

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ
265 ADA 6 PARSEL VE 268 ADA 1 PARSELDE KONUMLU
“27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM”

21_400_270

29.12.2021



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| UYGUNLUK BEYANI | 3 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 4 |
| 2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 4 |
| 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ | 4 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER | 5 |
| 4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 5 |
| 4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI | 6 |
| 4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER | 14 |
| 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ | 20 |
| 5.1. EKONOMİK VERİLER | 21 |
| 5.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ | 23 |
| 5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ | 26 |
| 5.3. BÖLGE VERİLERİ | 32 |
| 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ | 34 |
| 6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER | 34 |
| 6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER | 35 |
| 6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | 35 |
| 7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ | 37 |
| 7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) | 37 |
| 7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | 37 |
| 7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ | 38 |
| 7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR | 43 |
| 7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 43 |
| 7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 43 |
| 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 44 |
| 8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI | 44 |
| 8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER | 44 |
| 8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ | 44 |
| 8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ | 44 |
| 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ | 45 |
| 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 45 |
| 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 45 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylıyorum:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 14.10.2021 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--|---|
| RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | : Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI | : Konu rapor; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 1 parsel numaralı ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlu Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 27 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır. |
| DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | : Değerleme konusu taşınmazları da kapsayan şirketimizce daha önce hazırlanan değerlendirme raporları ve rapor konusu taşınmazlara 06.01.2016 tarihli 15_400_157_01 sayılı Gayrimenkul değerlendirme raporunda 64 adet bağımsız bölüm için KDV hariç 70.005.000.-TL, 05.12.2019 tarihli 19_400_311 sayılı Gayrimenkul değerlendirme raporunda 44 Adet bağımsız bölüm için KDV hariç 78.110.000.-TL, 30.12.2020 tarihli 20_400_275 sayılı Gayrimenkul değerlendirme raporunda 42 Adet bağımsız bölüm için KDV hariç 77.310.000.-TL pazar değeri takdir edilmiştir. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241 |

2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|--|---|
| ŞİRKETİN UNVANI | : HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL |
| MÜŞTERİ UNVANI | : DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| MÜŞTERİ ADRESİ | : Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul |
| MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | : Tel: (0212) 348 20 00 Müşterinin talebi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 11 adet ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 16 adet olmak üzere toplam 27 bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. |

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|--|
| RAPOR NUMARASI | : 21_400_270 |
| SÖZLEŞME TARİHİ | : 05.10.2021 |
| DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ | : 23.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ | : 29.12.2021 |
| GAYRİMENKULLERİN TANIMI | : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 11 adet, 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 16 adet olmak üzere toplam 27 bağımsız bölüm. |
| GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL) | : 74.630.000.-TL (K.D.V. HARİÇ) |
| GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL) | : 88.063.400.-TL (K.D.V. DAHİL) |

Resim 2. Gayrimenkullerin Yakın Konumu



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

| LOKASYON | MESAFE (KM) |
|----------------------------|-------------|
| AVRUPA OTOYOLU | 1,00 |
| BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ | 12,00 |
| İSTANBUL HAVALİMANI | 20,00 |
| 15 TEMMUZ ŞEHİTLER KÖPRÜSÜ | 30,00 |
| F.S.M KÖPRÜSÜ | 32,00 |

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

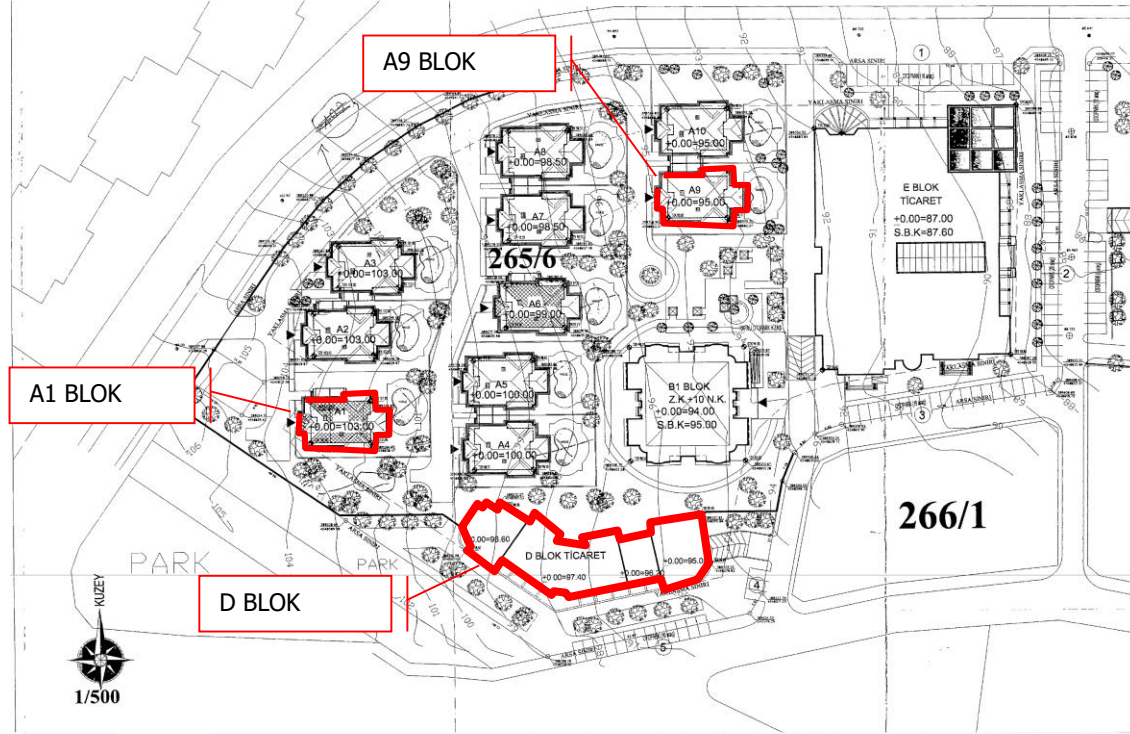
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, 20.284,35 m² yüzölçümüne sahip 265 ada 6 parselde yer alan "10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu A1, A9 ve D bloklar içerisinde yer alan 2 adet villa, 4 adet dükkan ve 5 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve 19.370,58 m² yüzölçümüne sahip 268 ada 1 parselde yer alan "B2-A, G Blok 16-18-19-20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam Bak Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 10 adet dükkan ve 6 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 27 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için Başakşehir Belediyesi ve Başakşehir Tapu Müdürlüğü arşivlerinde ve mahallinde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu taşınmazlar için edinilen bilgilere ve taşınmazları tanımlayan görsellere aşağıda yer verilmiştir.

265 Ada 6 Parsel:

20.284,35 m² yüzölçümlü 265 ada, 6 numaralı parsel üzerinde 10 adet A tipi villa (A1 ila A10), 1 adet konut bloğu (B1), D ve E çarşı blokları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 265 ada, 6 parsel bünyesinde yer alanlar; A1 ve A9 bloklar, D blokta 1 ila 9 numaralı bağımsız bölümlerdir.

Bloklar ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.



A1 ve A9 Bloklar

Bodrum kat + zemin kat + normal kat + çatı piyesi olmak üzere toplam 4 kattan oluşan müstakil bahçeli villa tipi bloklardır. A1 Blok Neşe Erberk Anaokulu, A9 blok Uğur Lisesi olarak kullanılmakta olup mahallinde kullanım amacına yönelik iç mekân değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiştir.

A tipi bloklar kullanım alanı ve fonksiyonu olarak aynı tasarlanmış olup Başak Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesine göre bodrum kat su deposu, çamaşır odası, suğunak, depo ve kömürlük hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 156 m², zemin kat saolun, oda, hol ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 163 m², 1. normal kat 3 oda, banyo ve hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 148 m² kapalı kullanım alanı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 452 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Bağımsız bölümlere giriş zemin katta batı cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde kullanım fonksiyonu ve ihtiyaca göre bağımsız bölüm içi basit tadilat uyarlamaları yapılmıştır.

Tablo. 1 A1 Blok bilgileri

| BLOK | KAT | PROJE BRÜT ALAN (m ²) | MEVCUT BRÜT ALAN (m ²) |
|--------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| A1 | BODRUM | 156,56 | 156,56 |
| | ZEMİN | 162,68 | 162,68 |
| | 1. KAT | 132,87 | 148,87 |
| | ÇATI KATI | - | 145,6 |
| TOPLAM | | 452,11 | 613,71 |

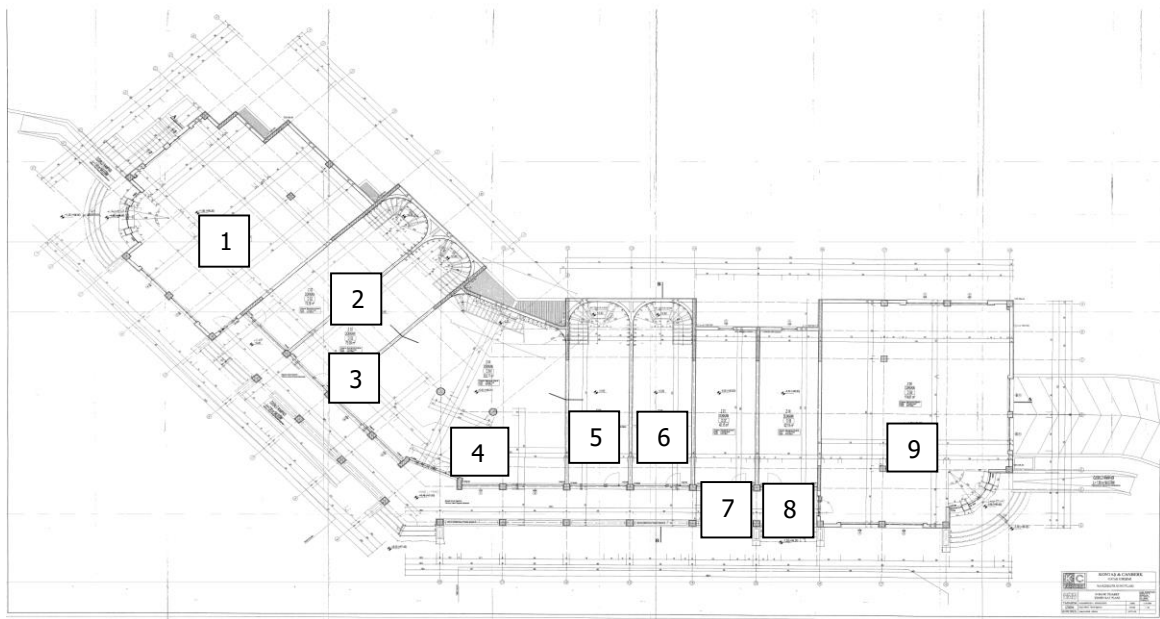
Tablo. 2 A9 Blok bilgileri

| BLOK | KAT | PROJE BRÜT ALAN (m ²) | MEVCUT BRÜT ALAN (m ²) |
|--------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| A9 | BODRUM | 156,56 | 176,56 |
| | ZEMİN | 162,68 | 162,68 |
| | 1. KAT | 132,87 | 148,87 |
| | ÇATI KATI | - | 145,6 |
| TOPLAM | | 452,11 | 633,71 |



Konu taşınmazların mahallinde yapılan ölçümlere göre mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüş olup alanları ve mevcut kullanımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

| BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK | BRÜT ALAN (m ²) | TERAS ALANI (m ²) |
|--------|-------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| D BLOK | 1 | DÜKKAN | 154,14 | - |
| | 2 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 10,91 |
| | 3 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 10,91 |
| | 4 | DUBLEKS DÜKKAN | 276,2 | 97,69 |
| | 5 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 11,05 |
| | 6 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 11,05 |
| | 7 | DÜKKAN | 49,14 | 31,66 |
| | 8 | DÜKKAN | 49,14 | 31,66 |
| | 9 | DÜKKAN | 189,1 | |



