.082.725	\$2.480.869	\$8.573.586	\$18.938.169	\$17.309.996	\$44.219.895
Proje Bugünkü Değeri	\$0	\$18.847.789	\$33.014.956	\$40.330.622	\$28.849.993	\$121.043.360
Arsa Net Bugünkü Değeri	\$0	\$7.539.116	\$13.205.982	\$16.132.249	\$11.539.997	\$48.417.344
Arsa Birim m2 Değeri (USD)	\$3.214					
Arsa Birim m2 Değeri(TL)	126.960 TL					

Ticaret imarlı 2410 Ada 247 Parsel brim m² değeri 126.960-TL olarak takdir edilmiştir. İmar planında otopark alanında kalan 2410 Ada 249 parsel ve 9221 Ada 2 Parsel üzerindeki binalar da yıkılmış ve ticari imarlı parseller ile birlikte değerlendirilecek şekilde etrafı kapatılmış olsa da mevcut imar durumu ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulduğunda otopark imarlı parsellerin değer ticaret imarlı parseller için %50 imar durum düzeltmesi yapılarak birim m² değeri belirlenmiştir. Plansız alanda kalan parsellerin de imar durumlarındaki belirsizlik nedeniyle birim m² değerleri Şişli Belediyesi tarafından belirlenen 2025 yılı sokak rayıcı olan 33.389,57 TL olarak takdir edilmiştir. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerleri aşağıda gösterilmiştir. (1 USD 39,5 TL olarak kabul edilmiştir)

Ada/Parsel	İmar Durumu	Net Arsa Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Arsa Değeri
2410/247	Ticaret+Konut	15.021,73	126.960 TL	1.907.160.000 TL
2410/248	Plansız	2,06	33.389,57 TL	69.000 TL
2410/249	Kat Otopark	46,76	63.480 TL	2.968.000 TL
9221/2	Kat Otopark	2.631,40	63.480 TL	167.041.000 TL
9221/3	Ticaret+Konut	41,94	126.960 TL	5.325.000 TL
9221/4	Plansız	0,33	33.389,57 TL	11.000 TL
TOPLAM		17.744		2.082.574.000 TL

6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu arsalar üzerinde henüz geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazlar üzerinde kira geliri oluşturacak nitelikte bir yapı mevcut değildir.

6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde konut ve dükkânlardan oluşan proje geliştirilmesinin en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş bölümleri mevcut değildir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazların arsa nitelikli olmaları nedeniyle değerlemede pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine yakın olup pazar yaklaşımındaki emsallerin güncel piyasa koşullarını daha iyi yansıtmaları ve gelir yaklaşımında kabullerin ekonomik ve yerel koşullara değişiklik gösterebilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” ile hesaplanan değer kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	2.399.705.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	2.082.574.000 TL
Takdir Edilen Toplam Değer	2.399.705.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesi “a” bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Alım satım kârı 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. Tebliğin ilgili maddesi gereği taşınmazların arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

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

Değerleme konusu taşınmazların arsa niteliğine kavuşmaları üzerinden 5 yıl geçmemiştir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parselin değeri aşağıda belirtilmiştir.

25.06.2025 Tarihi İtibarı İle

Toplam Pazar Değeri	
KDV Hariç	2.399.705.000 TL
KDV Dâhil	2.639.675.500 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %10 kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hazırlayan
Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

9 EKLER

1. Fotoğraflar
2. Lisans Belgeleri Fotokopileri
3. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri
4. İmar Durumları
5. Tapu Kayıtları