



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ  
265 ADA 6 PARSEL, 267 ADA 3 PARSEL  
VE 268 ADA 1 PARSELDE KONUMLU  
“42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM”

20\_400\_275

30.12.2020



GYOF-01 / rev no:0

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	17
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>26</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	26
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	27
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	32
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	38
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>40</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	40
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	41
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	41
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>43</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	43
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	43
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	44
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	49
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	49
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	49
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>50</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	50
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	50
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	50
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	50
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>51</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	51
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	51
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>52</b>
10.1. BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER TAKDİRİ .....	52
10.2. TAKBİS KAYITLARI .....	53
10.3. MAHAL FOTOĞRAFLARI .....	115
10.4. RESMÎ BELGELER .....	152
<b>11. SERTİFİKASYONLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ</b>	<b>153</b>

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylım:

- 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 bulunmamaktadır.
- 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 04.11.2020 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde Değerleme Uzmanları Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: 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 değerleme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 1 parsel numaralı, 267 ada 3 parsel numaralı ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlu Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 42 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazları da kapsayan şirketimizce daha önce hazırlanan değerleme 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 pazar değeri takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Kubilay Atalar Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 411022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail: info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul Tel: (0212) 348 20 00
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 12 adet, 267 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 13 adet, 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 17 adet olmak üzere toplam 42 bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 20_400_275
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 12.10.2020
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 24.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 30.12.2020
<b>GAYRİMENKULLERİN TANIMI</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 12 adet, 267 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 13 adet, 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 17 adet olmak üzere toplam 42 bağımsız bölüm.
<b>GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)</b>	: <b>77.310.000.-TL (K.D.V. HARİÇ)</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)</b>	: <b>91.225.800.-TL (K.D.V. DAHİL)</b>



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge konut ve ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup bölgede ayırık yapı düzeninde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş deprem öncesi yapılar yer almaktadır.

## 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

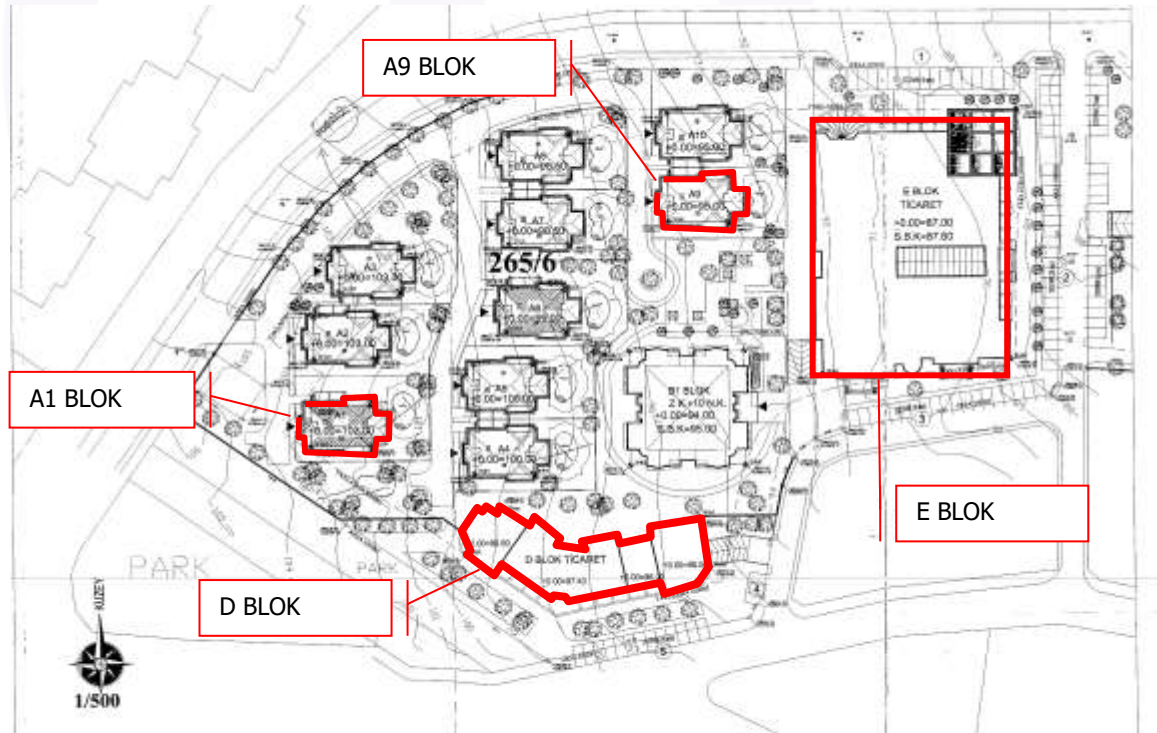
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, 20.284,35 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 265 ada 6 parselde yer alan "10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 2 adet villa, 4 adet dükkan ve 6 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm, 11.546,60 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 267 ada 3 parselde yer alan "F, C1, C2 Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 13 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve 19.370,58 m<sup>2</sup> 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 11 adet dükkan ve 6 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 42 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 m<sup>2</sup> 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, E blokta 1 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 m<sup>2</sup>, zemin kat saolun, oda, hol ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 163 m<sup>2</sup>, 1. normal kat 3 oda, banyo ve hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 148 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 452 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Bağımsız bölümlere giriş zemin katta batı cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde 1. katta yer alan yaklaşık 16 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki galeri boşluğunun villa kullanımına katıldığı ve çatı katlarında büyüme yapılarak yaklaşık 146 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca A9 blokta bodrum katta garajın arka kısmına yaklaşık 20 m<sup>2</sup> kapalı alan ilavesi yapıldığı ve bu alanın kafe olarak kullanıldığı görülmüştür. Kat alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo. 1 A1 Blok bilgileri**

BLOK	KAT	PROJE BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	MEVCUT BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
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

#### **D Blok (Ticaret)**

265 ada 6 no.lu parsel üzerinde, parselin batısında konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 16 araçlık otopark alanı, güvenlik odası ve teknik hacimler, zemin katta 4 adet "Dükkân", 5 adet "Dubleks Dükkân" nitelikli bağımsız bölüm ve 1. normal katta zemin katta konumlu dubleks dükkanlara ait asma kat alanları yer almaktadır. D blok toplamda 9 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, tamamı değerlendirilmiştir. Dükkân girişleri bağımsız olup, zemin katta ortak kullanım alanı bulunmamaktadır.

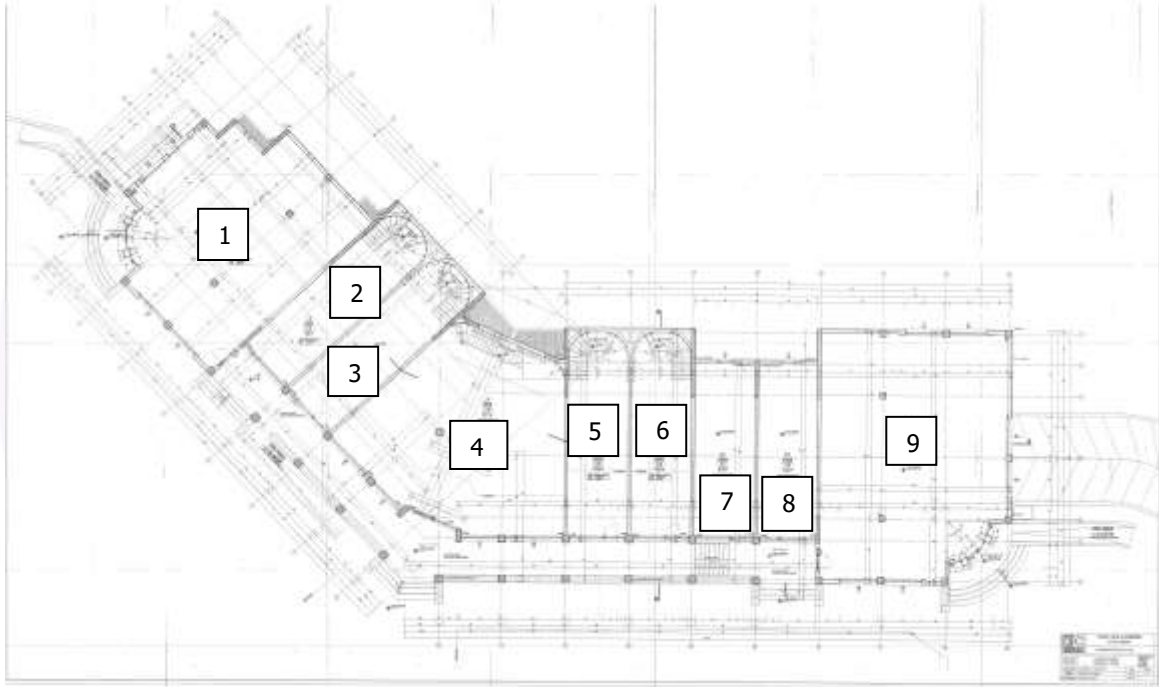
Değerleme konusu taşınmaz olan 265 ada 6 no.lu parsel üzerinde konumlu olan D blok bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bloğun bodrum katında 16 araçlık otopark alanı, teknik hacimler ve güvenlik odası, zemin katında 4 adet "dükkân" ve 5 adet "dubleks dükkân" nitelikli bağımsız bölüm, 1. normal katında ise zemin katta konumlu dubleks dükkanlara ait asma kat alanları yer almaktadır. 1, 7, 8, 9 numaralı bağımsız bölümler zemin katta dükkân, diğer bağımsız bölümler (2, 3, 4, 5, 6) ise zemin+1.normal kattan (asma kat) meydana gelen dubleks dükkan niteliğindedir. 4 numaralı bağımsız bölüm dışında bütün dükkânların kiracısı bulunmaktadır. Dükkanların girişleri zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır.





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 <sup>2</sup> )	TERAS ALANI (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
D BLOK	1	DÜKKAN	154,14	-	CROSSFİT
	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10,91	GÜZELLİK MERKEZİ
	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10,91	
	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	97,69	BOŞ
	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	11,05	ECZANE
	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	11,05	
	7	DÜKKAN	49,14	31,66	HACIBABA
	8	DÜKKAN	49,14	31,66	
	9	DÜKKAN	189,1		FIRIN

