

**ATA  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL İLİ

BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

268 ADA 1 PARSEL

H BLOK 2,3,4 NO.LU "DÜKKÂN"

NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

DEĞERLEME RAPORU

2016\_GalataProje\_066

04.01.2017



## Özet



*Değerleme Konusu Taşınmazın Süzer Bulvarı'ndan Görünümü*

- Raporu Hazırlayan Şirket : Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.  
Raporu Talep Eden Şirket : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Rapor Numarası : 2016\_GalataProje\_066  
Sözleşme Tarihi : 07.11.2016  
Değer Tarihi : 30.12.2016  
Rapor Tarihi : 04.01.2017  
Rapor Konusu : Tapuda İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada 1 parselde kayıtlı, H Blok, zemin kat, 2-3-4 bağımsız bölüm no.lu "Dükkân" nitelikli; mevcut durumda birlikte kullanılan taşınmazların yıl sonu değer tespiti.  
Adres Bilgileri : Başakşehir 2. Kısım Mahallesi, Süzer Bulvarı, No:5A Bahçelievler Başakşehir/İSTANBUL

285 ADA 1 PARSEL H BLOK 2,3,4 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	
<b>TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)</b>	<b>7.250.000</b>
KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	8.555.000
<b>TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)</b>	<b>30.800</b>
KDV DAHİL TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	36.344

- Nihai değer takdiri, peşin satış fiyatı esas alınarak Türk Lirası üzerinden yapılmıştır.
- Taşınmazın/taşınmazların değeri, katma değer vergisi hariç olarak hesaplanmış olup %18 katma değer vergisi tutarı eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

## **Varsayımlar ve Açıklamalar**

Bu değerlendirme raporu, sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartlarına ilişkin SPK düzenlemelerinde yer alan esaslara uyularak hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporunda takdir edilen değer/değerler, raporda belirtilen değerlendirme tarihi itibarıyla raporun konusu bölümünde belirtilen taşınmaz/taşınmazların değeridir. Değerleme uzmanı, bu değere etki edecek, bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden sorumlu değildir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlarla ilgili bu rapor içeriğinde belirtilmeyen herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun bulunmadığı; bu tür bir sorun var ise bu sorunların çözüleceği varsayımı ile değer takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme raporundaki yorumlar; hukuki konuları, özel araştırma ya da uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Bu değerlendirme raporunda yer verilen projeksiyonlar, değerlendirme sürecine yardımcı olması amacı ile mevcut piyasa koşullarında istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabilecektir.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve yasal durum ile ilgili bilgilerin alındığı kurumlar genel olarak güvenilir kabul edilirler.

Raporda yer verilen kroki ve çizimler, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

## Kısaltmalar ve Tanımlar<sup>1</sup>

GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları

### PAZAR DEğERİ

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. (UDES 5.1.)

Değer kavramı, bir işlem ile ilgili parasal toplamı düşündürür. Bununla birlikte, değerlenen bir mülkün eğer **değerlemenin yapıldığı tarihte Pazar Değeri tanımında belirtilen şartlar altında satılsaydı satış fiyatının ne olacağını tahmin etmek için mülkün satılması şart değildir.** (UDES 4.8.)

Bir gayrimenkulün **Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder.** Belirli bir işletme veya şahsa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir. (UDES 4.9.)

Bir mülkün toplam maliyeti, üretiminde katlanılan doğrudan ve dolaylı tüm maliyetleri kapsar. Mülkün alınmasını takiben alıcı ek bir yatırım maliyetine katılursa, bu maliyet unsuru muhasebe amacıyla alış maliyetine eklenir. Bu gibi maliyetlerin yararlılığının piyasa tarafından nasıl algılandığına bağlı olarak, bu maliyetler mülkün *Pazar Değerine* tam olarak yansıtılabilir veya yansıtılamaz. (UDES 4.10.)

Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değerin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar. (UDES 9.1.)