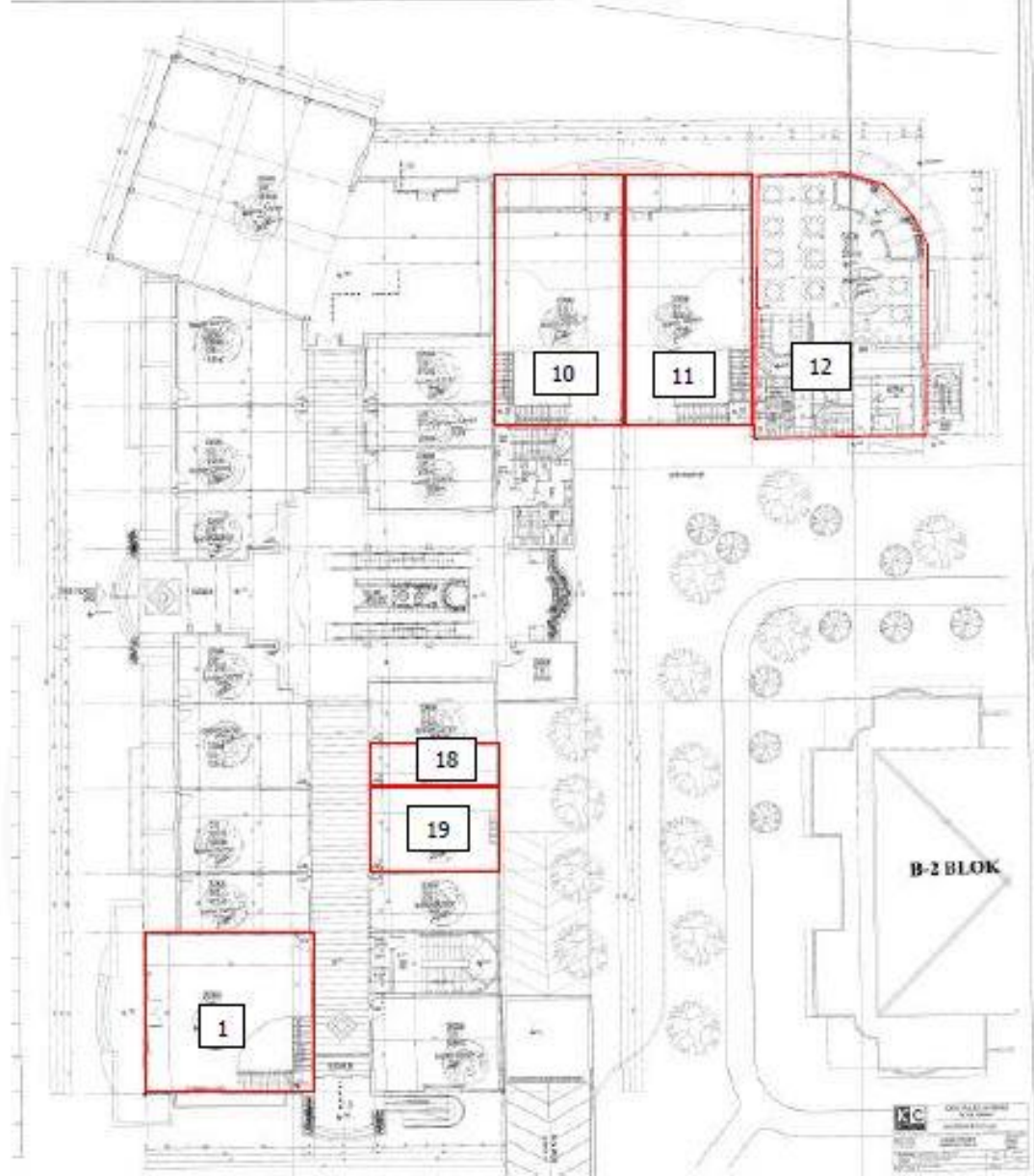
268 Ada 1 Parsel

G Blok:

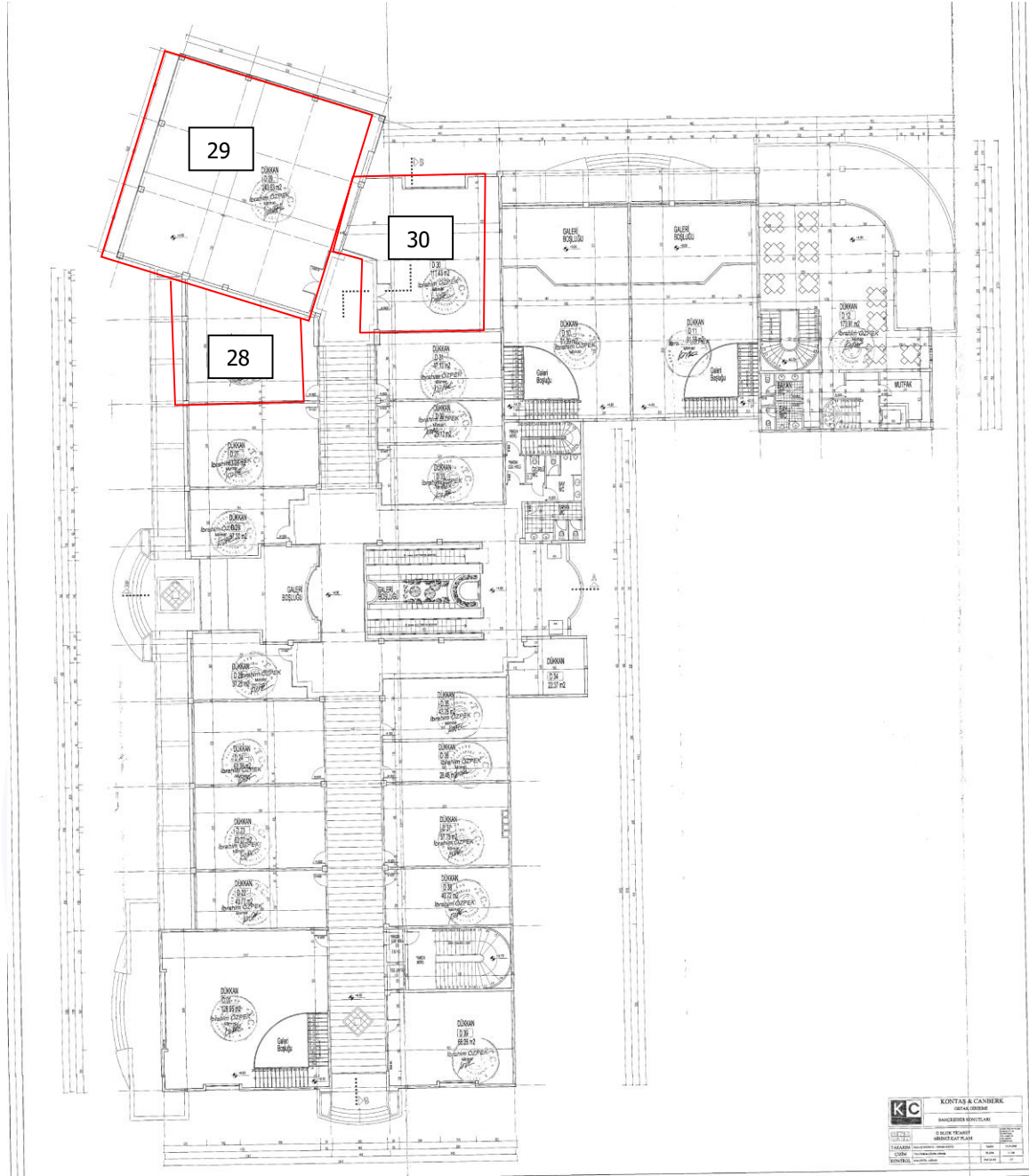
268 ada 1 parsel üzerinde yer alan G bloğa ait yapılan incelemelerde; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/03 sayılı 9 no.lu bağımsız bölümün ifrazı için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 40 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır ve ortak alanlar dâhil toplam 9.351,20 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 36 adedi için "Dükkan" ve 4 adedi için "Dubleks Dükkan" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur.

2 Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-21, 1. katta 22-39 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 39 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu zemin kat 1, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 18, 19 ve 1.kat 28, 29, 30 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu dükkanların faaliyette olduğu görülmüştür. G çarşı bloğunun ana girişi zemin kattan batı cepheden yapılmakta olup güney cephede arka giriş kapısı bulunmaktadır. Süzer Bulvarı'na cepheli dükkanların çarşının ticari açıdan en hareketli noktası olduğu gözlenmiştir. Taşınmazlara ait alan ve kullanım bilgisi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| BLOK | KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK | BRÜT ALAN (m ²) |
|--------|-------|-------------------|------------------------|-----------------------------|
| G BLOK | ZEMİN | 1 | DÜKKAN DUBLEKS | 293,24 |
| G BLOK | ZEMİN | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 255,42 |
| G BLOK | ZEMİN | 11 | DUBLEKS DÜKKAN | 255,42 |
| G BLOK | ZEMİN | 12 | DUBLEKS DÜKKAN | 461,04 |
| G BLOK | ZEMİN | 18 | DÜKKAN | 31,04 |
| G BLOK | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | 60,93 |
| G BLOK | 1 | 28 | DÜKKAN | 81,7 |
| G BLOK | 1 | 89 | DÜKKAN | 252,86 |
| G BLOK | 1 | 30 | DÜKKAN | 119,49 |



(ZEMİN KAT)



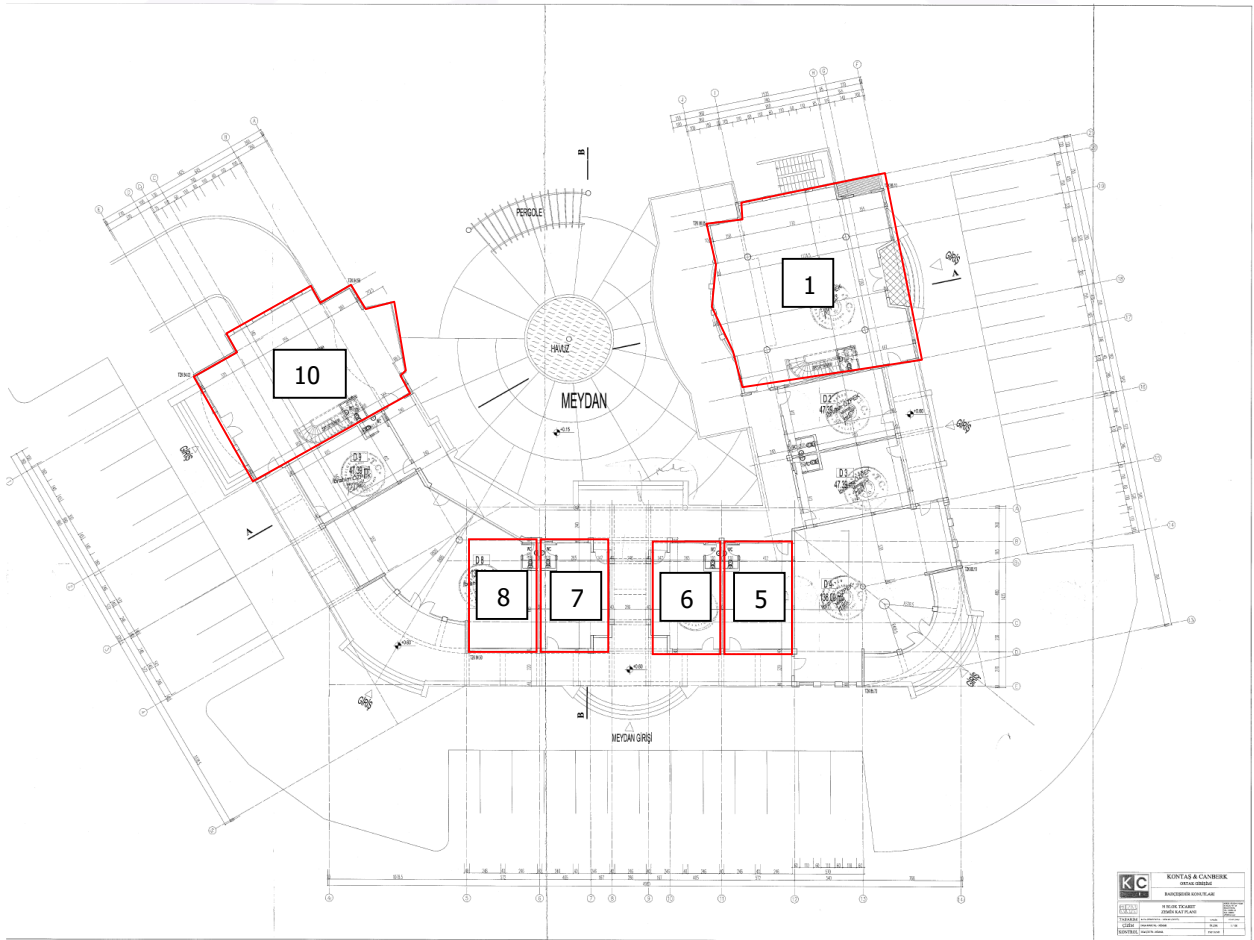
(1. NORMAL KAT)