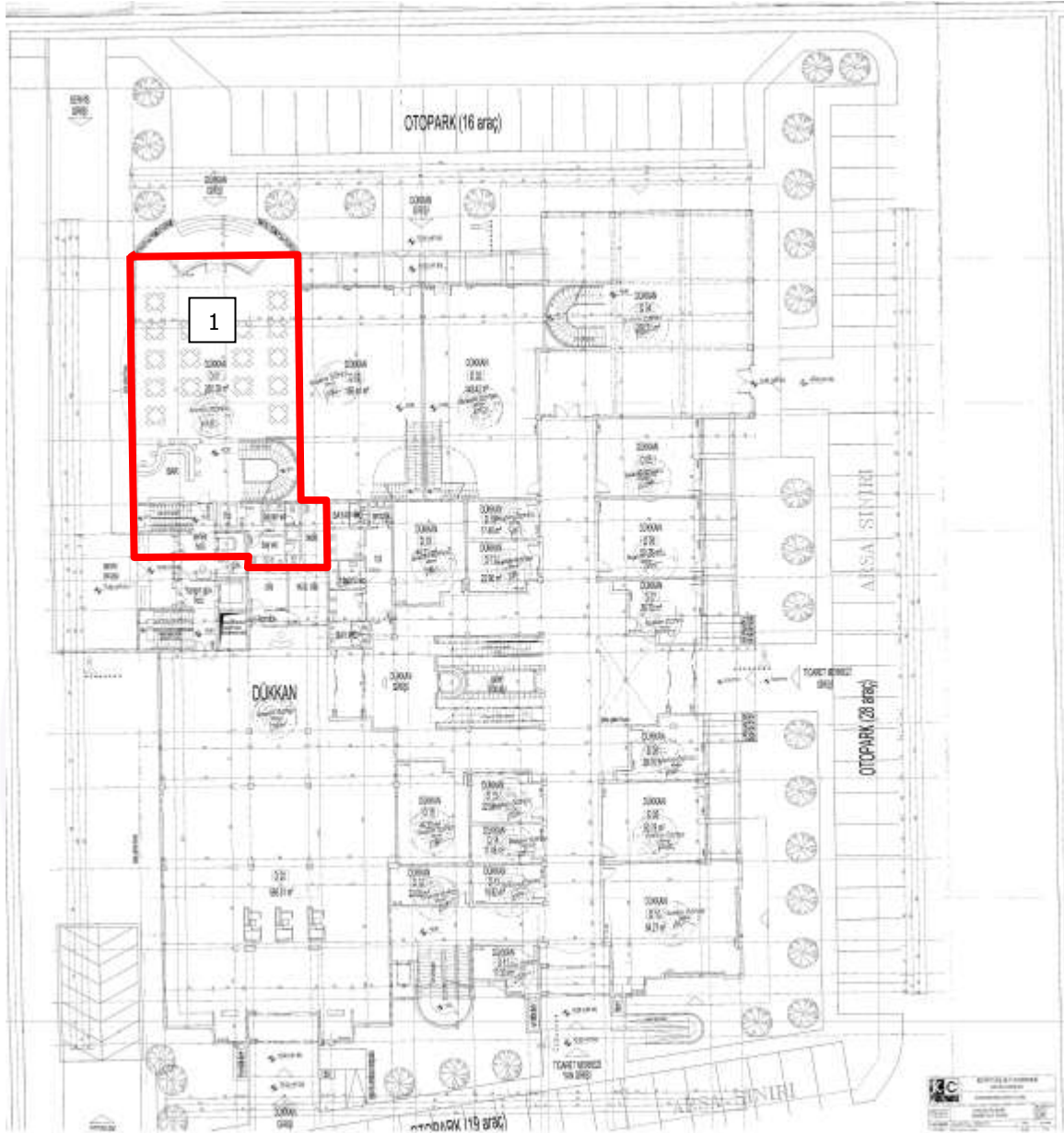


### **E BLOK (TİCARET)**

E Bloğa ait 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/71 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/09 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 51 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dâhil toplam 10.186,05 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde, mimari proje kat planlarında ve tapu niteliğinde ise söz konusu bağımsız bölümlerden 47 adedi için "Dükân" ve 4 adedi için "Dubleks Dükân" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur.

E blokta 2. bodrum katta otopark, su deposu, hidrofor, 1. bodrum katta otopark, kazan dairesi, elektrik pano odası, zemin katta 20, 1. katta 31 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 51 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz dubleks dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölümün faaliyette olduğu görülmüştür. E blok girişi doğu cepheden zemin kattan yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ait alan ve kullanım bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
E BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	HAPPY CENTER MARKET



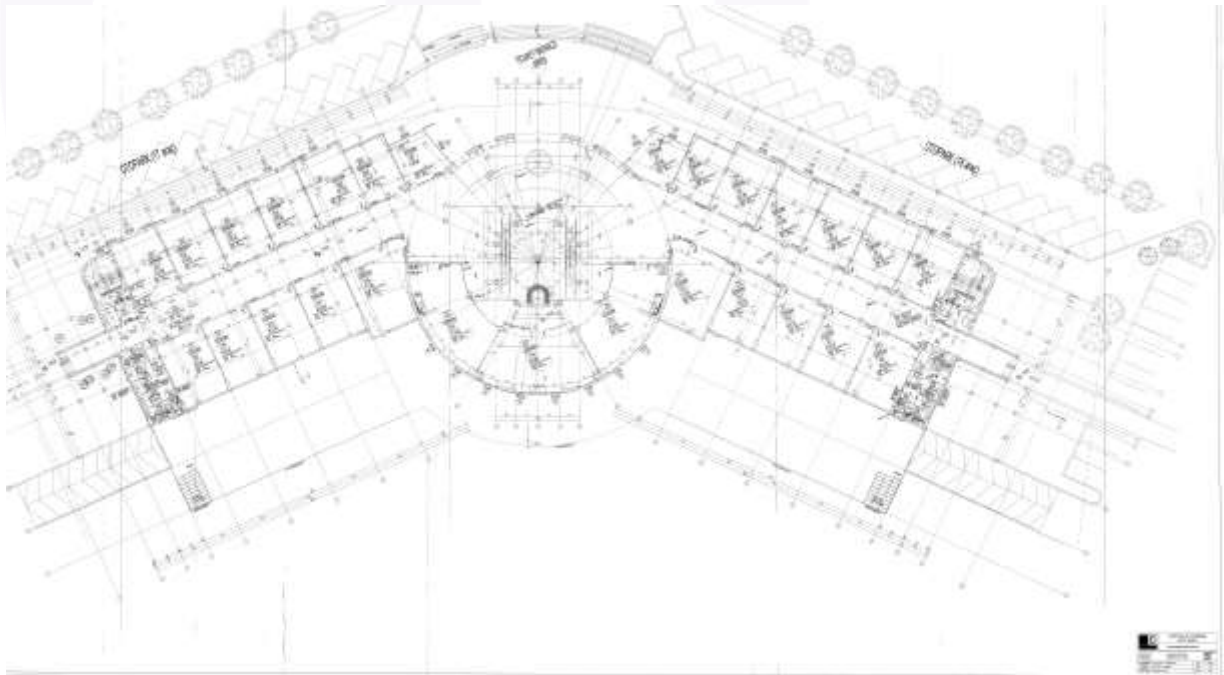
### 267 Ada 3 Parsel

267 ada 7 parsel üzerinde yer alan F bloğa ait yapılan incelemelerde; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/79 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 2 normal katlı; 67 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dâhil toplam 9.595,61 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde, mimari proje kat planlarında ve tapu niteliğinde ise söz konusu bağımsız bölümlerden 67 adedi için "Dükân" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur.

Bodrum+Zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı ticari bloktur. Ahmet Taner Kışlalı Caddesi ve Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-27, 1. katta 28-54, 2. katta 55-67 olmak üzere toplam 67 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu 33 adet bağımsız bölüm tek katlı dükkan niteliğindedir. Zemin kat 1, 2, 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 5 numaralı ve 1. kat 27, 35, 44 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 33 adet dükkandan 24 tanesinin mahallinde boş durumda olduğu görülmüştür. F çarşısında 1. ve 2. katlarda dükkanların çoğunun faaliyette olmadığı, ticari hareketliliğin oldukça düşük olduğu gözlenmiştir. F bloğun zemin kattan, doğu ve batı cepheden iki girişi ayrıca Ahmet Taner Kışlalı Caddesi (kuzey) cepheden ana girişinin yapıldığı görülmüştür.

F blokta yer alan değerlendirme konusu taşınmazlara ait alan ve kullanım bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
F BLOK	2	DÜKKAN	44,18	ZEN MÜÇHEVER
F BLOK	4	DÜKKAN	61,12	ÜSKÜPLÜ MÜCEVHERAT
F BLOK	11	DÜKKAN	60,16	BRANDIUS (GİYİM)
F BLOK	12	DÜKKAN	81,83	Fİ KUAFÖR
F BLOK	13	DÜKKAN	108,06	DR. VILDA BARLAS
F BLOK	14	DÜKKAN	109,4	AKUSTİK BİŞEYLER
F BLOK	15	DÜKKAN	108,06	MİLANO ÇANTA
F BLOK	16	DÜKKAN	81,83	BİEV
F BLOK	19	DÜKKAN	60,16	LE LAMENTIN
F BLOK	20	DÜKKAN	60,16	STORKS KUYUMCU
F BLOK	21	DÜKKAN	61,12	GARDROBE (GİYİM)
F BLOK	23	DÜKKAN	61,12	
F BLOK	24	DÜKKAN	61,12	