---

<sup>1</sup> Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)

## PAZARA DAYALI DEğERLEME YAKLAŞIMLARI

**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstene fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. (UDES 9.2.1.1.)

**Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. (UDES 9.2.1.2.)

**Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceğini olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. (UDES 9.2.1.3.)

## EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. (UDES 6.3.)

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımıdır. (UDES 6.4.)

## İçindekiler

Özet .....	2
Varsayımlar ve Açıklamalar .....	3
Kısaltmalar ve Tanımlar .....	4
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>9</b>
1.1. RAPORUN TARİHİ .....	9
1.2. RAPORUN NUMARASI .....	9
1.3. RAPORUN TÜRÜ .....	9
1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	9
1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI .....	9
1.6. DEĞERLEME TARİHİ .....	9
1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI .....	9
1.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA .....	9
<b>2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>10</b>
2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ .....	10
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	10
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	10
2.4. ŞİRKET TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İÇİN YAPILMIŞSA SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
<b>3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>11</b>
3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	11
3.1.1. İstanbul İli.....	11
3.1.2. Başakşehir İlçesi.....	12
3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım.....	13
3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ .....	15
3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları .....	15
3.2.2. Taşınmazın/Taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Eden Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	16
3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler.....	17
3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ.....	18
3.3.1. İmar Durumu .....	18
3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi.....	19

3.3.3.	Belediyede İncelenen Mimari Projeler .....	19
3.3.4.	Yapı Denetim Firması ve Denetimler .....	19
3.3.5.	Mevzuat Uyarınca Yasal Gereklilik Olan Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	19
<b>3.4.</b>	<b>TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ .....</b>	<b>20</b>
<b>3.5.</b>	<b>TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1.</b>	<b>TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>21</b>
4.1.1.	Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	21
4.1.2.	Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler .....	21
4.1.3.	Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	22
4.1.4.	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	22
4.1.5.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	22
4.1.6.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	23
<b>4.2.</b>	<b>PİYASA VERİLERİ .....</b>	<b>23</b>
4.2.1.	Genel Ekonomik Veriler .....	23
4.2.2.	Perakende Sektörü.....	24
<b>4.3.</b>	<b>DEĞER ANALİZİ.....</b>	<b>25</b>
4.3.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	25
4.3.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....	25
4.3.2.1.	Emsal Yaklaşımı.....	26
4.3.2.2.	Gelir Yaklaşımı.....	29
4.3.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	29
4.3.2.4.	Geliştirme Yaklaşımı.....	29
4.3.3.	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	30
4.3.4.	Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	30
4.3.5.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	30
4.3.6.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	30
4.3.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	30
4.3.8.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	31

4.3.9.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	31
5.	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	32
5.1.	<b>ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ</b> .....	32
5.2.	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, GELİŞTİRİLMİŞ PROJENİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	32
6.	<b>SONUÇ</b> .....	33
	<b>Ekler</b> .....	34



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1.	<b>RAPORUN TARİHİ</b>	04.01.2017
1.2.	<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016_GalataProje_066
1.3.	<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, "B2-A, G Blok 16,18,19,20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam BAK Bina ve Arsası" nitelikli 268 ada 1 parselde kayıtlı 3 adet "Dükkân" nitelikli bağımsız bölümün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
1.4.	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Ezgi GÜLER Lisans No:404583
1.5.	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Volkan YEDİKARDAŞLAR Lisans No:402076
1.6.	<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30.12.2016
1.7.	<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI</b>	07.11.2016 Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata GYO A.Ş. arasında 07.11.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
1.8.	<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA</b>	Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