H BLOK

25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/04 sayılı bodrum kattaki ortak alana dışarıdan inen merdivenin yer değişikliği için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 10 adet ticari üniteden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 2.228,26 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 8 adedi için "Dükkan" ve 2 adedi için "Dubleks Dükkan" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 265 ada 6 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parseller üzerinde konumlanan bloklar içerisindeki konu gayrimenkullerin yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz kayda ve/veya tutanağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu zemin kat 1 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 5, 6, 7, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 7 adet dükkanın mahallinde faaliyette olduğu görülmüştür. 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkan banka şubesi, diğer bağımsız bölümler yeme-içme fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazlara ait alan ve kullanım bilgisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK | BRÜT ALAN (m ²) |
|--------|-------------------|------------------------|-----------------------------|
| H BLOK | 1 | DUBLEKS DÜKKAN | 382,03 |
| | 5 | DÜKKAN | 50,34 |
| | 6 | DÜKKAN | 49,42 |
| | 7 | DÜKKAN | 49,42 |
| | 8 | DÜKKAN | 144,81 |
| | 9 | DÜKKAN | 50,34 |
| | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 290,64 |



4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, 20.284,35 m² yüzölçümüne sahip 265 ada 6 parselde yer alan "10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu A1, A9 ve D bloklar içerisinde yer alan 2 adet villa, 4 adet dükkan ve 5 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve 19.370,58 m² yüzölçümüne sahip 268 ada 1 parselde yer alan "B2-A, G Blok 16-18-19-20 Bölmeler ve H Blok Tamam A Blok Natamam Bak Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 11 adet dükkan ve 6 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 27 Adet Deniz G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 05.10.2021 tarihli tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

| ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------------|----------------|----------------------|-------------|------------------|---------------------|
| İLİ | : | İSTANBUL | | | | | | |
| İLÇESİ | : | BAŞAKŞEHİR | | | | | | |
| MAHALLESİ/KÖYÜ | : | HOŞDERE | | | | | | |
| MEVKİİ | : | DEREKÖY | | | | | | |
| PAFTA NO | : | - | | | | | | |
| ADA NO | : | 265 | | | | | | |
| PARSEL NO | : | 6 | | | | | | |
| PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ | : | 20.284,35 m ² | | | | | | |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : | 10 ADET VİLLA, B1,E VE D BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI | | | | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ | | | | | | | | |
| BLOK | KAT | B.B. NO. | NİTELİK | ARSA PAY/PAYDA | CİLT/SAHİFE NUMARASI | TAPU TARİHİ | YEVMIYE NUMARASI | MALİK-HİSSE BİLGİSİ |
| A-1 | - | 1 | A TİPİ VİLLA | 92094/2028296 | 89/8734 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| A-9 | - | 9 | A TİPİ VİLLA | 92094/2028296 | 89/8742 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 1 | DÜKKAN | 36657/2028296 | 90/8840 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 2 | DUBLEKS DÜKKAN | 22364/2028296 | 90/8841 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 3 | DUBLEKS DÜKKAN | 22041/2028296 | 90/8842 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 4 | DUBLEKS DÜKKAN | 61216/2028296 | 90/8843 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 5 | DUBLEKS DÜKKAN | 22045/2028296 | 90/8844 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 6 | DUBLEKS DÜKKAN | 22333/2028296 | 90/8845 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 7 | DÜKKAN | 11130/2028296 | 90/8847 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 8 | DÜKKAN | 11130/2028296 | 90/8848 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| D BLOK | ZEMİN | 9 | DÜKKAN | 44971/2028296 | 90/8849 | 14.07.2014 | 11482 | * |

| ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|--|----------------|----------------|----------------------|-------------|------------------|---------------------|
| İLİ | : | İSTANBUL | | | | | | |
| İLÇESİ | : | BAŞAKŞEHİR | | | | | | |
| MAHALLESİ/KÖYÜ | : | HOŞDERE | | | | | | |
| MEVKİİ | : | DEREKÖY | | | | | | |
| PAFTA NO | : | - | | | | | | |
| ADA NO | : | 268 | | | | | | |
| PARSEL NO | : | 1 | | | | | | |
| PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ | : | 19.370,58 m ² | | | | | | |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : | B2-A,G BLOK 16,18,19,20 BÖLÜMLER ve H BLOK TAMAM A BLOK NATAMAM BAK BİNA VE ARSASI | | | | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ | | | | | | | | |
| BLOK | KAT | B.B. NO. | NİTELİK | ARSA PAY/PAYDA | CİLT/SAHİFE NUMARASI | TAPU TARİHİ | YEVMIYE NUMARASI | MALİK-HİSSE BİLGİSİ |
| G BLOK | ZEMİN | 1 | DÜKKAN DUBLEKS | 42896/1937058 | 88/8685 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | ZEMİN | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 37367/1937058 | 88/8694 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | ZEMİN | 11 | DUBLEKS DÜKKAN | 37367/1937058 | 88/8695 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | ZEMİN | 12 | DUBLEKS DÜKKAN | 67449/1937058 | 88/8696 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | ZEMİN | 18 | DÜKKAN | 4541/1937058 | 88/8702 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | 8914/1937058 | 88/8703 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | 1 | 28 | DÜKKAN | 11952/1937058 | 89/8712 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | 1 | 29 | DÜKKAN | 36993/1937058 | 89/8713 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| G BLOK | 1 | 30 | DÜKKAN | 17481/1937058 | 89/8714 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 1 | DUBLEKS DÜKKAN | 117729/1937058 | 89/8724 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 5 | DÜKKAN | 15513/1937058 | 89/8728 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 6 | DÜKKAN | 15230/1937058 | 89/8729 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 7 | DÜKKAN | 15230/1937058 | 89/8730 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 8 | DÜKKAN | 44627/1937058 | 89/8731 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 9 | DÜKKAN | 15513/1937058 | 89/8732 | 14.07.2014 | 11482 | * |
| H BLOK | ZEMİN | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 89566/1937058 | 89/8733 | 14.07.2014 | 11482 | * |

Yukarıda belirtilen bağımsız bölümlerin tamamı DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) mülkiyetinde bulunmaktadır.

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 05.10.2021 tarihi itibarıyla temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına rastlanılmıştır. Takyidat Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemeye konu 265 ada 6 parsel üzerinde konumlu A-1, A-9 bloklar ve D blokta yer alan toplam 11 adet bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Yönetim Planı: 16.09.2005 tarihli (29.12.2008 tarih 22842 no.lu)(*)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.06.2012 tarih 6342 no.lu)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- 1.755 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990- Süre:-) (02.10.1990 tarih 7605 no.lu)

D Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- 240.000, -TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 96.000, -TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. lehine kira şerhi) (15.12.2012 tarih 13067 no.lu) (*)

268 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu G ve H blokta yer alan 16 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Yönetim Planı: 06/04/2006 Yev:6404
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.03.2016 tarih 5903 no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.07.2014 tarih 11401no.lu)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- A H:1508 M2 lik kısmı TEK lehine irtifak (ablon: Diğer İrtifak Hakkı) (02.10.1990 tarih 7605no.lu)

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 755.163,95 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. (21.06.2007 tarih, 7897 yev.)
- 5.370.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre) (07.04.2017 tarih, 7420 yev.)

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

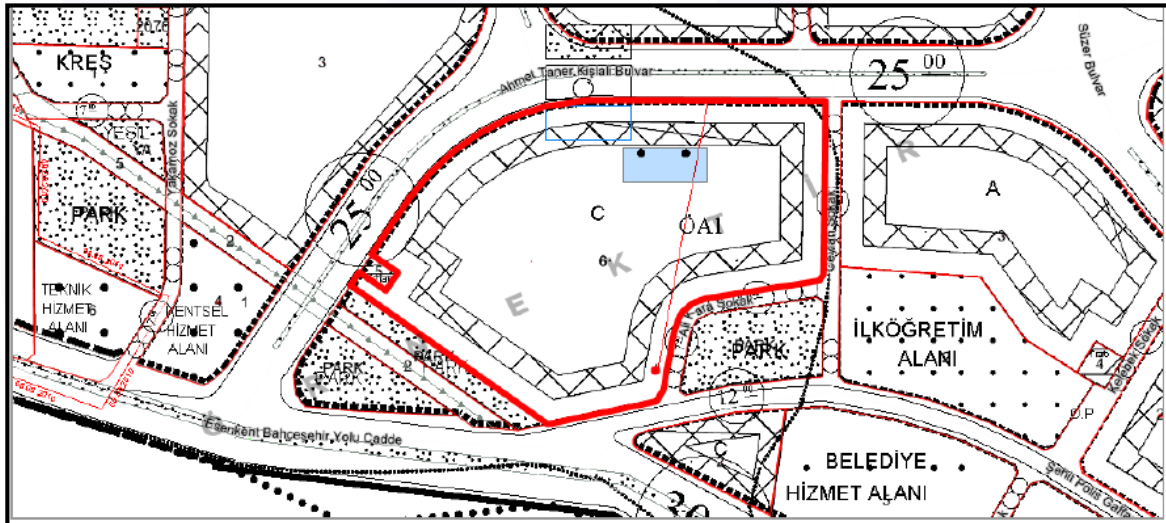
- Kira Şerhi: 21.06.2007 Yev: 7897 (Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle) (21.06.2007 tarih, 7897no.lu)
- 5370000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre) (07.04.2017 tarih, 7429 no.lu)

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

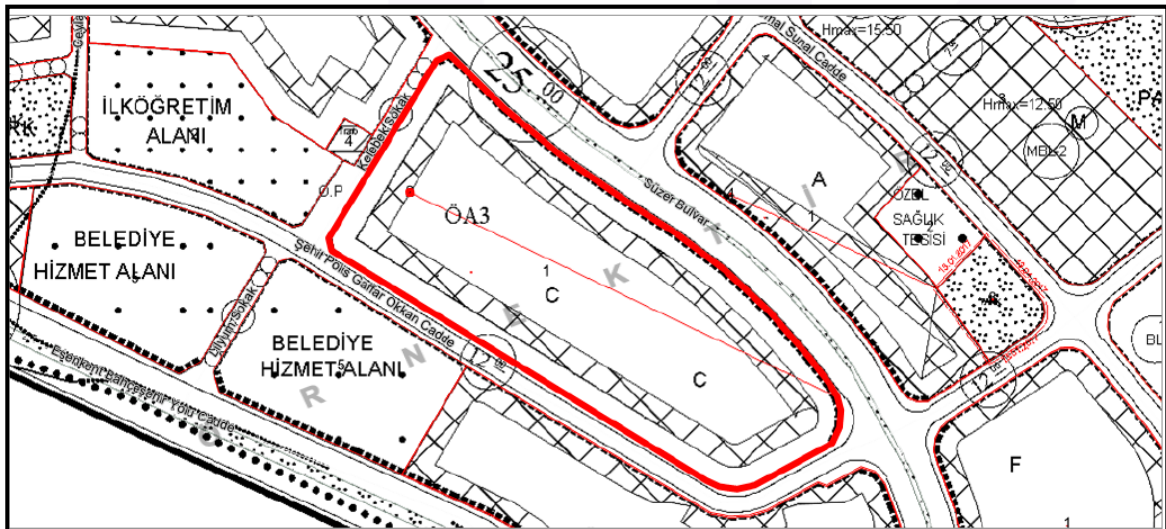
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 08.11.2021 tarih, E-67507953 -115.02.01-72911 sayılı resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre gayrimenkullerin konumlu olduğu parseller, 07.02.2003 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli Bahçeşehir Sivaz-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında 268 ada 1 parsel: "C" Lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0,30, Konut için E:0,50'dir, 265 ada 6 parsel: "C" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0,30, Konut için E:0,50'dir.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarih ve 70109 sayılı yazısı ile 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendinde; "İmar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere merT imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle." hükmü eklendiği belirtilmiştir. Belirtilmektedir.