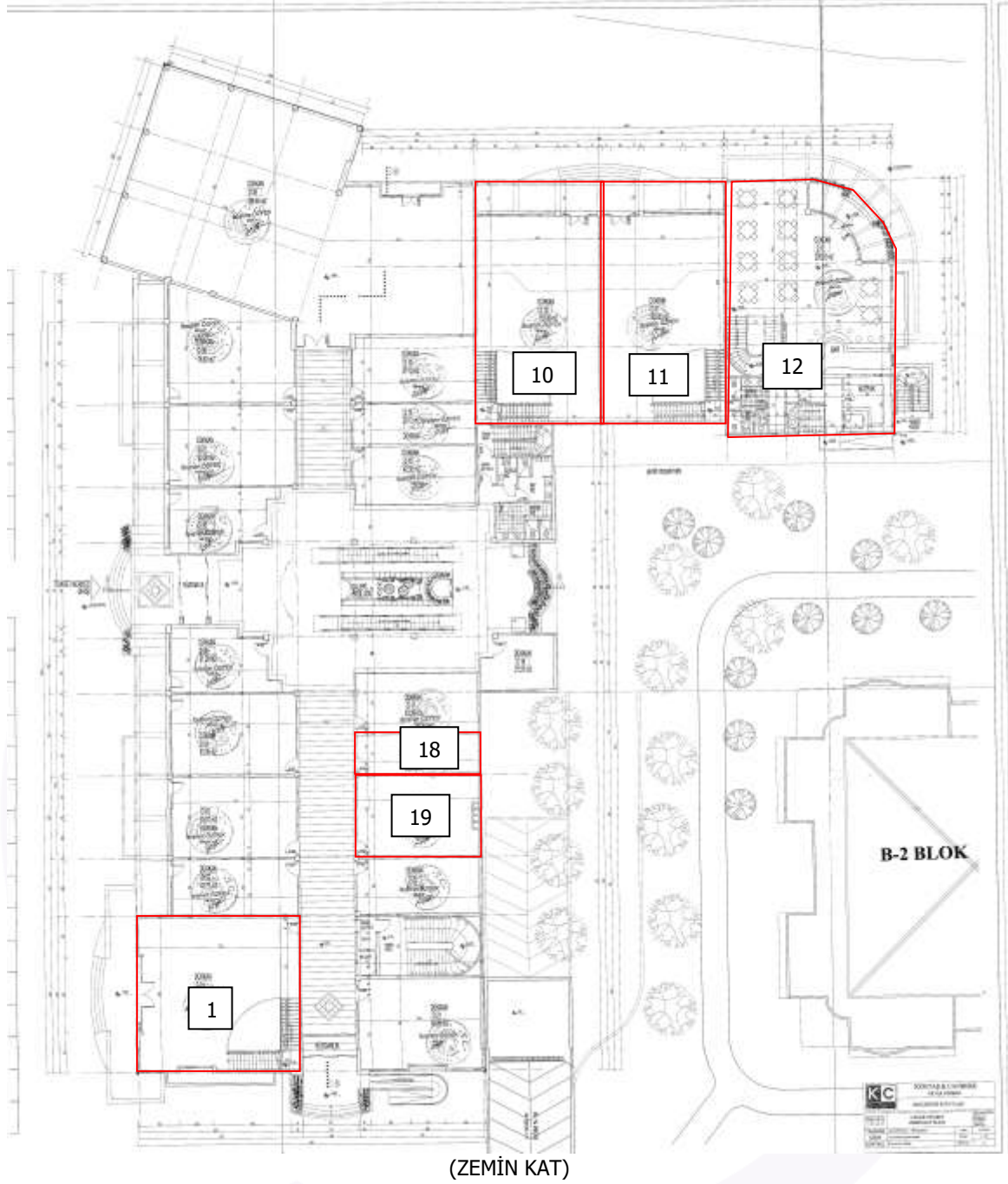
## 268 Ada 1 Parsel

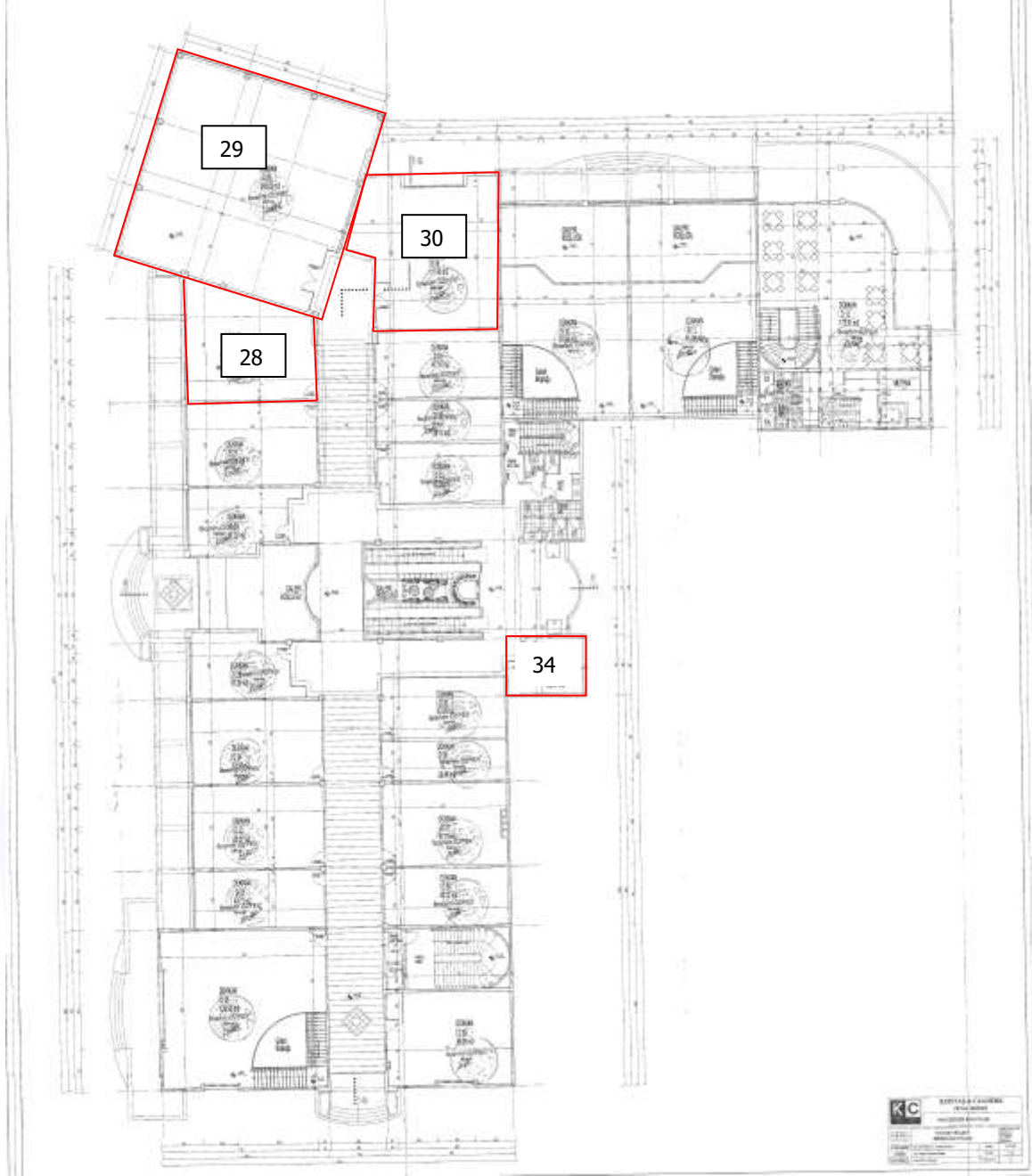
### G Blok:

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 üniteden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 9.351,20 m<sup>2</sup> 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, 34 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 <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
G BLOK	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	KAHVE DÜNYASI
G BLOK	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	BURSA KEBAP
G BLOK	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	STARBUCKS
G BLOK	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	KFC
G BLOK	ZEMİN	18	DÜKKAN	31,04	AYDAROĞLU DÖVİZ
G BLOK	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,93	KUAFÖR
G BLOK	1	28	DÜKKAN	81,7	PERDECİ
G BLOK	1	89	DÜKKAN	252,86	ARMAĞAN OYUNCAK
G BLOK	1	30	DÜKKAN	119,49	
G BLOK	1	34	DÜKKAN	25,49	BOŞ





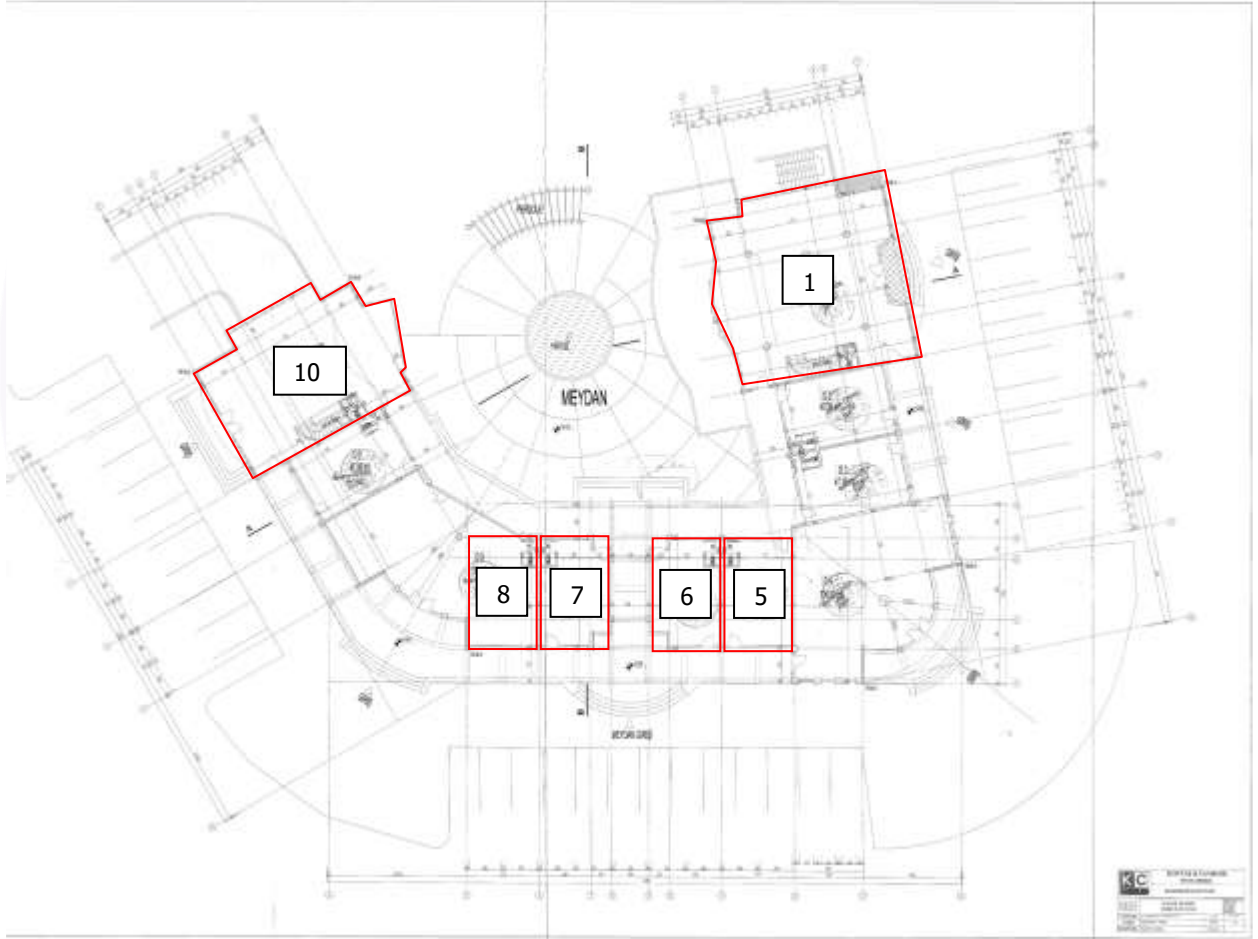
(1. NORMAL KAT)

### 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 ünitelerden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 2.228,26 m<sup>2</sup> 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, 267 ada 3 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 <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
H BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	İŞBANKASI
	5	DÜKKAN	50,34	ALSANCAK CAFE
	6	DÜKKAN	49,42	
	7	DÜKKAN	49,42	LUNCH BOX
	8	DÜKKAN	144,81	
	9	DÜKKAN	50,34	DENİZ BANK
	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 m<sup>2</sup> 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, D ve E bloklar içerisinde yer alan 2 adet villa, 4 adet dükkan ve 6 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm, 11.546,60 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 267 ada 3 parselde yer alan "F, C1, C2 Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 13 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve 19.370,58 m<sup>2</sup> 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 42 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 05.11.2020 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 <sup>2</sup>						
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	*
E BLOK	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	77501/2028296	89/8789	14.07.2014	11482	*

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	:	İSTANBUL						
İLÇESİ	:	BAŞAKŞEHİR						
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	HOŞDERE						
MEVKİİ	:	DEREKÖY						
PAFTA NO	:	-						
ADA NO	:	267						
PARSEL NO	:	3						
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.546,60 m <sup>2</sup>						
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	F, C1, C2 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
F BLOK	ZEMİN	2	DÜKKAN	7336/1154660	86/8455	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	4	DÜKKAN	10149/1154660	89/8457	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	11	DÜKKAN	9990/1154660	86/8464	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	12	DÜKKAN	13588/1154660	86/8465	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	13	DÜKKAN	17944/1154660	86/8466	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	14	DÜKKAN	18167/1154660	86/8467	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	15	DÜKKAN	17944/1154660	86/8468	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	16	DÜKKAN	13588/1154660	86/8469	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	19	DÜKKAN	9990/1154660	86/8472	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	20	DÜKKAN	9990/1154660	86/8473	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	21	DÜKKAN	10149/1154660	86/8474	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	23	DÜKKAN	10149/1154660	86/8476	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	24	DÜKKAN	10149/1154660	86/8477	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 <sup>2</sup>						
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	*
G BLOK	1	34	DÜKKAN	3729/1937058	89/8718	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 05.11.2020 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, D ve E blokta yer alan toplam 12 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 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 02.10.1990, Bitiş Tarihi: 02.09.1990- Süre:-) (02.10.1990 tarih 7605 no.lu)

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

##### **Serhler 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 serhi) (15.12.2012 tarih 13067 no.lu) (\*)

267 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu F blokta yer alan 13 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

##### **Beyanlar Bölümü:**

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Yönetim Planı: 16.09.2005 tarihli (\*)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (30.06.2011 tarih 7232 no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.06.2012 tarih 6353 no.lu)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müd. lehine krokisinde A ile gösterilen 118.56 M2 lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (16.11.2007 tarih 15300 no.lu)

268 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu G ve H blokta yer alan 17 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;**