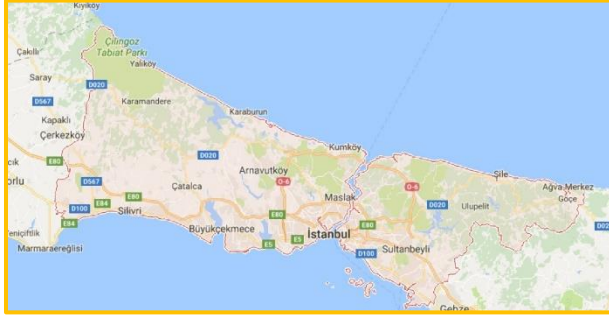
- |                                                                                                     |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ                                                                      | GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.<br>Kozyatağı Mah., Sarıkanarya Sokak, ByOffice (K2 Plaza), No:14, Kat:12, 34722 Kadıköy/İSTANBUL             |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ                                                          | ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br>Dikilitaş Mah., Emirhan Cad., No:109, Atakule Balmumcu 34349 Beşiktaş/İSTANBUL                                              |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR                                   | Değerleme konusu taşınmazın 2016 yıl sonu pazar satış ve kira değeri tespiti talep edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlamama bulunmamaktadır. |
| 2.4. ŞİRKET TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İÇİN YAPILMIŞSA SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaz için daha önce yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.                                                      |

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz; tapu kayıtlarında İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, “B2-A, G Blok 16,18,19,20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam BAK Bina ve Arsası” nitelikli 268 ada 1 parselde kayıtlı H Blok 2, 3, 4 no.lu “Dükkân” nitelikli bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar, mevcut durumda birleştirilmiştir ve hazır yemek restoranı olarak kullanılmaktadır. Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Süzer Bulvarı, No: 5A Başakşehir/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

##### 3.1.1. İstanbul İli



İstanbul, 41°01' Kuzey, 28°58' Doğu koordinatlarında konumlanmıştır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.461 km<sup>2</sup>lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa

kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

Türkiye topraklarının yaklaşık %7'sini kaplayan İstanbul, nüfus ve ekonomik etkinlik açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 yılı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.657.434 olarak belirlenmiştir ve yıllık nüfus artış hızı %19,3'dür. “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olmuştur. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakasında, 14'ü Anadolu Yakasındadır.

YILLAR	1980	1990	2000	2007	2010	2014	2015
İSTANBUL NÜFUSU	2.773.000	6.629.500	8.803.500	11.174.257	13.120.596	14.377.018	14.657.434

İL	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUSU	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZ ÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
İSTANBUL	14.657.434	14.657.434	-	5.461 km <sup>2</sup>	2.684 kişi/km <sup>2</sup>

İstanbul; kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması, tarihi özellikleri ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye’de ekonomik yaşamın merkezidir. İstanbul ekonomisinde sanayi ve ticaret sektörleri oldukça büyük paya sahip olup İstanbul, ülke genelinde hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. Son dönemlerde İstanbul’da sanayinin desantralizasyonu ve diğer gelişme politikaları ile sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler almaktadır.

### 3.1.2. Başakşehir İlçesi



Başakşehir ilçesi, 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler’den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi’nin birleştirilmesiyle oluşmuştur. İstanbul’un Avrupa Yakası’nda konumlu olup denize kıyısı yoktur. Kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyinde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin yüz ölçümü 107 km<sup>2</sup>’dir.

Altınşehir Mahallesi, Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Başak Mahallesi, Başakşehir Mahallesi, Güvercintepe Mahallesi, İkitelli OSB Mahallesi, Kayabaşı Mahallesi, Şahintepe Mahallesi, Şamlar Mahallesi, Ziya Gökalp Mahallesi olmak üzere 12 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin nüfus bakımından en büyük mahallesi 69.655 kişi ile Başak Mahallesi iken en küçük ilçesi 11 kişi ile İkitelli OSB Mahallesi’dir.

ADNKS 2015 yılı sonuçlarına göre ilçe nüfusu, 353.311 kişidir, İstanbul nüfusunun %2,40’ıdır.