265 Ada 6 Parsel



268 Ada 1 Parsel



Resim 1. Konu Taşınmazlara Ait İmar Durumu Yazısı



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-67507953 -115.02.01-72911
Konu : İmar durumu

08.11.2021

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. vekili
Sayın Ulaş AKSOYLU
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 Esentepe-ŞİŞLİ/İSTANBUL

İlgi : 27/10/2021 tarih ve 72401-R:2204087 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım mah. 265 ada 6 parsel, 267 ada 3 parsel, 268 ada 1 parsel sayılı taşınmazlara ait imar durumu bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parseller bugün itibariyle; 1/1000 ölçekli "07.02.2003 t.t.'li Bahçeşehir Sıvaz- Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup; *265 ada 6 parsel: "C" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50'dir.

*267 ada 3 parsel: "A" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.50, Konut için E:1.50'dir.

*268 ada 1 parsel: "C" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50'dir.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarih ve 70109 sayılı yazısı ile 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "İmar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yençok:Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir. Belirtilen kanun hükümlerince yapılacak olan plan değişiklikleri ve revizyonları yapılmadan, yapı ruhsatı ve ruhsata esas evraklar (imar durumu vb. belgeler) düzenlenememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü


Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2210210]

Doğrulama Kodu : 26371 Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/basaksehir-belediyesi-ebys>

Başak Mah. 5.Etap 1.Kısım Akşemsettin Cad. No:3 Başakşehir/İST Bilgi İçin : Dilek ÖZCAN
Telefon No: 444 0 669 Faks No: 0(212)692 55 71 Kep Adresi:basaksehirbld@hs01.kep.tr Raportör
e-Posta: İnternet Adresi:www.basaksehir.bel.tr

1/2



4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 Ada, 6 Parsel sayılı ana taşınmazın A-1, A-9 ve D blokları ve 268 ada parselde konumlu G ve H bloklar için Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, değerlendirme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenen Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve mimari projeler incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler süreç akışına göre aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo. 2 Mimari ProjeYapı Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine Dair Bilgiler

| ADA/PARSEL NO | BLOK NO | İLK YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO | TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ/RUHSAT NO | MİMARİ PROJE/ PROJE NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²) | YAPI SINIFI |
|---------------|---------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|---|-------------|
| 265/6 | A-1 | 31.08.2005/74 | 25.05.2007-2007/42 | 15.08.2008/19 | 28.09.2006/1582 | 1 | 473,05 | 4A |
| | A 9 | 31.08.2005/74 | 25.05.2007-2007/42 | 15.08.2008/19 | 28.09.2006/1582 | 1 | 473,05 | 4A |
| | D BLOK | 31.08.2005/72 | - | 15.08.2008/18 | 25.07.2005/1436 | 9 | 1.873,22 | 3A |
| | E BLOK | 31.08.2005/71 | - | 15.08.2008/5 | 25.07.2005/1436 | 51 | 10.186,05 | 3A |
| 268/1 | G BLOK | 31.08.2005/75 | - | 29.01.2008/02 | 25.07.2005/1436 | 40 | 9.351,20 | 3A |
| | H BLOK | 31.08.2005/76 | - | 29.01.2008/03 | 25.07.2005/1436 | 10 | 2.228,26 | 3A |
| TOPLAM | | | | | | 179 | 93.484,98 | |

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Söz konusu gayrimenkuller Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca (TOKİ) gelir paylaşımı modeli ile inşa edilmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun da yer alan "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir." Ek 9. Maddesi'ne istinaden söz konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı 265 ada 6 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parsel 07.02.2003 tasdik tarihli, "1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında olup son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Takyidat kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında bulunan T.E.K. ile BEDAŞ lehine irtifak hakları, enerji ihtiyacına yönelik kurulan trafo merkezi için konulmuştur. Ayrıca "Yönetim Planı" ve "Kat mülkiyetine çevrilmiştir." beyanlarının

mevzuat gereğince tapu kayıtlarında bulunması gerekmektedir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerden D blok 2-3, G blok 1, H blok 1 numaralı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan "Kira Şerhi" şerhlerinin kurumsal kiracılar tarafından kiracı konumundaki haklarını korumak amacıyla koyulduğu ve tasarrufu kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmıştır.

G ve H Blokların konumlu olduğu 268 ada 1 parselin ana gayrimenkul niteliği "B2-A, G Blok 16, 18, 19, 20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam BAK Bina ve Arsası" olarak gözükmekte olup yapılan incelemede parsel üzerinde bulunan bütün blokların tamamlandığı ve değerlemeye konu G ve H bloklarda yer alan bağımsız bölümler için yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçildiği görülmüştür. Konu ile ilgili Başakşehir Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel üzerinde konumlu bazı blokların cins tashihi işlemi tarihinde inşaatının tamamlanmaması veya kısmi iskanının olması sebebiyle natamam olarak işlendiği beyan edilmiştir.

Ayrıca gayrimenkullerle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Başakşehir Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkuller için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu bağımsız bölümlerin kiracıları tarafından tapu niteliklerine uygun kullanıldıkları tespit edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Binalar" niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

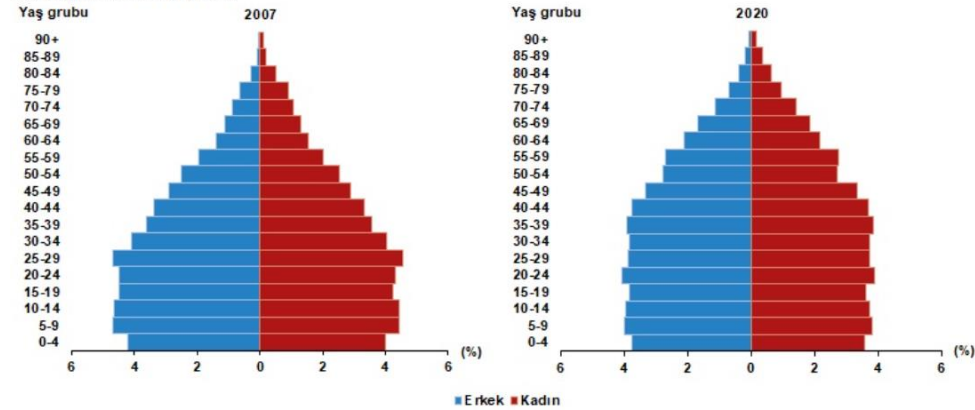
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

TÜİK, 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre. Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Tablo1 Nüfus Piramidi
Nüfus piramidi, 2007, 2020



Kaynak: www.tuik.gov.tr

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) | | |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
| | | | | Toplam | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 462 452 | 7 750 836 | 7 711 616 | 18,49 | 18,49 | 18,49 |
| Ankara | 5 663 322 | 2 805 877 | 2 857 445 | 6,77 | 6,69 | 6,85 |
| İzmir | 4 394 694 | 2 187 226 | 2 207 468 | 5,26 | 5,22 | 5,29 |
| Bursa | 3 101 833 | 1 550 767 | 1 551 066 | 3,71 | 3,70 | 3,72 |
| Antalya | 2 548 308 | 1 281 943 | 1 266 365 | 3,05 | 3,06 | 3,04 |

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) | | |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
| | | | | Toplam | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 462 452 | 7 750 836 | 7 711 616 | 18,49 | 18,49 | 18,49 |
| Ankara | 5 663 322 | 2 805 877 | 2 857 445 | 6,77 | 6,69 | 6,85 |
| İzmir | 4 394 694 | 2 187 226 | 2 207 468 | 5,26 | 5,22 | 5,29 |
| Bursa | 3 101 833 | 1 550 767 | 1 551 066 | 3,71 | 3,70 | 3,72 |
| Antalya | 2 548 308 | 1 281 943 | 1 266 365 | 3,05 | 3,06 | 3,04 |

Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 31 Aralık 2020)

5.1. Ekonomik Veriler

5.1.1. Küresel Ekonomik Durum

Koronavirüs salgınının Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilmesiyle birlikte, pek çok ülke ile FSB ve Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) başta olmak üzere birçok uluslararası kuruluş, geniş yelpazede (parasal, mali ve makroihtiyati) önlemler açıklarak salgının finansal istikrara yönelik etkilerini en aza indirmeye çalışmıştır. Merkez bankaları tarafından piyasalara ve finansal kuruluşlara sağlanan likidite destekleri, faiz indirim kararları ve varlık alım programları; hükümetlerin firmalara ve hanehalkına yönelik mali destek paketleri ile düzenleme ve denetim otoritelerinin düzenleyici çerçevede finansal sektöre sağladığı esneklik, salgının iktisadi ve finansal etkilerine yönelik mücadelede dikkat çeken önlemler arasında yer almaktadır.

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman

dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır. Tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar küresel büyüme görünümü üzerinde belirleyici olacaktır. Önümüzdeki dönemde ekonomik büyümede ülkeler arasındaki farklılaşma ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklığa neden olabilecektir.

TÜRKİYE

Türkiye'de iktisadi faaliyet, 2019 yılı sonlarında Çin'de ortaya çıkan ve 2020 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin ana ticaret ortağı olduğu Avrupa ülkeleri başta olmak üzere dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren ülkemizde iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likidite talebini artırmıştır. 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir.

Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkışmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

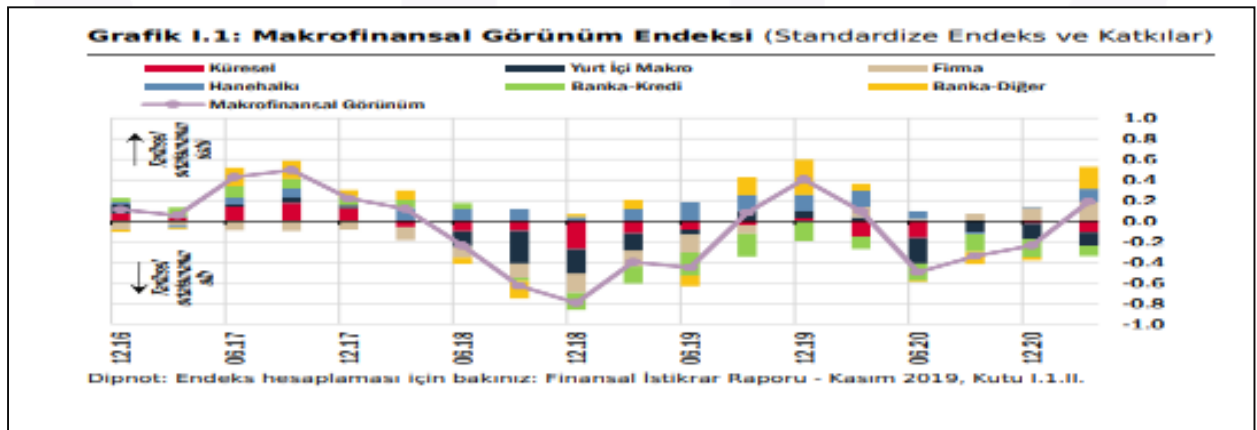
2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Küresel finansal koşulların sıkışması ve salgının yansımaları nedeniyle bankaların finansallarındaki kısmi bozulma etkili olmuştur. Bu dönemde, hanehalkı borçluluğundaki düşük seviyenin devam etmesi ile firmaların döviz borçluluğundaki ve döviz açık pozisyonundaki azalma eğilimi endekse yukarı yönlü katkı vermiştir. 2020 yılı başında kredi arz-talep koşullarındaki iyileşme ve iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin desteğiyle sorunlu kredilerin azalması sayesinde banka kredi göstergelerinin endekse verdiği negatif katkı düşmüştür. Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda yaşanan oynaklıklar ve iktisadi

faaliyetteki yavaşlamanın süresine bağlı olarak, önümüzdeki dönemde makrofinansal görünümün bir miktar daha olumsuz yönde etkilenebileceği öngörülmektedir.

Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, gerek gecikme süreleriyle ilgili düzenleme gerekse döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak yakın izlemedeki kredi bakiyesi 2020 yılı ikinci çeyreğinden itibaren artmaya başlamış, söz konusu kredilerin toplam canlı krediler içindeki payı ılımlı bir artışla 2020 yılı Mart ayındaki yüzde 10,9 seviyesinden 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 11,1'e yükselmiştir. Yapılandırılan veya yakın izlemede sınıflandırılan kredilerin takip hesaplarına intikalinin tarihsel ortalamalarıyla uyumlu şekilde hareket edeceği, BDDK'nın kredilerin sınıflandırılmasına esneklik sağlayan uygulamasının sonlanması halinde iktisadi faaliyetin güçlü seyriyle beraber TGA oranındaki yükselmenin sınırlı olacağı beklenmektedir. Sektörün ihtiyatlı bir yaklaşımla karşılık ayırmaya devam etmesi sayesinde aktif kalitesindeki olası bozulmanın yönetilebilir seviyelerde kalabileceği öngörülmektedir.

Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1). Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.



(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021).

5.2. Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde

etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş

etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki bir süredir bozulmuş ve ekonomideki büyümeye karşı inşaat sektöründe küçülme yaşanmıştır. 2020 yılının genelinde de aynı negatif ayrışma sürmüştü. 2021 yılının ilk iki çeyrek döneminde ise inşaat sektörü de büyüme göstermesine karşın ayrışma devam etti. Nitekim ilk iki çeyrekte ekonominin geneli ve diğer sektörlerde yüksek büyümeler gerçekleşti. İnşaat sektöründe ise büyüme sınırlı kaldı.

Sektörel bazda bakıldığında, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormanlık ve balıkçılık %2,3 artarken, finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azalmıştır.

Kamunun inşaat sektörüne yönelik destekleri ile hareketlenen inşaat işleri yurt içinde talebi olumlu etkilemiştir. Yurt dışında ise küresel tedarik zincirinde yaşanan bozulma ve artan navlun fiyatları gibi etkiler ile Türkiye'ye yönelik inşaat malzemesi talebi genişledi. Buna bağlı olarak artan ihracat da sanayi üretimini destekledi. İnşaat malzemeleri sanayi üretiminde büyüme 2021 yılında da kesintisiz olarak devam etmektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde inşaat malzemeleri sanayi üretimi geçen yılın aynı dönemine göre %17 büyüme gösterdi. İnşaat malzemeleri sanayi üretimi geçen yılın aynı dönemlerine göre nisan ayında %67,2, Mayıs ayında %47,3 ve haziran ayında ise %26,5 arttı. Geçen yılın ikinci çeyreğinde inşaat malzemeleri sanayi üretimi %8 daralmışken bu yılın ikinci çeyreğinde yüzde 47 üretim artışı gerçekleşti. Bir başka deyişle geçen yılın üretim kaybının çok üzerinde bir üretim artışı sağlandı. İç ve dış pazarda yaşanan yüksek talep üretimde de yüksek artışlar getirdi.

2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmemeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.(Kaynak: GYODER, Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı Derneği, 2021 1. Çeyrek Raporu)

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekânda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda yüzde 14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

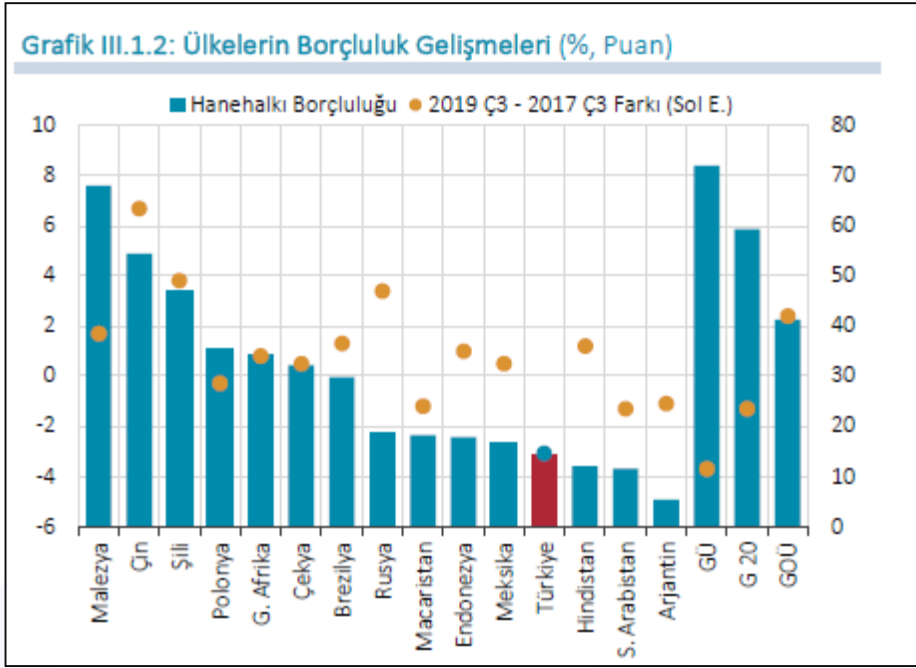
Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon metrekare olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 metrekare olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin yüzde 76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin yüzde 15'ini yenilemeler oluştururken, yüzde 8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 metrekare, Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 metrekare, Trump Tower), Nokia (3.560 metrekare, Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 metrekare, Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 metrekare, Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 metrekare, DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 metrekare, Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile yüzde 22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon metrekare arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon metrekare olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin metrekaredir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde 9,25 azalış gösterdi. 2021 2. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 25 bin metrekaredir. Boşluk oranı ise, toplamda yüzde 22,5 olarak gerçekleşti.



5.3. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul piyasasındaki pek çok araştırmacı şirketin verilerine göre, Küresel ölçekte kentleşme yavaşlamakta ancak ülkelerin inşaat sektörü büyümeye devam etmektedir. Ancak küresel ölçekte güncel durumda yaşanan durgunluk inşaat ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörünün kısıtlı büyüme potansiyelleri ulaşılan ekonomik olgunluk ile açıklanırken gelişmekte olan ülkelerdeki sektörün zorlukları ise küresel emtia fiyatlarındaki ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar olmaktadır.

Türkiyede büyüme göstergelerinde inşaat sektörü başat sektör olarak karşımıza çıkıyor. Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

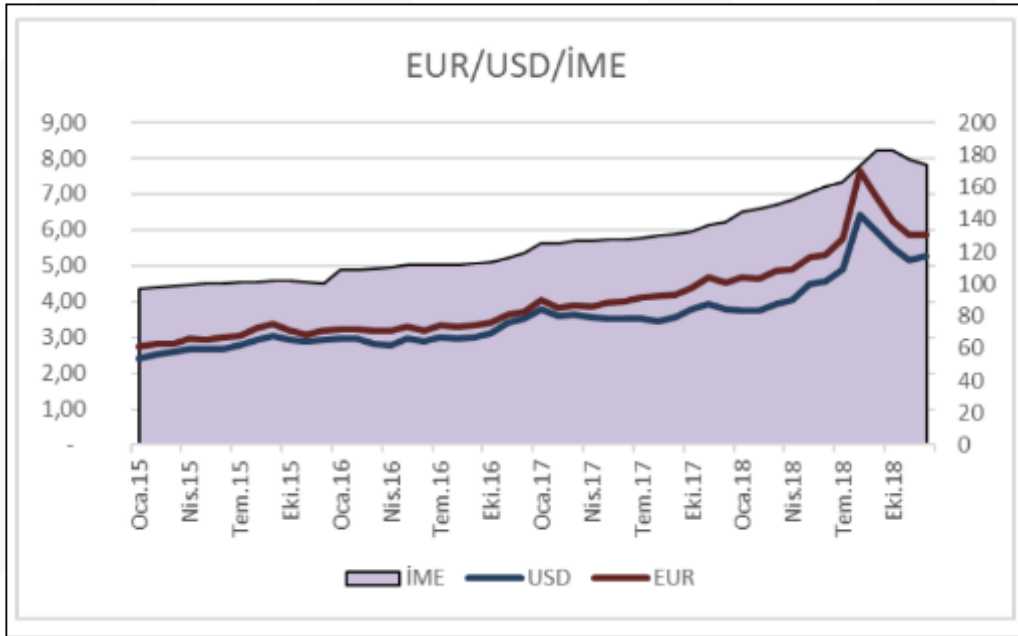
Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2019 ([2015=100])



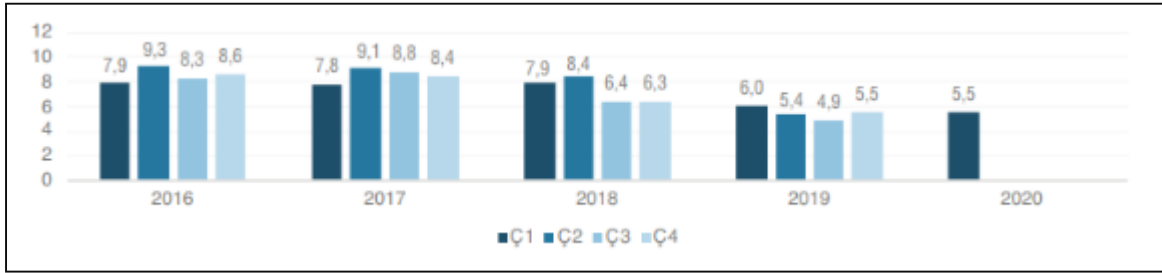
Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019



Kaynak: TÜİK

Yukarıda inşaat maliyet endeksinin Dolar ve Euro kuru ile olan ilişkisinde paralellik görülmekte olup inşaat maliyetlerine doğrudan etki ettiği anlaşılmaktadır.

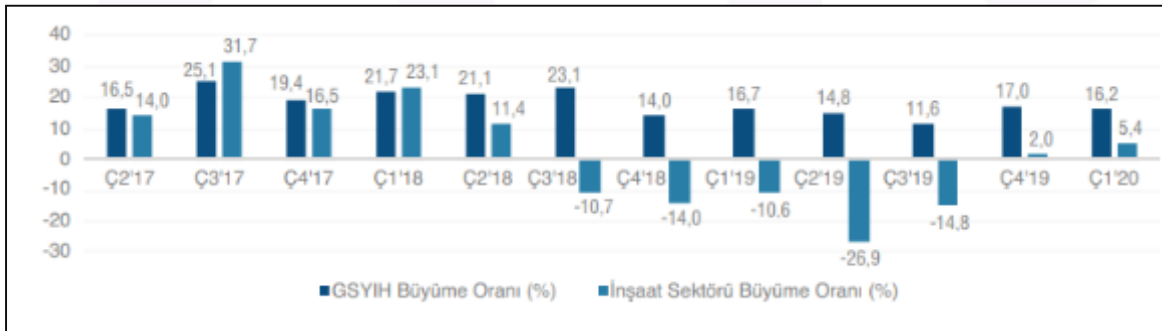
İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020, 2. Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. çeyreğinde %5,5 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020, 2.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %5,4 oranında artmıştır.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %38 azalışla 59.5 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %16 azalışla 94.7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2020 yılı salgının da etkisiyle hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.

A.V.M. Sektör Analizi

5.3.1.1. Türkiye Parakende Sektörü

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul İli geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir.

AVM'lerin kronolojik gelişimine bakıldığında 1995 yılında 12 olan AVM sayısı, 2011 yılında 264'e, 2014 yılında 345'e yükselmiştir. Sektör özelinde araştırmalar yapan kuruluşlara göre 2016 yılında 379 olan AVM sayısının ise 2017 yılı Eylül ayı itibariyle 415'e ulaşmış olmasıyla birlikte 2018 yılında 417 ulaşmıştır. 2021 yıl sonunda tahmini 502'ye yükseleceği öngörülmektedir. Söz konusu gelişme, 1990'lı ve 2000'li yıllarda yaşanan hızlı büyüme ivmesinin 2020'ye doğru yerini daha stabil bir çizgiye doğru ulaşacağını göstermektedir. Son üç yıllık analizlere bakıldığında ise 2016 ve 2017 yıllarında adet bazında ortalama %15'lik bir büyüme görülürken, 2019 için büyüme oranının %1 dolayında büyüme beklenmektedir.

Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo. 2 AVM Sınıflandırması

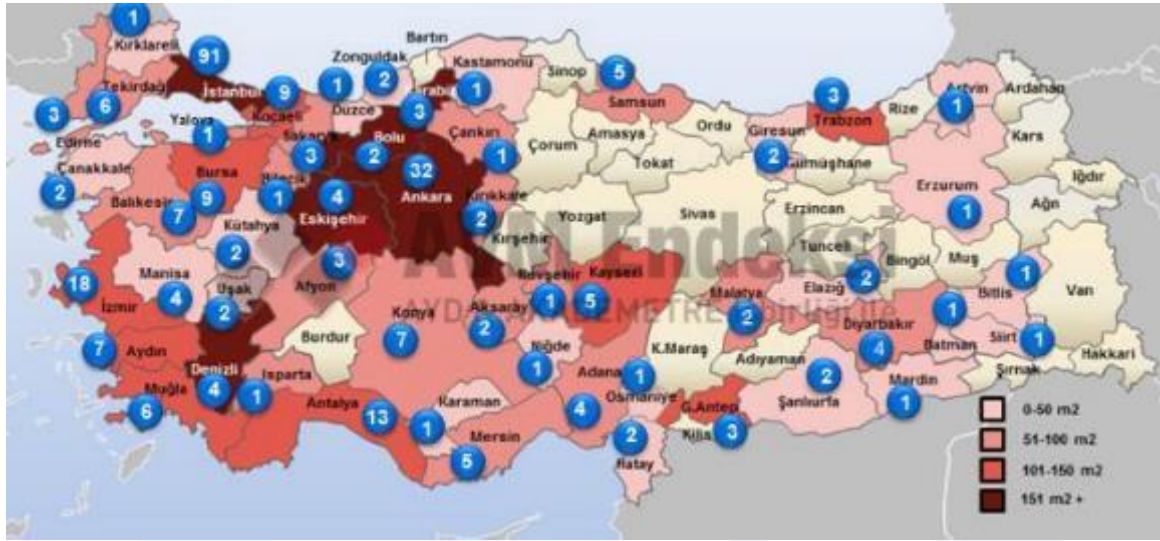
| AVM | PROJE TİPİ | TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²) |
|------------|-------------------------|---|
| Geleneksel | Çok Büyük | 80.000- + |
| | Büyük | 40.000-79.999 |
| | Orta | 20.000-39.999 |
| | Küçük İhtiyaç Odaklı | 5.000-19.999 |
| Özellikli | Perakende Parkı Büyük | 20.000- + |
| | Orta | 10.000-19.999 |
| | Küçük | 5.000-9.999 |
| | Outlet | 5.000- + |
| | Temalı (eğlence odaklı) | 5.000- + |

* *Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler*

2020 yılı ilk yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 431 alışveriş merkezinin toplam kiralananabilir alanı 13.180.615m² büyüklüğündedir. Toplam kiralananabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralananabilir alanın 15.578.810m²'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralananabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 159m² düzeyine ulaştı. Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen toplam kiralananabilir alan sıralamasında ilk 10'a giren iller bir sonraki sayfada yer alıyor.

Bütün dünyayı etkileyen COVID-19'un, mart ayının başından itibaren Türkiye'de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM'nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2'inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalı.

Tablo. 3 Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası

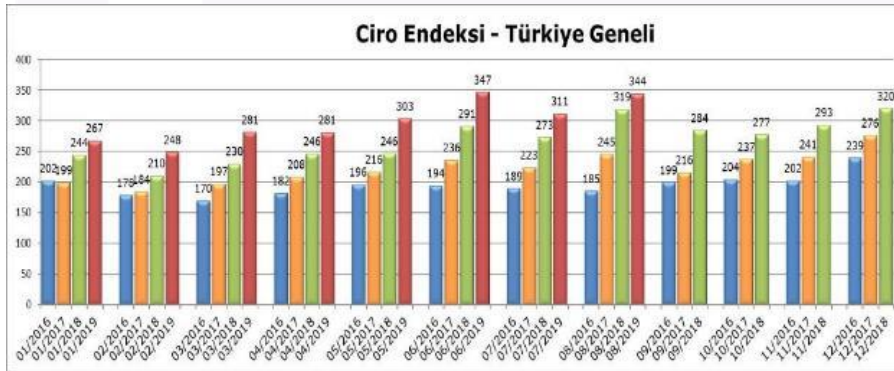


Mayıs 2018 verilerine göre, ziyaret sayısı endeksinde bir önceki yılın aynı ayına göre %3 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

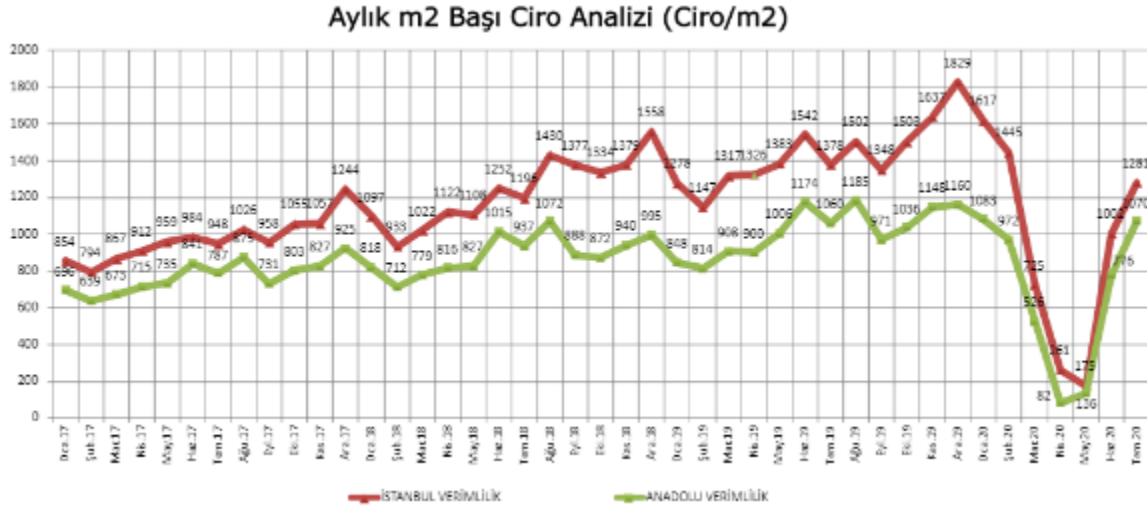
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre;

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre; her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2019 Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 7,8 artış kaydederek 344 puana ulaşmıştır. 2018 Mart döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,7 artış kaydederek 230 puana ulaştı.

Tablo. 4 Ciro Endeksi Türkiye Geneli (05.11.2019)

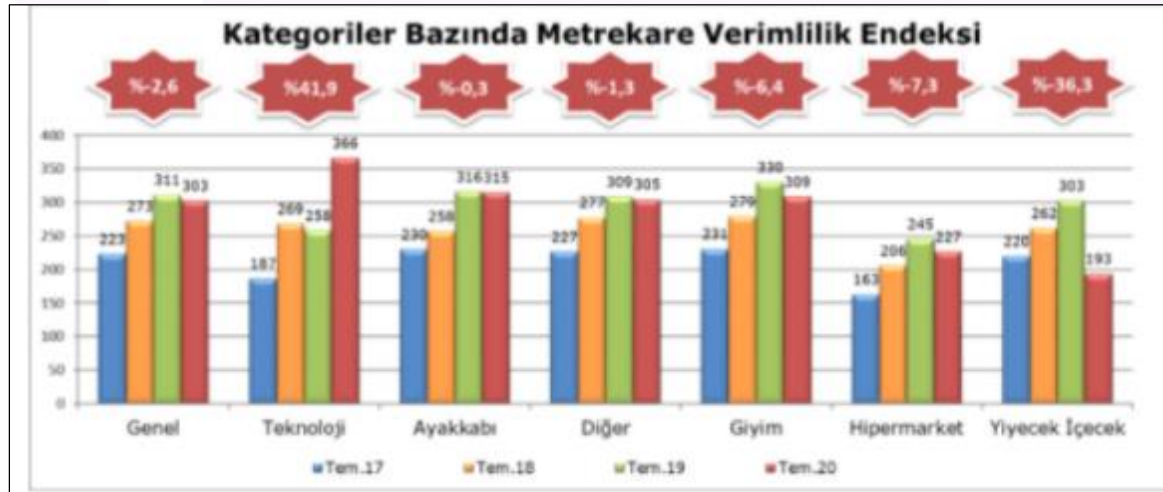


Ciro Verimlilik Endeksi Türkiye Geneli (Temmuz 2020)



AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Temmuz 2020'de İstanbul'da 1.281 TL, Anadolu'da 1.070 TL olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz 2020 döneminde kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde; Teknoloji kategorisi yüzde 2,1'lik gerileme göstererek 366 puana ulaşmıştır. Yiyecek-İçecek kategorisi yüzde 72,3'lük artış göstererek 193 puana, ayakkabı kategorisi yüzde 43,8'lik artış göstererek 315 puana, giyim kategorisi yüzde 43,1'lik artış göstererek 309 puana, diğer kategorisi yüzde 36,2'lik artış göstererek 305 puana, hipermarket kategorisi yüzde 22,7'lik artış göstererek 227 puana yükselmiştir.



(*Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyeleş eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

COVID-19 dolayısıyla haziran ayına kadar kapalı olan alışveriş merkezlerinde yılın ilk yarısının çoğunda ciro endeksi ve ziyaret sayıları ölçümleri yapılamadı. En son Ocak 2020'de ölçülen Alışveriş Merkezi Ciro Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında artarak 340 puana ulaştı. Buna karşılık Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi %2 oranında azaldı. Haziran ayına kısmen de olsa tekrar açılan alışveriş merkezlerinde ziyaret sayısı ve cirolarla ilgili henüz veri yayınlanmamasına rağmen, yapılan açıklamalara göre ortalama ziyaret sayısında %70; ortalama ciroda ise yaklaşık %80 oranında düşüş var.

Oldukça azalan AVM ziyaret sayılarının, COVID-19'un seyrine bağlı olarak yılsonuna doğru artması bekleniyor. İlerleyen dönemlerde ziyaretçi sayılarını artırmak için farklı kampanyalar, mağaza karmaları ve konseptler görebiliriz. E-ticaret ve s-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacak. (Colliers International, Turkey Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2020 İlk Yarı)

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul İli



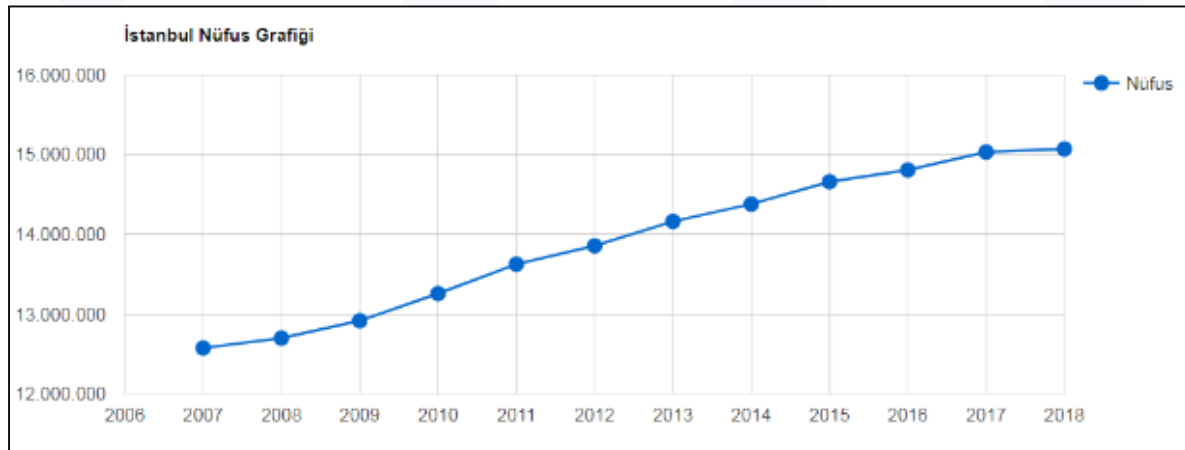
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin

Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliçi ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.067.724 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına

taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.3.2. Başakşehir İlçesi



Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 107 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. 2008 yılına kadar Küçükçekmece İlçesi'nin sınırları içerisindeyken, 5747 sayılı kanun ile büyük bölümü Küçükçekmece topraklarından ayrılarak yeni bir ilçe olarak belirlenmiştir. Bununla beraber Başakşehir'in nüfusu 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başlamıştır.