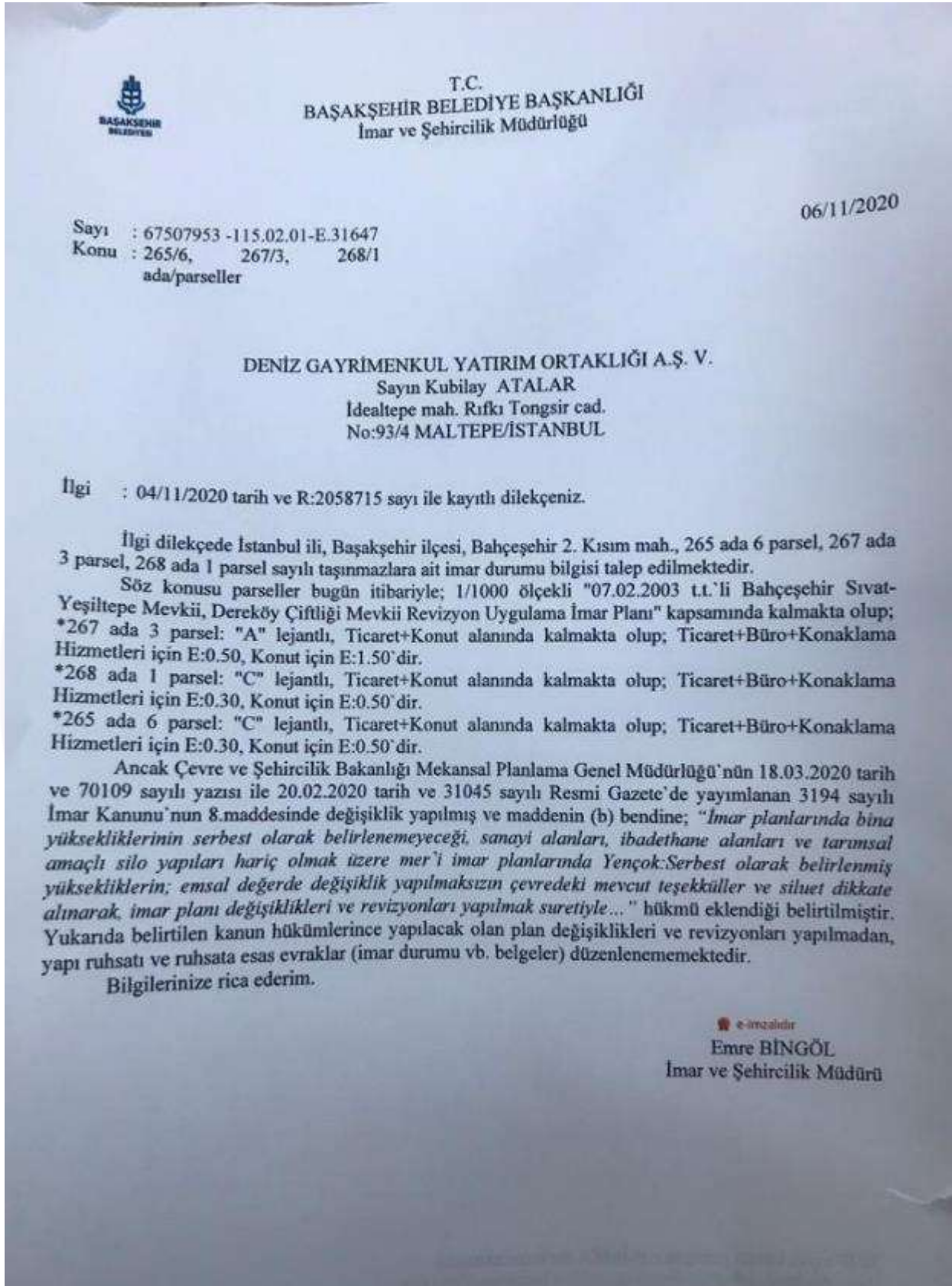
- Kira Şerhi: 21.06.2007 Yev: 7897 (Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle) (21.06.2007 tarih, 7897no.lu)
- 5370000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre) (07.04.2017 tarih, 7429 no.lu)

### **4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri**

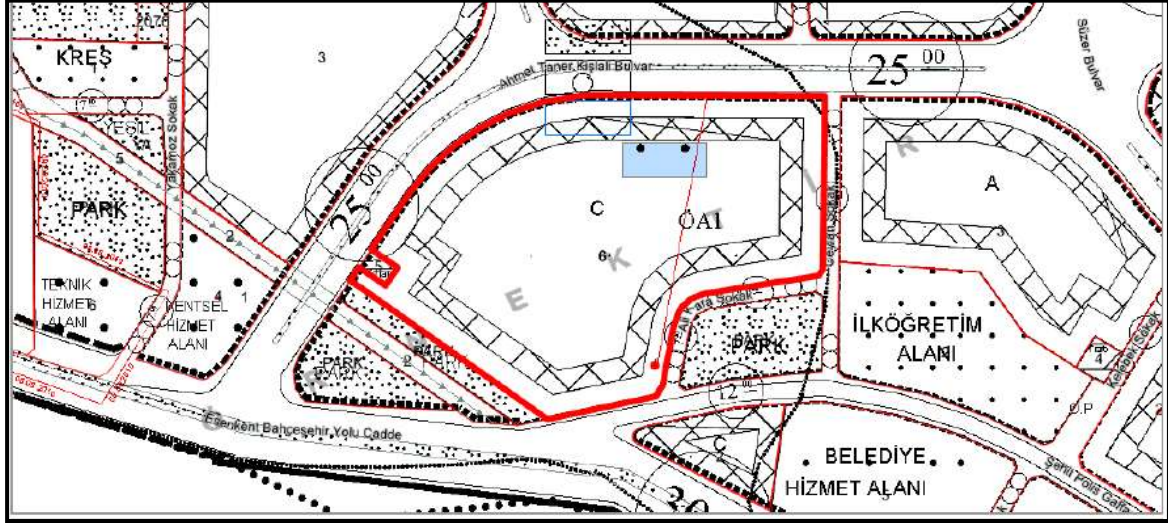
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 06.11.2020 tarih, 67507953-115.02.01.-E.31647 sayılı resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre gayrimenkullerin konumlu olduğu parseller, 07.02.2003 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli Bahçeşehir Sivat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında 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, 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 mer'î 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.

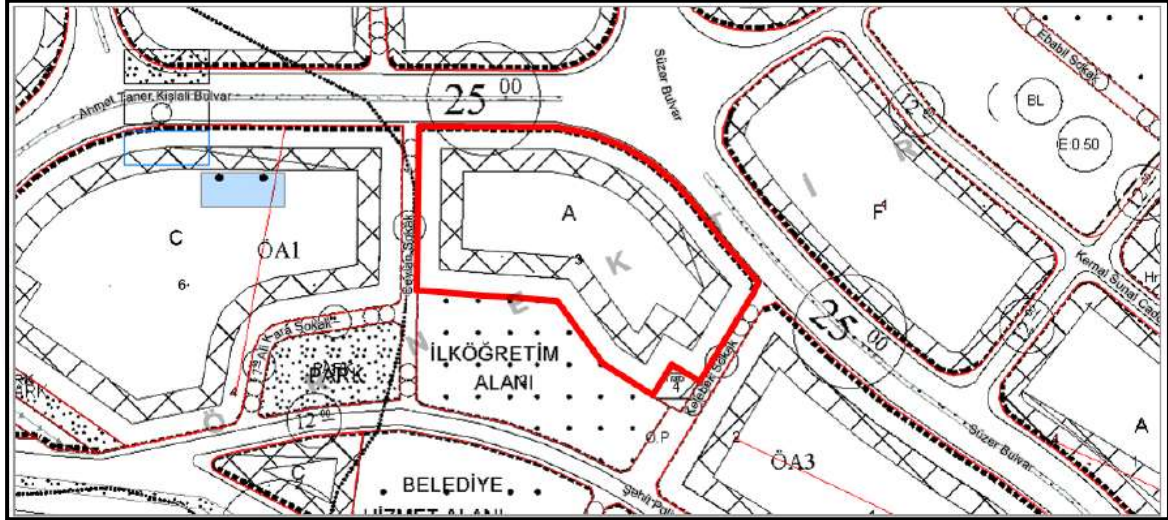
**Resim 1. Konu Taşınmazlara Ait İmar Durumu Yazısı**



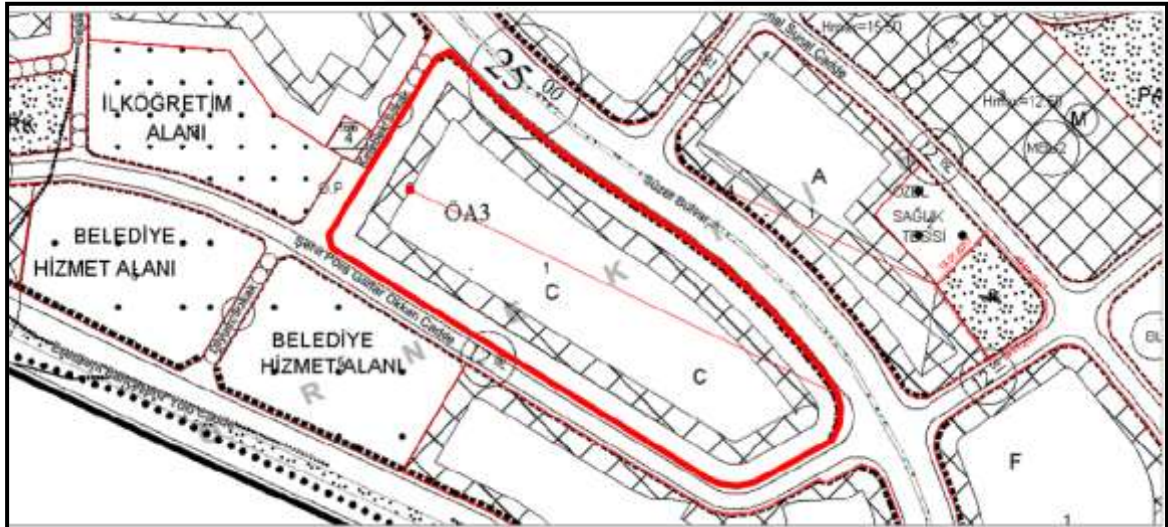
265 Ada 6 Parsel



267 Ada 3 Parsel



268 Ada 1 Parsel



#### 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, D ve E blokları, 267 ada 3 parselde konumlu F blok vs 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	BLOKLARI N TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	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
267/3	F BLOK	31.08.2005-2005/79	-	29.01.2008-2008/02	25.07.2005/1436	67	9.595,61	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, 267 ada 3 no.lu parsel, 268 ada 1 no.lu parseller 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

### 5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

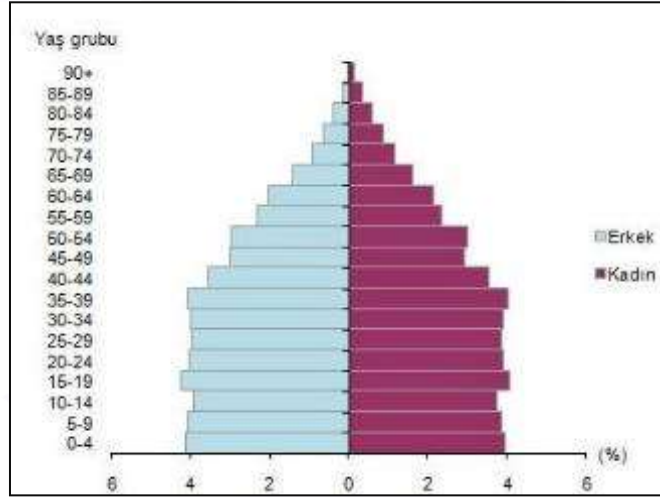
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılki gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortanca yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

**Tablo1 Nüfus Piramidi**



Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

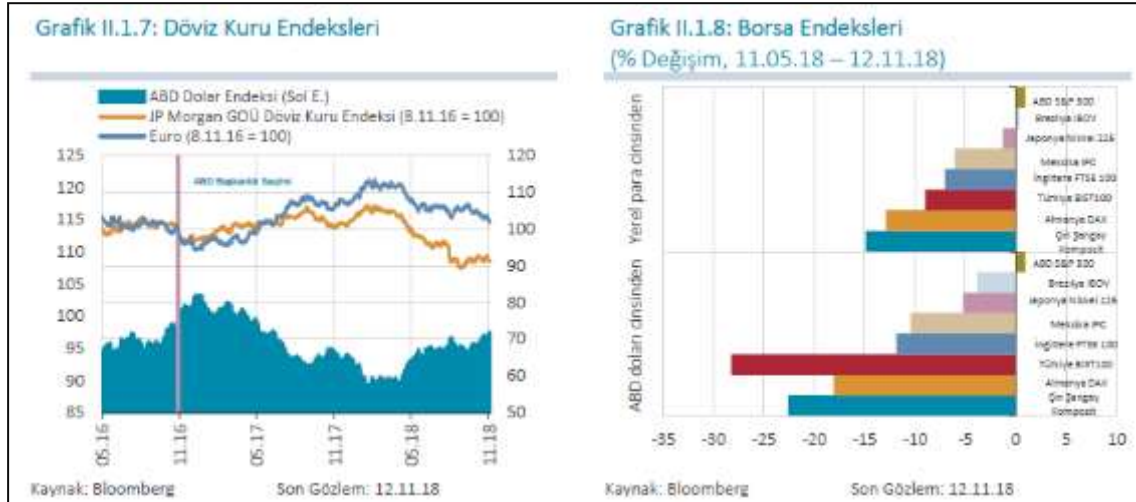
### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