YILLAR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BAŞAKŞEHİR NÜFUSU	207.542	226.387	248.467	284.488	316.176	333.047	342.422	353.311

İLÇE	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUS	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZ ÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
BAŞAKŞEHİR	353.311	353.311	-	107 km <sup>2</sup>	3.302 kişi/km <sup>2</sup>

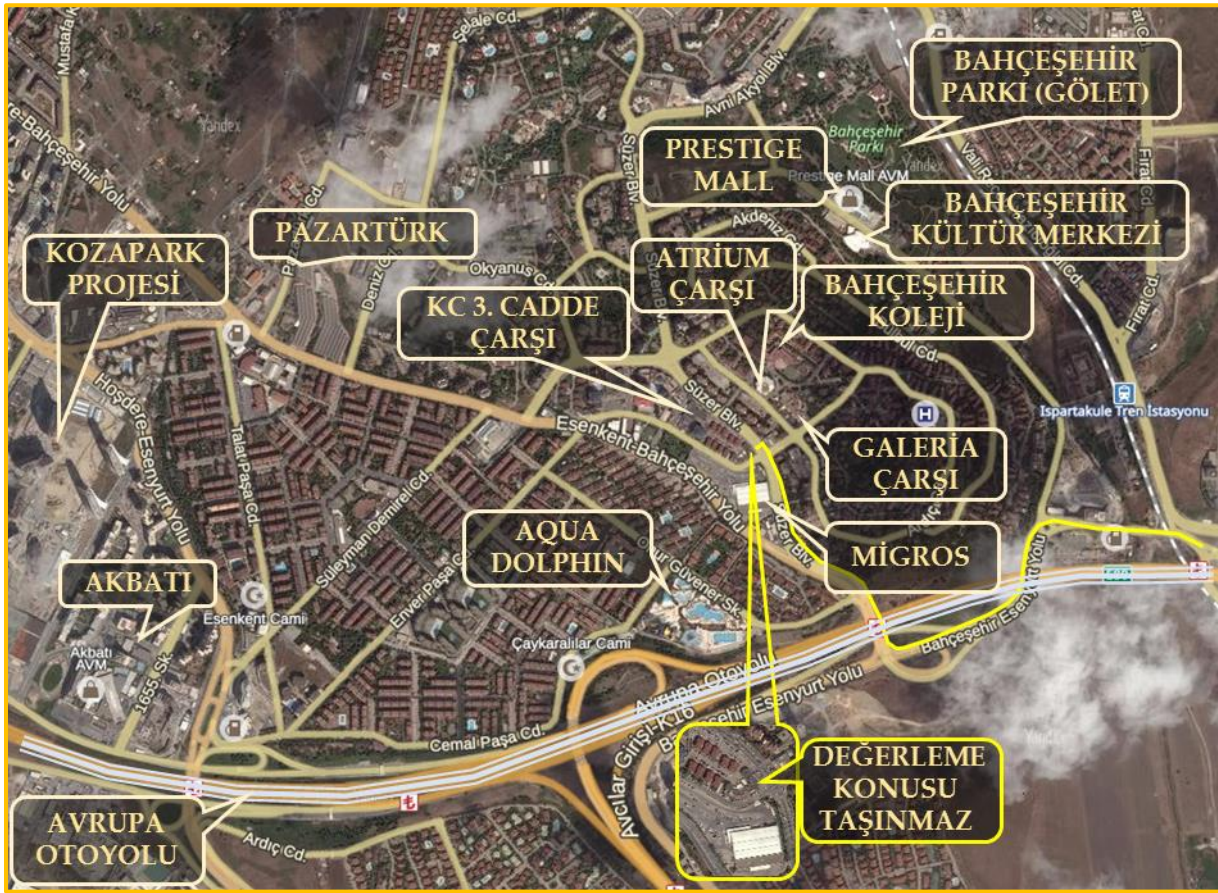
Başakşehir ilçesinde sanayi sektörü ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul’daki 8 Organize Sanayi Bölgesi’nden biri olan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, ilçe sınırlarında bulunmaktadır. Ayrıca Kayabaşı Mevkii’nde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren çeşitli sanayi alanları bulunmaktadır. Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkân verilecek bir ticaret yoğunluğu beklenmektedir.