Başakşehir nüfusunun yarısından fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Başakşehir'in büyüyen ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. Aşağıdaki tabloda Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) veri tabanına göre Başakşehir İlçesi'nin 2012-2018 yıllara göre nüfus bilgileri yer almaktadır.

Tablo. 3 Başakşehir İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

| YIL | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| NÜFUS | 342.422 | 353.311 | 369.810 | 396.729 | 427.835 | 460.259 | 469.924 |

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleştirmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilsede, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

- 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 sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç değerlendirme yaklaşımı kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame

ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Bahçeşehir semtinde referans nokta niteliğinde olması,
- Bölgedeki gelir düzeyinin yüksek olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yeme-içme ve cafe fonksiyonlu dükkanlara talebin fazla olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer alması,
- Çarşı bloklarının farklı parsellerde konumlu olmasından dolayı müşteri sirkülasyonunun randımanlı olarak sağlanamıyor olması.

❖ FIRSATLAR

- Merkezi konumu ve bölgede artan çekim güçleri.

❖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi,
- Bölgede inşa edilen yeni karma projelerin AVM stoğunu arttırmış olması
- Bölgede ticari birim arzının bölge ihtiyacının üzerinde olması

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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 kullanımınıdır. 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.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer'î imar planında "Ticaret-Turizm-Konut" alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analize ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; taşınmazların kira değerlerinin belirlenmesinde **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ve **Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi** ile satış değerleri takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki villa ve dükkan ünitelerinin kira ve satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

➤ **Dükkan Araştırmaları**

Tablo. 4 Satılık Dükkan Verileri

| No | Açıklama | Düzeltilmiş Alan, m ² | Değer, TL | Birim Değeri, TL/m ² | İletişim |
|----|---|----------------------------------|------------|---------------------------------|--|
| 1 | Bahçeşehir 2. kısım mah. KC Avm G blokta konumlu, brüt 60 m ² net 45 m ² mağaza ve ofis kullanıma uygun dükkan 1.090.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 60 | 1.090.000 | 18.167 | Enter Danışmanlık 0 (532) 169 44 23 |
| 2 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Bahçeşehir Avm F blok içerisinde olduğu beyan edilen ana cadde manzaralı 58 m ² iş yeri 920.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 58 | 920.000 | 15.862 | Aslan İst. G. 0 (532) 313 66 42 |
| 3 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Ana cadde üzerinde içerisinde 10 yıllık yeni kira kontratlı kiracısının olduğu beyan edilen 12 m cepheli 800 m ² dükkan 10.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (47.000 TL'ye kiracılı) | 800 | 10.000.000 | 12.500 | Alize Yatırım 0 (533) 618 08 81 |
| 4 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Hillpark 2 de, 1 bölümlü, brüt 131 m ² dükkan 2.650.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 131 | 2.650.000 | 20.229 | Kafadar Gr.G.D. 0 (532) 405 43 00 |
| 5 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Hillpark residence çarşıda, 2 bölümlüden oluşan restorana uygun, ön 20 m ² bahçe kullanımı 130 m ² kapalı alanı olan brüt 150 m ² dükkan 3.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 130 | 3.000.000 | 23.077 | Alkent Emlak 2 0 (555) 854 19 50 |
| 6 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Hayatpark pojesinde Avm' de olduğu ve içerisinde kiracılı olduğu beyan edilen, brüt 148 m ² dükkan 2.960.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 148 | 2.960.000 | 20.000 | Hayatpark Satış Ofisi 0 (535) 253 03 93 |
| 7 | Bahçeşehir 1. kısım mah. Ana cadde üzerinde bulunan şarküteri kiracılı 1 bölümlü brüt 350 m ² dükkan 4.350.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.(22.500 TL'ye kiracılı) | 350 | 4.350.000 | 12.429 | Acro Yatırım 0 (532) 744 76 97 |
| 8 | Bahçeşehir 2. kısım mah. İçerisinde 5 yıllık kiracısı bulunan, alt kat 400 m ² üst kat 300 m ² olan 2 bölümlü, brüt 700 m ² dükkan 6.250.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.000 TL'ye kiracılı) (2 tapulu ayrı ayrı kiralanabilir) | 475 | 6.250.000 | 13.158 | Köşk Emlak 0 (532) 051 48 82 |

Tablo. 5 Kiralık Dükkan Verileri

| No | Açıklama | Düzeltilmiş Alan, m ² | Değer, TL | Birim Değeri, TL/m ² | İletişim |
|----|---|----------------------------------|-----------|---------------------------------|---|
| 1 | Taşınmaza yakın konumda, bankalara komşu, toplam 21 m ² alanlı beyan edilen, dükkan 2.600 TL bedelle kiralıktır. (Giriş katlı) | 21 | 2.600 | 124 | REMAX KOM 0 (533) 451 93 09 |
| 2 | Başakşehir Galeriyada da, toplam 30 m ² alanlı beyan edilen dükkan 3.000 TL bedelle kiralıktır. | 30 | 3.000 | 100 | METROPOL GM 0 (532) 445 05 06 |
| 3 | Başakşehir Mavi Çarşı da, mutfaklı, avm içerisinde, toplam 55m ² alanlı beyan edilen işyeri (dükkan) 3.250 TL bedelle kiralıktır. | 55 | 3.250 | 59 | KEREM SAYKI MİMARLIK 0 (534) 363 92 37 |
| 5 | Başakşehir Gölet Parkta, bakımlı, giriş ,bodrum, teras bölümlerinden oluşan, toplam 400 m ² alanlı beyan edilen dükkan 40.000 TL bedelle kiralıktır.(Bölümlerin alanları ilanda belirtilmemiştir.) | 400 | 40.000 | 100 | EKİP GM 0 (532) 685 24 50 |
| 7 | Başakşehir Gölet Parkta, bakımlı, 140 m ² giriş, 40 m ² asma, 130 bodrum, 150 m ² teras bölümlerinden oluşan, toplam 450 m ² alanlı beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. | 186,5 | 20.000 | 107 | REALTY WORLD 0 (532) 231 41 45 |
| 8 | Başakşehir Gölet Parkta, şelenkor, toplam 157 m ² alanlı beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. | 157 | 20.000 | 127 | 7HILLS INVESTMENST 0 (543) 413 07 06 |
| 9 | Başakşehir Gölet Parkta, şelenkor, kış bahçeli, 220 m ² giriş , 102 m ² kış bahçesi, 38 m ² bahçe bölümlerinden oluşan, toplam 322 m ² alanlı beyan edilen dükkan 55.000 TL bedelle kiralıktır.(Bölümlerin alanları ilanda belirtilmemiştir.) | 220 | 55.000 | 250 | BAHÇEŞEHİR GM 0 (530) 241 92 31 |
| 10 | Esenkent Parkway AVM de, toplam 144 m ² alanlı beyan edilen dükkan 8.000 TL bedelle kiralıktır.(Bölümlerin alanları ilanda belirtilmemiştir.) | 144 | 8.000 | 56 | Realty World 0 (532) 786 86 21 |
| 11 | Esenkent Parkway AVM de, toplam 34 m ² alanlı beyan edilen dükkan 1.500 TL bedelle kiralıktır.(Bölümlerin alanları ilanda belirtilmemiştir.) | 34 | 1.500 | 44 | Realty World 0 (532) 786 86 21 |
| 12 | Esenkent Parkway AVM de, toplam 46 m ² alanlı beyan edilen dükkan 5.000 TL bedelle kiralıktır.(Bölümlerin alanları ilanda belirtilmemiştir.) | 46 | 5.000 | 109 | Realty World 0 (532) 786 86 21 |
| 13 | Esenkent AVM içerisinde, toplam 40 m ² alanlı beyan edilen dükkan 3.000 TL bedelle kiralıktır.(Bölümlerin alanları ilanda belirtilmemiştir.) | 40 | 3.000 | 75 | URARTU GAYRİMENKUL 0 (542) 317 15 82 |

Tablo. 6 Satılık Villa Verileri

| No | Açıklama | Düzeltilmiş Alan, m ² | Değer, TL | Birim Değeri, TL/m ² | İletişim |
|----|--|----------------------------------|-----------|---------------------------------|---|
| 1 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Ana cadde üzerinde okul kiracılı 800 m ² kapalı - 400 m ² açık alandan oluşan 1 bölüm, brüt 800 m ² ticari mülk 9.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (45.000 TL'ye kiracılı) | 800 | 9.000.000 | 11.250 | Alize Yatırım 0 (533) 618 08 81 |
| 2 | Bahçeşehir 1. kısım mah. Aşık Mahzuni Şerif Cad. üzerinde C tipi büyük bahçeli müstakil 6+2 brüt 350 m ² olan triplex ticari villa 8.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. | 350 | 8.500.000 | 24.286 | Koç Gayrimenkul Y. 0 (539) 255 34 94 |

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda bulunan konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık dükkan ve villa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış ve kira değerlerinin konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda arsaların ise; alan, konum kriterleri doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda bölgede çok sayıda satılık ve kiralık ofis verisine ulaşılmış olup ekonomik koşullar, arzın fazla olması gibi nedenlerle pazarın durgunlaştığı ve düşüşe geçtiği dolayısı ile pazarlık paylarının yüksek olduğu gözlenmiştir.

Tablo. 7 Kiralık Dükkân Emsal Düzeltme Tablosu

| No | Birim Değeri, TL/m ² | Algılanabilirlik | Ulaşım | Alan | Pazarlık | Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ² |
|-----------------|---------------------------------|------------------|--------|------|----------|--|
| 1 | 124 | 0% | -10% | -10% | -5% | 92,86 |
| 2 | 100 | 0% | -15% | -10% | -5% | 70,00 |
| 3 | 59 | 0% | 0% | -5% | -5% | 53,18 |
| 5 | 100 | 0% | -10% | 5% | -5% | 90,00 |
| 7 | 107 | 0% | -10% | 0% | -5% | 91,15 |
| 8 | 127 | -25% | -15% | 0% | -5% | 70,06 |
| 9 | 250 | -40% | -25% | 0% | -5% | 75,00 |
| 10 | 56 | 0% | 0% | 0% | -5% | 52,78 |
| 11 | 44 | 10% | 0% | -10% | -5% | 41,91 |
| 12 | 109 | 0% | -5% | -10% | -5% | 86,96 |
| 13 | 75 | 0% | 0% | -10% | -5% | 63,75 |
| ORTALAMA | | | | | | 71,60 |

Bölgede konumlu dükkânlar için pazarda istenen ortalama birim kira değerleri; konum, büyüklük, reklam kabiliyeti ve pazarlık kriterleri doğrultusunda düzeltilerek dükkân nitelikli taşınmazlara ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir. Düzeltmeler sonucunda; dükkân/restoran/kafe nitelikli taşınmazların ortalama birim kira değeri 71,60 TL/m² olarak hesaplanmış yuvarlatılarak **70,00 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiş ve taşınmazlara şerefiyeleri oranında birim kira değeri takdiri yapılmıştır.