#### DÜNYA

Küresel ticaret politikalarında yaşanan olumlu gelişmeler nedeniyle 2020 yılının ilk ayında azalan küresel iktisadi politika belirsizliği, koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrası Mart ayında küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler ve finansal koşulların sıkışmasıyla birlikte, önemli ölçüde artmıştır. Dünya çapındaki karantina önlemleriyle küresel iktisadi faaliyet ve büyüme görünümünde kaydedilen belirgin zayıflama, gelişmiş ve GOÜ iktisadi politikalarında öngörülebilirliği azaltmıştır. Bu dönemde Amerika Birleşik Devletleri (ABD) iktisadi politika belirsizliğinde keskin bir yükseliş görülmüştür. Koronavirüsün pandemi haline gelmesine kadar geçen süreçte, ılımlı seyreden Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliği, Şubat ayı sonrasında artmıştır. Diğer taraftan, son rapor döneminden bu yana İngiltere’de politika belirsizliğinin azalma eğilimine girdiği görülse de, bu durumun 31 Ocak 2020 tarihinde gerçekleşen Brexit’ten kaynaklandığı göz önünde bulundurulmalıdır. Diğer yandan, Çin’in iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı seyretmekte olup, salgınla birlikte ortaya çıkan şokun küresel çapta tedarik zincirlerine ve ticarete yansması ve küresel finansal koşullardaki sıkışma, bu seyri belirleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Koronavirüs salgını nedeniyle küresel ölçekte olduğu gibi euro bölgesi finansal koşullarında da hisse senedi, tahvil, döviz ve para piyasalarındaki beklenmedik fiyat hareketleri nedeniyle önemli ölçüde sıkışma yaşanmıştır. Avrupa Merkez Bankası (ECB), yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların faaliyetlerini sorunsuz yerine getirebilmesi ve salgından en çok etkilenen firmaları ve hanehalkını destekleyebilmesi için bankacılık sistemine yönelik önemli adımlar atmıştır. Bu kapsamda, 2019 yılı Kasım ayında tekrar başladığı varlık alım programına 2020 yılı Mart ayında geçici ilaveler yapan ECB, 750 milyar euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Durum Alım Programını açıklamıştır. Çin ekonomisinde yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen yıllık yüzde 6,8 oranındaki daralma ise, 1992 yılından bu yana Çin ekonomisinde görülen çeyrekler bazında ilk daralma olmuştur. Çin Merkez Bankası, başta ZK oranları olmak üzere, borç verme oranlarındaki indirim yoluyla finansal sisteme likidite sağlayarak genişleyici para politikası izlemiştir. Benzer şekilde, Japonya Merkez Bankası da finansal sistemin aracılık faaliyetini kesintisiz sürdürmesini teminen varlık alım politikasını genişletmiştir. İngiltere Merkez Bankası ise 2016 yılından sonra ilk kez faiz indirimine gitmiş ve geçici süreliğine, İngiltere Hazinesini doğrudan finanse edeceğini ilan etmiştir.

Küresel çapta ticaretin ve iktisadi faaliyetin durma noktasına gelmesi, enerji tüketimi ve petrol talebini büyük ölçüde azaltmıştır. Bu gelişme sonucunda petrol fiyatlarındaki düşüşten ve petrol piyasasındaki oynaklıktan etkilenen petrol ihracatçısı GOÜ’lerin para birimleri ABD doları karşısında önemli ölçüde değer kaybı yaşarken, dış piyasalara yönelik kırılganlığı daha az olan ve para birimlerinde yaşanan oynaklığa döviz piyasası işlemleri ve makroihtiyati politika araçları ile müdahale edebilen GOÜ para birimlerinde değer kaybı sınırlı olmuştur. Başta Fed olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankaları ile kurulacak para takası anlaşmaları, likidite riskini azaltarak GOÜ para birimlerinin değeri üzerindeki baskıyı azaltabilecektir. Bu dönemde gelişmiş ülke para birimleri dalgalı bir hareket sergilemektedir. Azalan risk iştahı, finansal koşullarda artan sıkışma ve artan likidite ihtiyacı nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerinde de, son dönemde kısmen toparlanma gözlemlense de, büyük düşüşler yaşanmıştır.



Mevcut durumda, koronavirüs salgını ve salgının önlenmesine yönelik tedbirlerin süresi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan zayıflama, kredi ve likidite kanallarında gerçekleşebilecek bozulma olasılığı ve gerek gelişmiş ülkelerde gerek GOÜ'lerde süregelen yüksek borçluluk, finansal istikrara yönelik belirgin risk oluşturmaktadır. Salgının seyrine ve süresine ilişkin belirsizlikler ile küresel büyüme görünümü finansal istikrar üzerinde belirleyici olacaktır. Bununla birlikte, Küresel Finansal Kriz sonrasında uygulamaya konulan kapsamlı reformlar ile bankacılık sektörünün sermaye ve likidite pozisyonunun güçlendirilmiş olması ve banka dışı finansal aracılık faaliyetlerine yönelik oluşturulan kapsamlı izleme çerçevesi, küresel finansal sistemin salgın ve salgının etkilerine dayanıklılığını artıran hususlar olarak öne çıkmaktadır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, Uluslararası Para Fonu (IMF) bugün yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2020 yılı küçülme tahminini yüzde 4,4'e çekti. Kuruluş, Haziran ayındaki raporunda küresel ekonomi için yüzde 5,2'lik bir küçülme öngörmüştü.

IMF raporunda Türkiye'de gayri safi yurt içi hasılanın (GSYİH) 2020 yılında yüzde 5 küçüleceği tahminine yer verdi. IMF Türkiye ekonomisinin 2021 yılında ise yüzde 5 büyüyeceğini öngörüyor.

Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak'ın açıkladığı Yeni Ekonomik Program'da (YEP) ise Türkiye'nin pandeminin vurduğu 2020 yılını binde 3 büyüme ile kapatması bekleniyor. Ekonomi yönetiminin gelecek yılki büyüme hedefi ise yüzde 5,8 seviyesinde. Programda, 2022 ve 2023 yılları için öngörülen büyüme oranı ise yüzde 5 olarak belirlenmişti.

IMF'nin Türkiye için enflasyon tahmini bu yıl ve gelecek yıl için yüzde 11,9 seviyesinde bulunuyor. YEP'te ise enflasyon hedefi 2020 için yüzde 10,5, 2021 için yüzde 8 ve 2022 için yüzde 6 olarak belirlendi.

	Ekim		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% puan)	
	2020	2021	2020	2021
<b>Büyüme</b>				
Dünya	-4,4	5,2	0,8	-0,2
GE	-5,8	3,9	2,3	-0,9
ABD	-4,3	3,1	3,7	-1,4
Euro Alanı	-8,3	5,2	1,9	-0,8
İngiltere	-9,8	6,0	2,7	-1,3
Japonya	-5,3	2,3	0,5	-0,1
GOE	-3,3	6,0	-0,2	0,2
Rusya	-4,1	2,8	2,5	-1,3
Brezilya	-5,8	2,8	3,3	-0,8
Çin	1,9	8,2	0,9	0,0
Hindistan	-10,3	8,8	-5,8	2,8
<b>Enflasyon</b>				
GE	0,8	1,6	0,5	0,5
GOE	5,0	4,7	0,5	0,1
<b>Dünya Ticaret</b>	<b>-10,4</b>	<b>8,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>

(\*) Haziran ayı tahminlerinden farkı

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Kasım 2020)

## TÜRKİYE

Türkiye’de iktisadi faaliyet, beklentilerdeki ve finansal koşullardaki iyileşmenin desteğiyle, 2019 yılı son çeyreğindeki güçlü seyrini 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar korumuştur. Öte yandan, 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. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır (. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020)

### İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

Türkiye’de işsizlik oranı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını kapsayan Temmuz döneminde yıllık bazda 0,5 puan azalarak %13,4 oldu. Bu dönemde toplam istihdam yıllık bazda 1,3 milyon kişi geriledi. İstihdam hizmet sektöründe 761 bin kişi, tarım sektöründe 361 bin kişi ve sanayi sektöründe 246 bin kişi azalırken, inşaat sektöründe 114 bin kişi arttı. Temmuz’da işgücüne katılım oranı geçen yılın aynı döneminin 3,5 puan altında kalarak %50,3 düzeyinde gerçekleşti. İşgücüne katılım oranı salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle Nisan ayında %47,2’ye kadar inmişti. Mevsimlik çalışanlar ile çalışmaya hazır olduğu halde son 4 haftadır iş başvurusu yapmadığı için işgücünde yer almayanların işgücüne dâhil edilmesi ile hesaplanan “geniş tanımlı işsizlik oranı” Temmuz döneminde %23,8 düzeyinde gerçekleşti.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretimi Ağustos ayında geçen yılın aynı ayına göre %10,4 arttı.

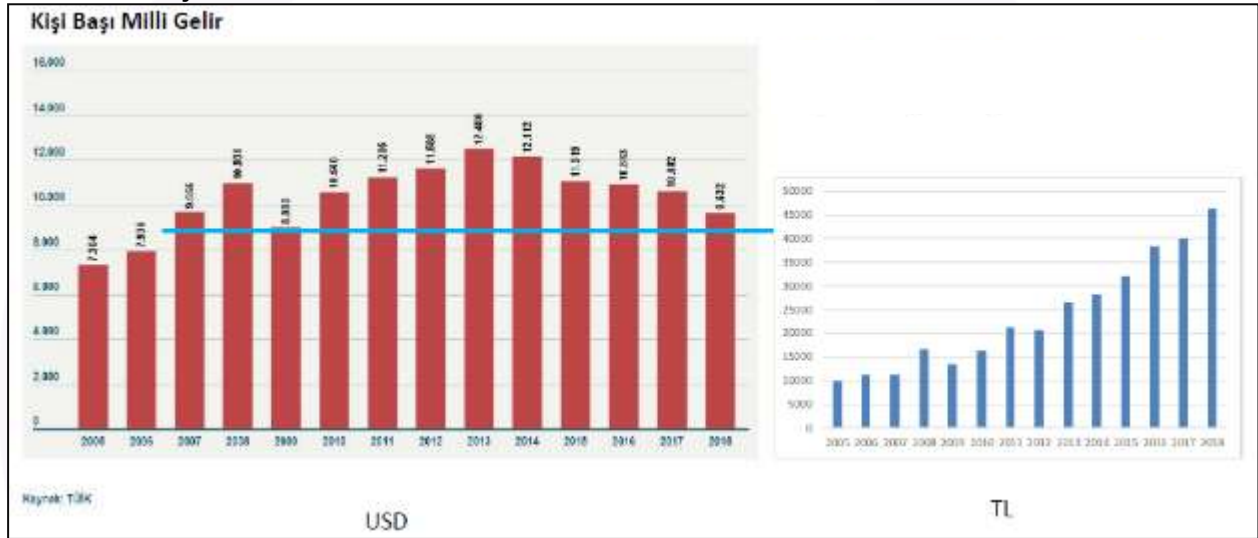
TÜİK verilerine göre Eylül ayında ihracat hacmi geçen yılın aynı ayına kıyasla %4,8 artarak 16 milyar USD olurken, ithalat %23 artarak 20,8 milyar USD düzeyine çıktı. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %189,6 genişleyerek 4,8 milyar USD oldu. Ocak-Eylül 2020 döneminde ihracat hacminin %10,9 daraldığı ithalat hacminin ise %1,5 arttığı izlendi. Bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %79,5 genişledi. Ocak-Eylül döneminde ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019'daki %86,3 seviyesinden %75,8'e geriledi.

Geçtiğimiz yıl Ağustos ayında 3,3 milyar USD fazla veren cari denge bu yılın aynı ayında 4,6 milyar USD açık verdi.

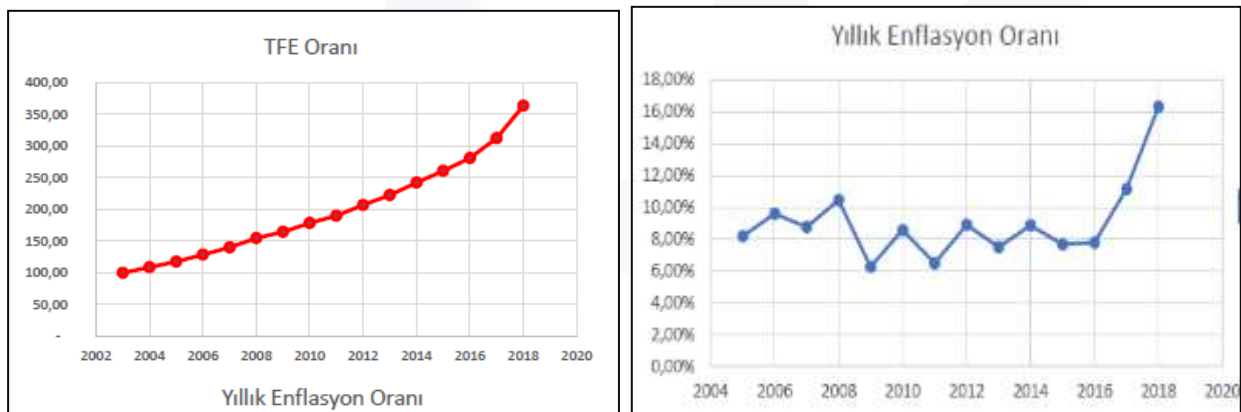
Bu gelişmede, bir önceki yılın aynı ayına göre dış ticaret açığındaki hızlı artış ile taşımacılık ve seyahat gelirindeki azalışa bağlı olarak net hizmet gelirlerinin geçen yılın aynı ayına göre 4,6 milyar USD azalarak 1,8 milyar USD seviyesine gerilemesi etkili oldu. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Ağustos'ta 23,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Ekim ayında TÜFE bir önceki aya göre %2,13 ile piyasa beklentileri paralelinde yükseliş kaydetti. Bu dönemde yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) artışı %3,55 düzeyinde gerçekleşti.

### Hanehalkı Gelişmeleri

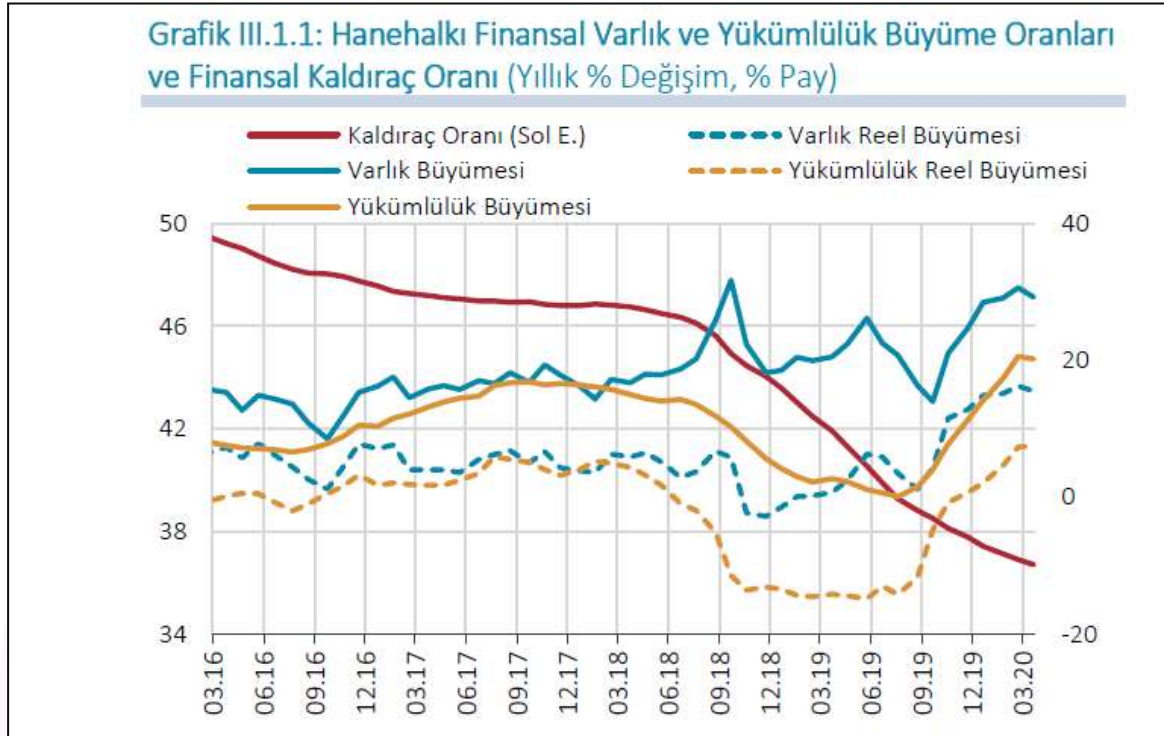


Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. (Kaynak: TÜİK)

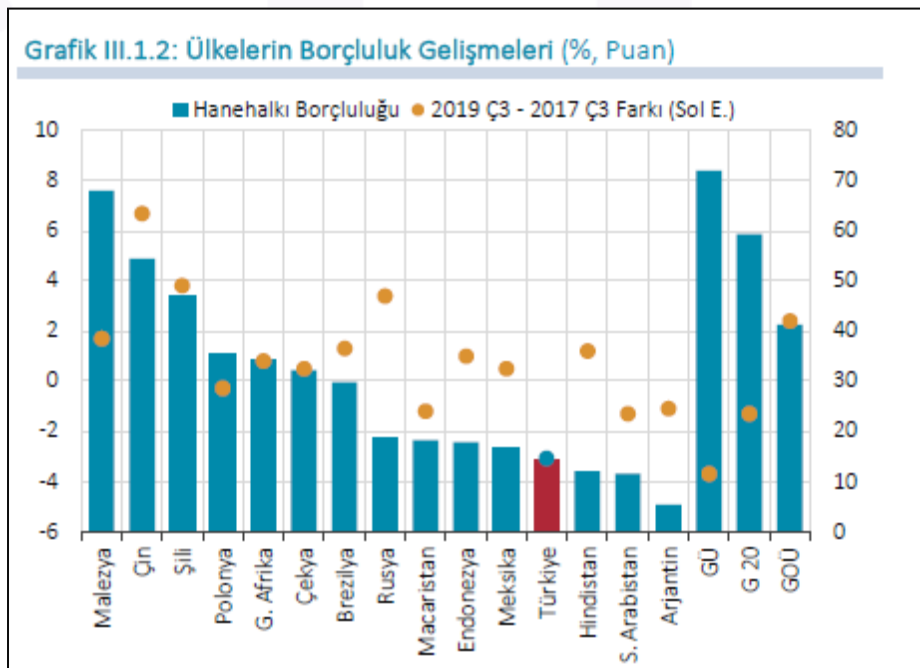


Koronavirüs salgınının etkisiyle, küresel piyasalarda artan belirsizlik ortamında finansal koşullardaki gevşeme eğilimi durmuş, GOÜ finansal piyasa ve ürünlerine yönelik risk algısı yükselmiştir. Dolaşım kısıtlamaları, bununla bağlantılı olarak tüketici davranışlarındaki değişiklikler ve tüketicilerin ihtiyatlılık seviyesindeki artışla birlikte toplam talepte düşüş yaşanmaktadır. Bu gelişmeler sonucunda, 2020 yılı Mart ayının ortasından itibaren, bireysel kredilerde gözlenen

canlanma yerini durağan bir seyre bırakmıştır. Bu çerçevede bireylerin sosyal yalıtım uygulamalarıyla mümkün olduğunca evde vakit geçirmesi ve zaruri ihtiyaçlar harici harcamalarını kısması da bireysel yükümlülükte görülen artışın Mart ayından başlayarak yavaşlamasında belirleyici olmuştur. Salgının yayılmaya başlaması ve kontrol altına alınmasına yönelik diğer ülke deneyimleri ve salgının ülkemizdeki seyri değerlendirildiğinde, salgın kaynaklı gelişmelerin etkilerinin Türkiye’de de yılın ikinci yarısında hafifleyebileceği öngörülmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketicigüven endeksi ve tüketici eğilim anketi verileri incelendiğinde, yakın dönem enflasyon ve kur gelişmelerini takiben 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla son dönemde serilerde yatay bir seyrin ardından bir miktar bozulma gözlenmektedir.



### 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 ettirecek 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 yurtdışı 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.

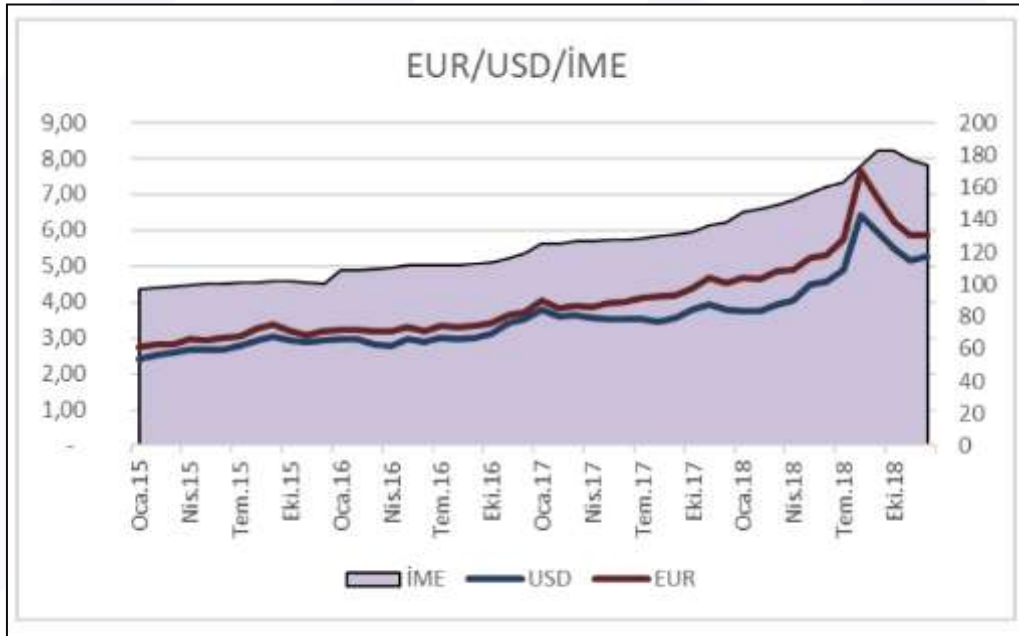
İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.