Tablo. 8 Dükkân Üniteleri için Kapitalizasyon Oranı Tablosu

| No | Açıklama | Satış Değeri, TL | Kira Değeri, TL/Ay | Kap Oranı |
|-----------------|---|------------------|--------------------|--------------|
| 1 | Bahçeşehir 2. kısım mah. Ana cadde üzerinde içerisinde 10 yıllık yeni kira kontratlı kiracısının olduğu beyan edilen 12 m cepheli 800 m ² dükkân 10.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (47.000 TL'ye kiracılı) | 10.000.000,00 | 47.000 | 0,056 |
| 2 | Bahçeşehir 2. kısım mah. İçerinde 5 yıllık kiracısı bulunan, alt kat 400 m ² üst kat 300 m ² olan 2 bölümlü, brüt 700 m ² dükkân 6.250.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.000 TL'ye kiracılı) (2 tapulu ayrı ayrı kiralanabilir) | 6.250.000,00 | 30.000 | 0,058 |
| 3 | Bahçeşehir 1. kısım mah. Ana cadde üzerinde bulunan şarküteri kiracılı 1 bölümlü brüt 350 m ² dükkân 4.350.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.(22.500 TL'ye kiracılı) | 4.350.000,00 | 22.500 | 0,062 |
| ORTALAMA | | | | 0,059 |

Bölge ortalamasından tabloda yer aldığı şekilde dükkân üniteleri için Kapitalizasyon oranı: **0,06** olarak dikkate alınmıştır.

| Ada/Parsel | Blok | B.B No | Nitelik | B.B. Brüt Alan, m ² | Birim Satış Değeri, TL | Değer, TL | Yuvarlatılmış Değeri, TL |
|--------------------|--------|--------|----------------|--------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------|
| 265/6 | A-1 | 1 | A TİPİ VİLLA | 452,11 | 11.788 | 5.329.643 | 5.330.000 |
| | A-9 | 9 | A TİPİ VİLLA | 452,11 | 10.610 | 4.796.679 | 4.800.000 |
| | D BLOK | 1 | DÜKKAN | 154,14 | 10.610 | 1.635.354 | 1.640.000 |
| | D BLOK | 2 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 11.081 | 1.037.521 | 1.040.000 |
| | D BLOK | 3 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 11.081 | 1.037.521 | 1.040.000 |
| | D BLOK | 4 | DUBLEKS DÜKKAN | 276,2 | 12.967 | 3.581.545 | 3.580.000 |
| | D BLOK | 5 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 11.081 | 1.037.521 | 1.040.000 |
| | D BLOK | 6 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 11.081 | 1.037.521 | 1.040.000 |
| | D BLOK | 7 | DÜKKAN | 49,14 | 12.967 | 637.209 | 640.000 |
| | D BLOK | 8 | DÜKKAN | 49,14 | 12.967 | 637.209 | 640.000 |
| | D BLOK | 9 | DÜKKAN | 189,1 | 10.610 | 2.006.264 | 2.010.000 |
| 268/1 | G BLOK | 1 | DÜKKAN DUBLEKS | 293,24 | 20.542 | 6.023.772 | 6.020.000 |
| | G BLOK | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 255,42 | 19.258 | 4.918.939 | 4.920.000 |
| | G BLOK | 11 | DUBLEKS DÜKKAN | 255,42 | 19.258 | 4.918.939 | 4.920.000 |
| | G BLOK | 12 | DUBLEKS DÜKKAN | 461,04 | 16.807 | 7.748.787 | 7.750.000 |
| | G BLOK | 18 | DÜKKAN | 31,04 | 16.807 | 521.695 | 520.000 |
| | G BLOK | 19 | DÜKKAN | 60,93 | 13.422 | 817.827 | 820.000 |
| | G BLOK | 28 | DÜKKAN | 81,7 | 9.337 | 762.860 | 760.000 |
| | G BLOK | 29 | DÜKKAN | 252,86 | 7.587 | 1.918.342 | 1.920.000 |
| | G BLOK | 30 | DÜKKAN | 119,49 | 8.287 | 990.199 | 990.000 |
| | H BLOK | 1 | DUBLEKS DÜKKAN | 382,03 | 19.258 | 7.357.225 | 7.360.000 |
| | H BLOK | 5 | DÜKKAN | 50,34 | 21.219 | 1.068.168 | 1.070.000 |
| | H BLOK | 6 | DÜKKAN | 49,42 | 21.219 | 1.048.647 | 1.050.000 |
| | H BLOK | 7 | DÜKKAN | 49,42 | 21.219 | 1.048.647 | 1.050.000 |
| | H BLOK | 8 | DÜKKAN | 144,81 | 18.861 | 2.731.320 | 2.730.000 |
| | H BLOK | 9 | DÜKKAN | 50,34 | 21.219 | 1.068.168 | 1.070.000 |
| | H BLOK | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 290,64 | 15.407 | 4.477.772 | 4.480.000 |
| TOPLAM (TL) | | | | | | | 70.230.000 |

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların toplam değeri **70.230.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.2.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Pazar araştırması ve analizleri kapsamında ortalama birim kira bedelleri takdir edilmiş olup bağımsız bölüm bazında şerefiyeli birim değerler aşağıda tabloda sunulmuştur. Direkt Kapitalizasyon Yönteminde kullanılmak üzere Kapitalizasyon Oranı (R0) hesabında pazar verileri ve bölgedeki geri dönüş süreleri dikkate alınmış olup hesap detayları 7.3.1. başlığı altında sunulmuştur. Direkt kapitalizasyon yöntemi kapsamında yıllık kira gelirleri belirlenen kapitalizasyon oranı ile capitalize edilmek suretiyle satış değeri takdirinde bulunulmuş olup hesap detayları tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Taşınmazların Değeri

| Ada/Parsel | Blok | B.B No | Nitelik | B.B. Brüt Alan, m ² | BİRİM KİRA, TL/m ² | Aylık Kira Değeri, TL/m ² /Ay | Ro | DEĞER, TL | Yuvarlatılmış Değeri, TL | |
|--------------------|--------|--------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|--|--------|-----------|--------------------------|-----------|
| 265/6 | A-1 | 1 | A TİPİ VİLLA | 452,11 | 59,72 | 27.000 | 6,00% | 5.400.002 | 5.400.000 | |
| | A-9 | 9 | A TİPİ VİLLA | 452,11 | 56,58 | 25.580 | 6,00% | 5.116.077 | 5.120.000 | |
| | D BLOK | 1 | DÜKKAN | 154,14 | 56,58 | 8.721 | 6,00% | 1.744.248 | 1.740.000 | |
| | D BLOK | 2 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 59,10 | 5.534 | 6,00% | 1.106.707 | 1.110.000 | |
| | D BLOK | 3 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 59,10 | 5.534 | 6,00% | 1.106.707 | 1.110.000 | |
| | D BLOK | 4 | DUBLEKS DÜKKAN | 276,2 | 69,16 | 19.102 | 6,00% | 3.820.398 | 3.820.000 | |
| | D BLOK | 5 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 59,10 | 5.534 | 6,00% | 1.106.707 | 1.110.000 | |
| | D BLOK | 6 | DUBLEKS DÜKKAN | 93,63 | 59,10 | 5.534 | 6,00% | 1.106.707 | 1.110.000 | |
| | D BLOK | 7 | DÜKKAN | 49,14 | 69,16 | 3.399 | 6,00% | 679.704 | 680.000 | |
| | D BLOK | 8 | DÜKKAN | 49,14 | 69,16 | 3.399 | 6,00% | 679.704 | 680.000 | |
| | D BLOK | 9 | DÜKKAN | 189,1 | 56,58 | 10.699 | 6,00% | 2.139.856 | 2.140.000 | |
| | 268/1 | G BLOK | 1 | DÜKKAN DUBLEKS | 293,24 | 109,56 | 32.127 | 6,00% | 6.425.475 | 6.430.000 |
| G BLOK | | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 255,42 | 102,71 | 26.234 | 6,00% | 5.246.838 | 5.250.000 | |
| G BLOK | | 11 | DUBLEKS DÜKKAN | 255,42 | 102,71 | 26.234 | 6,00% | 5.246.838 | 5.250.000 | |
| G BLOK | | 12 | DUBLEKS DÜKKAN | 461,04 | 89,64 | 41.328 | 6,00% | 8.265.525 | 8.270.000 | |
| G BLOK | | 18 | DÜKKAN | 31,04 | 89,64 | 2.782 | 6,00% | 556.485 | 560.000 | |
| G BLOK | | 19 | DÜKKAN | 60,93 | 71,59 | 4.362 | 6,00% | 872.396 | 870.000 | |
| G BLOK | | 28 | DÜKKAN | 81,7 | 49,80 | 4.069 | 6,00% | 813.732 | 810.000 | |
| G BLOK | | 29 | DÜKKAN | 252,86 | 40,46 | 10.231 | 6,00% | 2.046.143 | 2.050.000 | |
| G BLOK | | 30 | DÜKKAN | 119,49 | 44,20 | 5.281 | 6,00% | 1.056.292 | 1.060.000 | |
| H BLOK | | 1 | DUBLEKS DÜKKAN | 382,03 | 102,71 | 39.238 | 6,00% | 7.847.660 | 7.850.000 | |
| H BLOK | | 5 | DÜKKAN | 50,34 | 113,17 | 5.697 | 6,00% | 1.139.396 | 1.140.000 | |
| H BLOK | | 6 | DÜKKAN | 49,42 | 113,17 | 5.593 | 6,00% | 1.118.572 | 1.120.000 | |
| H BLOK | | 7 | DÜKKAN | 49,42 | 113,17 | 5.593 | 6,00% | 1.118.572 | 1.120.000 | |
| H BLOK | | 8 | DÜKKAN | 144,81 | 100,59 | 14.566 | 6,00% | 2.913.288 | 2.910.000 | |
| H BLOK | | 9 | DÜKKAN | 50,34 | 113,17 | 5.697 | 6,00% | 1.139.396 | 1.140.000 | |
| H BLOK | | 10 | DUBLEKS DÜKKAN | 290,64 | 82,17 | 23.882 | 6,00% | 4.776.378 | 4.780.000 | |
| TOPLAM (TL) | | | | | 78,21 | 372.949 | | | 74.630.000 | |

Bağımsız bölümlerin değeri Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile **85.930.000 -TL** olarak, toplam aylık kira geliri ise **372.949.- TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

7.3.3.1.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında düzenlenmiş olup değer takdirinde Hasılat Paylaşımı yönteminden yararlanılmamıştır.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup parsel üzerinde proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Blok bazında kat mülkiyeti kurulmuş olup blokların ortak alanları değerlendirme çalışmasında şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması; konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri ile hesaplanan değerleri daha somut verilere dayanmasından ve taşınmazın potansiyel geliri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon yöntemi lehine uyumlaştırılmış olup taşınmazın toplam değeri **85.930.000.-TL** olarak hesaplanmış ve yuvarlatılarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 10 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA, TL | DİREKT KAPİTALİZASYON, TL | UYUMLAŞTIRILMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ, TL |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 70.230.000 | 74.630.000 | 74.630.000 |

Bağımsız bölüm bazında nihai değer takdirleri ilgili bölümde belirtilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme yapılan gayrimenkuller için yapılan incelemelerde taşınmazlarda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu, yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinin düzenlendiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürünün tamamlandığı görülmüştür.

8.4. Değerleme Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağılı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan beyanlar hanesinde bulunan kayıtların ilgili mevzuatları gereği bulunması gereken kayıtlar olduğu anlaşılmış olup gayrimenkulleri olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yapı ruhsatları ve iskân belgelerinin bulunduğu ayrıca tapuda kat mülkiyeti tesisi edildiği görülmüştür. Takyidat belgelerinde bulunan kayıtların ise yukarıda belirtilen maddelere istinaden gayrimenkullerin portföye alınmasında engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; konu taşınmazların imar ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürlerinin tamamlandığı ve takyidat belgelerinde bulunan kayıtların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler doğrultusunda olumsuzluk yaratmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin Madde 22.

c) *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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.* denmektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde, konu taşınmazların fiili kullanım şeklinin tapu niteliği ile aynı olduğu görülmüştür.

Yukarıda açıklanan hükümler uyarınca hâlihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ana taşınmazda konumlu 11 adet dubleks dükkan, 14 adet dükkan, 2 villa nitelikli bağımsız bölümün değerlendirilmesinde resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup konu taşınmazların ticari fonksiyonlu olması nedeni ile Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin Pazar değerine daha gerçekçi yansıtacağı kanaatine varılmış ve bu yöntem lehinde uyumlaştırma yapılmıştır. Değerleme çalışmasında taşınmazlarla rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir. Takdir edilen nihai değer aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLAR | K.D.V. HARIÇ PAZAR DEĞERİ, TL | K.D.V. DAHİL PAZAR DEĞERİ, TL | SİGORTA DEĞERİ (TL) |
|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 27 Adet Bağımsız Bölüm | 74.630.000 | 88.063.400 | 7.067.819 |

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.
**K.D.V. oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlu 27 adet bağımsız bölümün değerlendirilme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **74.630.000.-TL (YetmişDörtMilyonDörtYüzOtuzBin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Ulaş AKSOYLU
Mimar
SPK LİSANS NO: 406498
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Kubilay ATALAR
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 411022
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