### 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 Perakende 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 <sup>2</sup> )
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 13.180.615m<sup>2</sup> 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 15.578.810m<sup>2</sup>'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 159m<sup>2</sup> 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**

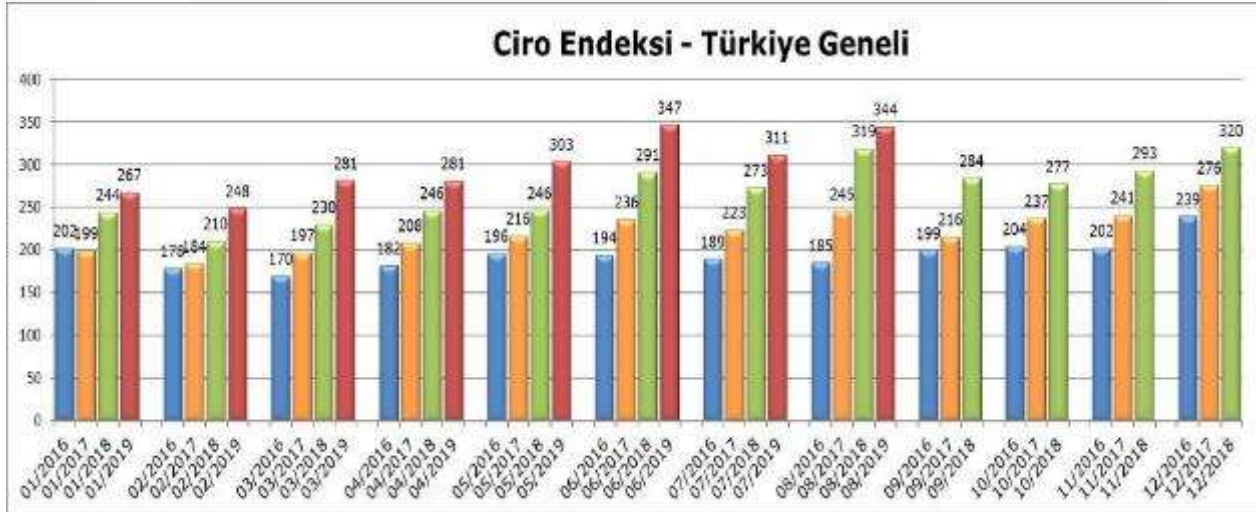


Mayıs 2018 verilerine göre, ziyaret sayısı endeksinde bir önceki yılın aynı ayına göre %3 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

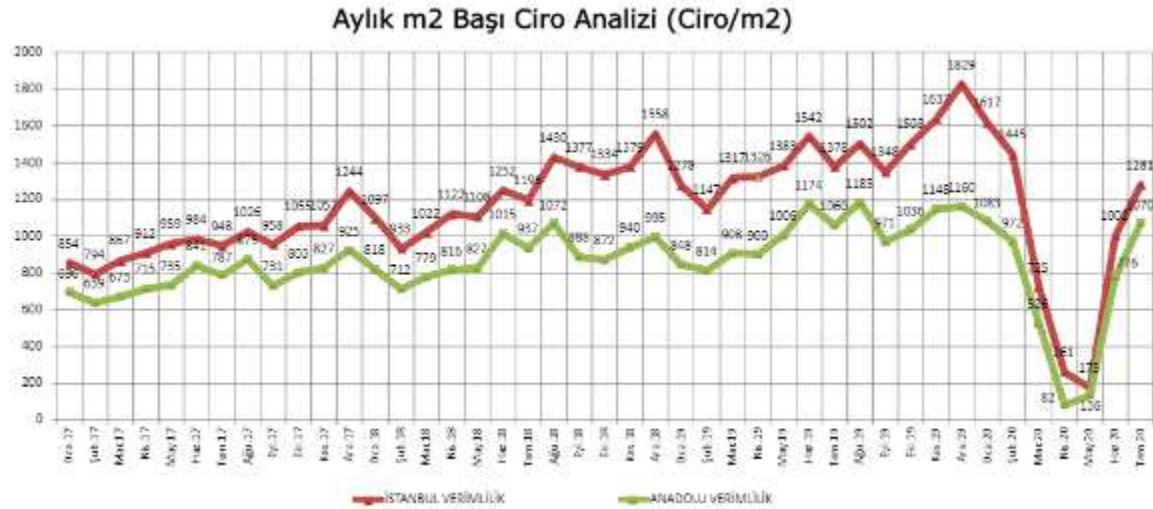
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre;

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)**

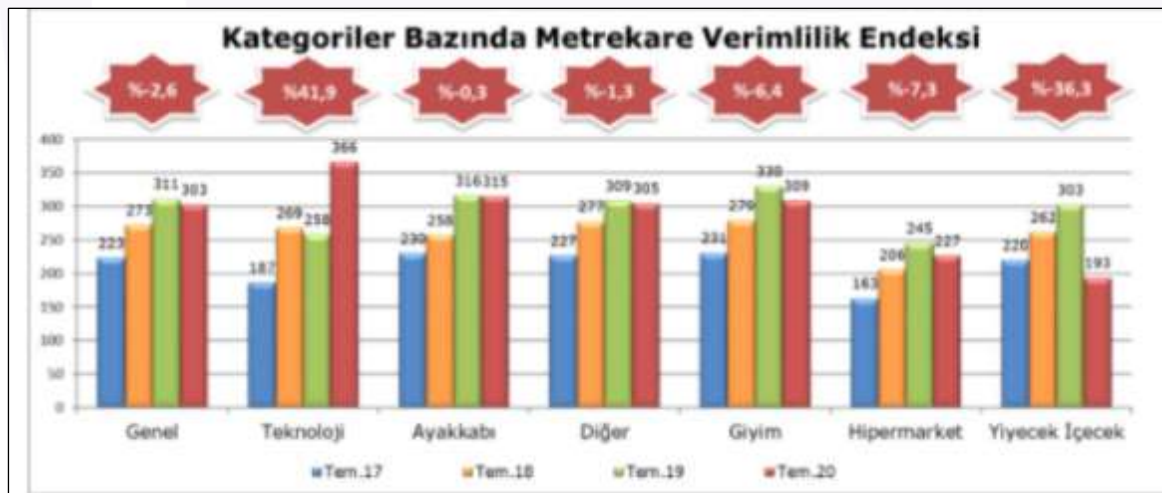


## Ciro Verimlilik Endeksi Türkiye Geneli (Temmuz 2020)



AVM'lerde kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>) 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, hediyelik 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 yıl sonuna 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



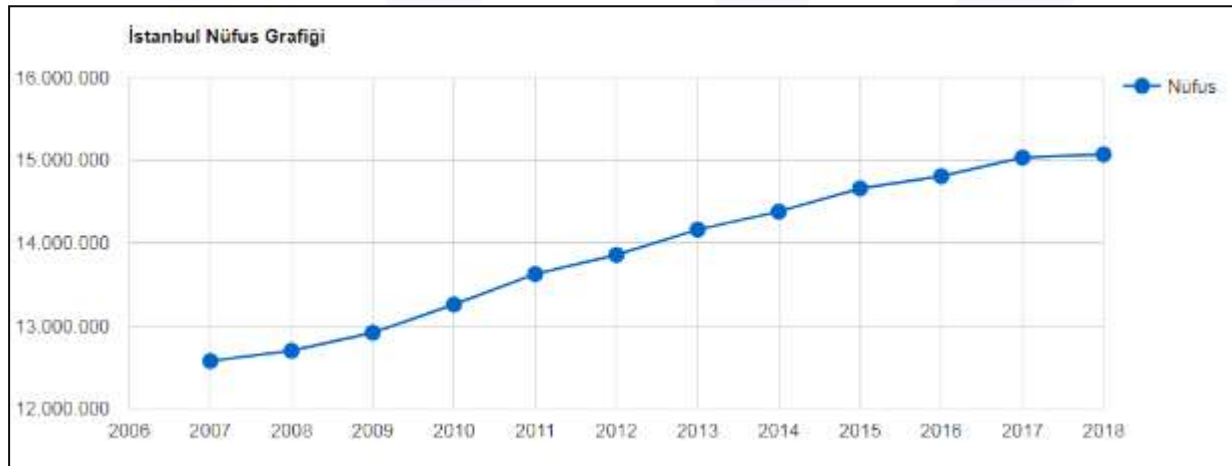
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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 Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup> '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 gecekondu 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. Yönetmelik 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 Sile ilçeleriyle sınırlıdır.

### 5.3.2. Başakşehir İlçesi



Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avclar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 107 km<sup>2</sup>'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 yarıdan 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NÜFUS	333.047	342.422	353.311	369.810	396.729	427.835	460.259

## 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 gerçekleşmiş 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 değerlendirme 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 bilgilili 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 yaklaşım

değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

### **6.3.1. 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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### **6.3.2. 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, yükümlülüklere 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, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- 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 üretilip 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 **Maliyet Oluşumları Analizi 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.

##### ➤ Emsal Satılık Dükkan Araştırmaları

**Tablo. 4 Kiralık/Satılık Dükkan Verileri**

no	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>				Satılık		Kiralık, TL		İletişim
		Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	Zemine İndirgenmiş Alan	Satış Fiyatı, TL	Birim Satış Fiyatı, TL	Kira Bedeli, TL/ay	Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /ay	
1	G blokta, 1. normal katta konumlu, 45 m2 dükkan için 1.800 TL istenmektedir.	-	45,00	-	45,00	-	-	1.800	40,00	Kafadar Group 0 (532) 405 43 00
2	G blokta, 1. normal katta konumlu, 32 m2 dükkan için 1.750 TL istenmektedir.	-	32,00	-	32,00	-	-	1.750	54,69	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 97
3	G blokta, 1. normal katta konumlu, 44 m2 natamam dükkan için 1.500 TL istenmektedir.	-	44,00	-	44,00	-	-	1.500	34,09	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 98
4	Konu taşınmazlara yakın konumda, Süzer Bulvarı'na cepheli, zemin kat 150 m2, asma kat 400 m2 olmak üzere toplam 550 m2 alanlı dükkan için 20.000 TL istenmektedir.	-	150,00	400,00	282,00	-	-	20.000	70,92	Halis Özgen Emlak 0 (532) 431 18 08
6	Konu taşınmazlara yakın konumda, Süzer Bulvarı'na cepheli, 350 m2 alanlı dükkan için 30.000 TL istenmektedir. Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda yer almaktadır.	-	350,00	-	350,00	-	-	30.000	85,71	Faik Yılmaz Emlak 0 (212) 669 45 44
7	G Blokta 1. normal katta konumlu dükkan için 60 m2 dükkan için 740.000 TL istenmektedir.	-	60,00	-	60,00	740.000	12.333	-	-	Halis Özgen Emlak 0 (532) 431 18 08
8	F Blokta 1. normal katta konumlu dükkan için 45 m2 dükkan için 375.000 TL istenmektedir. Taşınmaz için yaklaşık 1 yıl önce 365.000 TL istendiği ancak satış görmediği bilinmektedir.	-	45,00	-	45,00	375.000	8.333	-	-	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 98
9	Konu taşınmazlara yakın konumda, 400 m2 beyan edilen 375 m2 olduğu düşünülen ana caddeye cepheli dükkan için 3.500.000 TL istenmektedir.	-	375,00	-	375,00	3.500.000	9.333	-	-	Faik Yılmaz Emlak 0 (212) 669 45 44
10	Konu taşınmazlara yakın konumda, 330 m2 brüt alanlı, ana caddeye cepheli dükkan için 3.300.000 TL istenmektedir.	-	330,00	-	330,00	3.300.000	10.000	-	-	Faik Yılmaz Emlak 0 (212) 669 45 44
11	Konu taşınmazlara yakın Hillpark'ta konumlu, 135 m2 brüt alanlı, ana caddeye cepheli dükkan için 1.950.000 TL istenmektedir. 8.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.	-	135,00	-	135,00	1.950.000	14.444	8.000	59	Realty World Arya 0 (533) 096 45 65

**Tablo. 5 Kiralık/Satılık Villa Verileri**

no	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>	Satılık		Kiralık, TL		İletişim
			Satış Fiyatı, TL	Birim Satış Fiyatı, TL	Kira Bedeli, TL/ay	Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /ay	
1	Konu taşınmazlarla aynı parselde konumlu, 522 m2 beyan edilen 450 m2 olduğu düşünülen, köşe konumdaki A-8 numaralı villa 43.000 TL bedelle kiralıktır.	450,00	-	-	43.000	95,55	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 97
2	Konu taşınmazlarla aynı parselde konumlu, 522 m2 beyan edilen 450 m2 olduğu düşünülen, köşe konumdaki A-7 numaralı villa 37.000 TL bedelle kiralıktır.	450,00	-	-	37.000	82,22	Bahçeşehir Doğa Gayrimenkul 0 (532) 015 98 88
3	Konu taşınmazlara yakın konumda, ana okulu olarak kullanılan, 350 m2 villa için 12.000 TL kira ödendiği öğrenilmiştir.	350,00	-	-	12.000	34,28	Finansman Gayrimenkul 0 (532) 789 10 16
4	Konu taşınmazlara yakın konumda 265 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip villa için 2.450.000.-TL istenmektedir.	265,00	2.450.000	9.245	-	-	Asya Gayrimenkul 0 (212) 863 73 73
5	Konu taşınmazlara yakın konumda 250 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip villa için 2.585.000.-TL istenmektedir.	250,00	2.585.000	10.340	-	-	Çoşkuntepe Emlak 0 (536) 824 02 02
6	Konu taşınmazlara yakın konumda 320 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip villa için 3.400.000.-TL istenmektedir.	320,00	3.400.000	10.625	-	-	Metropol Emlak 0 (555) 222 55 55
7	Konu taşınmazlara yakın konumda 370 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip villa için 3.200.000.-TL istenmektedir.	370,00	3.200.000	8.649	-	-	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 97

### 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 dükkân 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; imar durumu, 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. 6 Kiralık Dükkân Emsal Düzeltme Tablosu**

Emsal Taşınmazlar	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Pazarlık	Konum	Alan	Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>
1	40,00	-10%	0%	0%	0%	36,00
2	54,69	-20%	-5%	0%	-15%	32,81
3	34,09	0%	0%	0%	0%	34,09
4	70,92	-15%	-20%	15%	-30%	35,46
5	85,71	-15%	-20%	10%	-35%	34,29
<b>ORTALAMA</b>						<b>34,53</b>

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 34,53 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış yuvarlatılarak **35,00 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olarak takdir edilmiş ve taşınmazlara şerefiyeleri oranında birim kira değeri takdiri yapılmıştır.

**Tablo. 7 Satılık Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu**

Emsal Taşınmazlar	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Pazarlık	Konum	Alan	Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>
1	12.333,33	-10%	0%	0%	0%	11.100,00
2	8.333,33	-5%	15%	0%	10%	10.000,00
3	9.333,33	-5%	15%	10%	-10%	10.266,67
4	10.000,00	-5%	10%	10%	-10%	10.500,00
5	14.444,44	-5%	-15%	10%	-15%	10.833,33
ORTALAMA						10.540,00

Bölgede konumlu dükkanlar için pazarda istenen ortalama birim satış değerleri; konum, büyüklük, rekla kabiliyeti ve pazarlık kriterleri doğrultusunda düzeltilerek dükkan nitelikli taşınmazlara ortalama birim satış değeri takdir edilmiştir. Düzeltmeler sonucunda; dükkan/restoran/kafe nitelikli taşınmazların ortalama birim satış değeri 10.540,00 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış, takdir edilmiş ve taşınmazlara şerefiyeleri oranında birim satış değeri takdiri yapılmıştır.

**Tablo. 8 Dükkan Üniteleri için Kapitalizasyon Oranı Tablosu**

AÇIKLAMA	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ, TL	PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ, TL/AY	KAP
F blokta 1. katta konumlu, 45 m <sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 410.000.-TL istenmektedir. Taşınmazın 380.000.-TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın halihazırda 1.750.-TL bedelle kiracısı bulunmaktadır.	380.000	1.750	5,53%
Konu taşınmazlara yakın Hillpark'ta konumlu, 135 m <sup>2</sup> brüt alanlı, ana caddeye cepheli dükkan için 1.950.000 TL istenmektedir. 1.650.000 TL son fiyat bilgisi alınmış olup 8.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.	1.650.000	8.000	5,82%
HESAPLANAN ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI			5,67%

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

Ada/Parsel	Blok	B.B No	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL	Değer, TL	Yuvarlatılmış Değeri, TL
265/6	A-1	1	A TİPİ VİLLA	452,11	10.175	4.599.993	4.600.000
	A-9	9	A TİPİ VİLLA	452,11	9.104	4.115.783	4.120.000
	D BLOK	1	DÜKKAN	154,14	9.639	1.485.755	1.490.000
	D BLOK	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10.175	952.638	950.000
	D BLOK	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10.175	952.638	950.000
	D BLOK	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	9.639	2.662.292	2.660.000
	D BLOK	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10.175	952.638	950.000
	D BLOK	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10.175	952.638	950.000
	D BLOK	7	DÜKKAN	49,14	12.852	631.547	630.000
	D BLOK	8	DÜKKAN	49,14	12.852	631.547	630.000
	D BLOK	9	DÜKKAN	189,1	10.175	1.923.998	1.920.000
	E BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	7.229	4.277.909	4.280.000
267/3	F BLOK	2	DÜKKAN	44,18	13.120	579.631	580.000
	F BLOK	4	DÜKKAN	61,12	12.317	752.784	750.000
	F BLOK	11	DÜKKAN	60,16	12.317	740.961	740.000
	F BLOK	12	DÜKKAN	81,83	10.710	876.399	880.000
	F BLOK	13	DÜKKAN	108,06	9.639	1.041.590	1.040.000
	F BLOK	14	DÜKKAN	109,4	9.639	1.054.507	1.050.000
	F BLOK	15	DÜKKAN	108,06	9.639	1.041.590	1.040.000
	F BLOK	16	DÜKKAN	81,83	10.710	876.399	880.000
	F BLOK	19	DÜKKAN	60,16	12.317	740.961	740.000
	F BLOK	20	DÜKKAN	60,16	12.317	740.961	740.000
	F BLOK	21	DÜKKAN	61,12	12.317	752.784	750.000
	F BLOK	23	DÜKKAN	61,12	12.317	752.784	750.000
F BLOK	24	DÜKKAN	61,12	12.317	752.784	750.000	
268/1	G BLOK	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	16.601	4.867.931	4.870.000
	G BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	14.726	3.761.379	3.760.000
	G BLOK	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	14.726	3.761.379	3.760.000
	G BLOK	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	13.388	6.172.173	6.170.000
	G BLOK	18	DÜKKAN	31,04	13.388	415.548	420.000
	G BLOK	19	DÜKKAN	60,93	11.781	717.816	720.000
	G BLOK	28	DÜKKAN	81,7	10.710	875.007	880.000
	G BLOK	29	DÜKKAN	252,86	5.891	1.489.472	1.490.000
	G BLOK	30	DÜKKAN	119,49	7.497	895.817	900.000
	G BLOK	34	DÜKKAN	25,49	9.104	232.048	230.000
	H BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	12.852	4.909.850	4.910.000
	H BLOK	5	DÜKKAN	50,34	17.672	889.583	890.000
	H BLOK	6	DÜKKAN	49,42	17.672	873.326	870.000
	H BLOK	7	DÜKKAN	49,42	17.672	873.326	870.000
	H BLOK	8	DÜKKAN	144,81	15.530	2.248.827	2.250.000
	H BLOK	9	DÜKKAN	50,34	17.672	889.583	890.000
H BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	11.781	3.424.030	3.420.000	
<b>TOPLAM (TL)</b>							<b>72.120.000</b>

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların toplam değeri **72.120.000.-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 şerefeyeli 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 bulunmuş 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 <sup>2</sup>	BİRİM KİRA, TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Ro	DEĞER, TL	Yuvarlatılmış Değeri, TL
265/6	A-1	1	A TİPİ VİLLA	452,11	53,03	23.973	6,00%	4.794.627	4.790.000
	A-9	9	A TİPİ VİLLA	452,11	47,72	21.576	6,00%	4.315.164	4.320.000
	D BLOK	1	DÜKKAN	154,14	47,72	7.356	6,00%	1.471.189	1.470.000
	D BLOK	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	49,84	4.667	6,00%	933.369	930.000
	D BLOK	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	49,84	4.667	6,00%	933.369	930.000
	D BLOK	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	58,33	16.110	6,00%	3.222.011	3.220.000
	D BLOK	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	49,84	4.667	6,00%	933.369	930.000
	D BLOK	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	49,84	4.667	6,00%	933.369	930.000
	D BLOK	7	DÜKKAN	49,14	58,33	2.866	6,00%	573.243	570.000
	D BLOK	8	DÜKKAN	49,14	58,33	2.866	6,00%	573.243	570.000
	D BLOK	9	DÜKKAN	189,1	47,72	9.024	6,00%	1.804.865	1.800.000
	D BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	37,12	21.964	6,00%	4.392.856	4.390.000
267/3	F BLOK	2	DÜKKAN	44,18	59,39	2.624	6,00%	524.752	520.000
	F BLOK	4	DÜKKAN	61,12	56,84	3.474	6,00%	694.846	690.000
	F BLOK	11	DÜKKAN	60,16	56,84	3.420	6,00%	683.933	680.000
	F BLOK	12	DÜKKAN	81,83	42,42	3.471	6,00%	694.246	690.000
	F BLOK	13	DÜKKAN	108,06	39,87	4.309	6,00%	861.774	860.000
	F BLOK	14	DÜKKAN	109,4	39,87	4.362	6,00%	872.461	870.000
	F BLOK	15	DÜKKAN	108,06	38,63	4.174	6,00%	834.872	830.000
	F BLOK	16	DÜKKAN	81,83	42,42	3.471	6,00%	694.246	690.000
	F BLOK	19	DÜKKAN	60,16	67,73	4.075	6,00%	814.927	810.000
	F BLOK	20	DÜKKAN	60,16	69,81	4.200	6,00%	840.000	840.000
	F BLOK	21	DÜKKAN	61,12	56,84	3.474	6,00%	694.846	690.000
	F BLOK	23	DÜKKAN	61,12	56,84	3.474	6,00%	694.846	690.000
F BLOK	24	DÜKKAN	61,12	56,84	3.474	6,00%	694.846	690.000	



Ada/Parsel	Blok	B.B No	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m <sup>2</sup>	BİRİM KİRA, TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Ro	DEĞER, TL	Yuvarlatılmış Değeri, TL
268/1	G BLOK	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	92,40	27.095	6,00%	5.419.075	5.420.000
	G BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	86,63	22.126	6,00%	4.425.152	4.430.000
	G BLOK	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	86,63	22.126	6,00%	4.425.152	4.430.000
	G BLOK	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	75,60	34.855	6,00%	6.970.925	6.970.000
	G BLOK	18	DÜKKAN	31,04	75,60	2.347	6,00%	469.325	470.000
	G BLOK	19	DÜKKAN	60,93	60,38	3.679	6,00%	735.730	740.000
	G BLOK	28	DÜKKAN	81,7	42,00	3.431	6,00%	686.280	690.000
	G BLOK	29	DÜKKAN	252,86	34,13	8.629	6,00%	1.725.770	1.730.000
	G BLOK	30	DÜKKAN	119,49	37,28	4.454	6,00%	890.798	890.000
	G BLOK	34	DÜKKAN	25,49	46,20	1.178	6,00%	235.528	240.000
	H BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	86,63	33.093	6,00%	6.618.670	6.620.000
	H BLOK	5	DÜKKAN	50,34	95,45	4.805	6,00%	960.940	960.000
	H BLOK	6	DÜKKAN	49,42	95,45	4.717	6,00%	943.378	940.000
	H BLOK	7	DÜKKAN	49,42	94,59	4.675	6,00%	934.972	930.000
	H BLOK	8	DÜKKAN	144,81	84,84	12.286	6,00%	2.457.136	2.460.000
	H BLOK	9	DÜKKAN	50,34	95,45	4.805	6,00%	960.940	960.000
	H BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	69,30	20.141	6,00%	4.028.270	4.030.000
	TOPLAM (TL)						386.847		

Bağımsız bölümlerin değeri Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile **77.310.000 -TL** olarak, toplam aylık kira geliri ise **386.847.-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 **77.310.000.-TL** olarak hesaplanmış ve yuvarlatılarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 10 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

EMSALE KARŞILAŞTIRMA, TL	DİREKT KAPİTALİZASYON, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
72.120.000	77.310.000	77.310.000

*Bağımsız bölüm bazında nihai değer takdirleri ilgili bölümde belirtilmiştir.*

### 8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçeleri

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 halihazırda 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 13 adet dubleks dükkan, 29 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 takdiri yapılmıştır. Takdir edilen nihai değer aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZ	K.D.V. HARİÇ PAZAR DEĞERİ, TL	K.D.V. DAHİL PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 42 Adet Bağımsız Bölüm	77.310.000	91.225.800

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, 267 ada 3 parsel ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlu 42 adet bağımsız bölümün değerlendirilme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **77.310.000.-TL (Yetmişyedimilyonüçyüzonbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### RAPORU HAZIRLAYAN

**Kubilay Atalar**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 411022  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

#### RAPORU KONTROL EDEN

**Erkan SÜMER**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 404726  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

#### KURUM YETKİLİSİ

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