İlçeye ulaşım TEM Otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. Demiryolu ile ulaşım İspartakule’deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 2013 yılında hizmete açılan M3 Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent’e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir’den Kartal’a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. İlçeye çok sayıda otobüs seferi de bulunmaktadır.

### 3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım

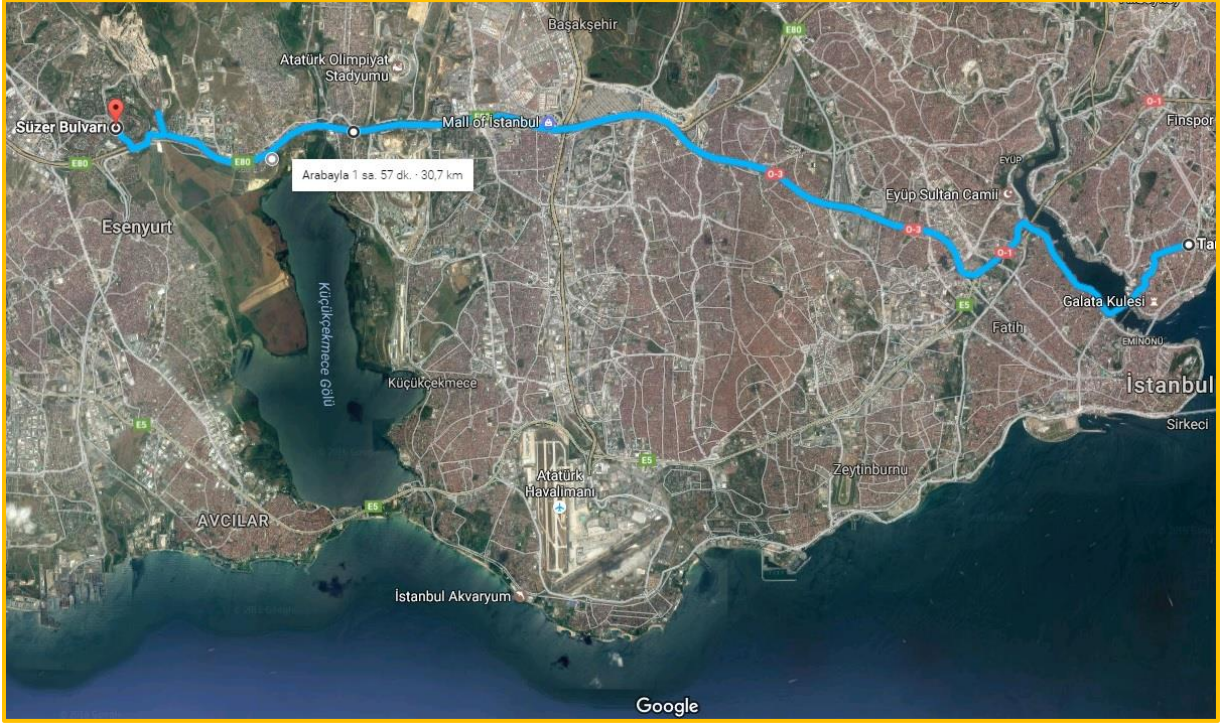
Değerleme konusu taşınmaz, planlı bir geliştirme ile oluşmuş Bahçeşehir yerleşiminde Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır, Süzer Bulvarı'na cephelidir. Süzer Bulvarı, Başakşehir 1. Kısım Mahallesi ile Başakşehir 2. Kısım Mahallesi sınırını oluşturmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşısı, Bahçeşehir'in merkezi olarak bilinmektedir. Taşınmazın karşısında 3M Migros, sağında Süzer Bulvarı üzerinde yaklaşık 50 metre mesafede Bahçeşehir Merkez otobüs durağı bulunmaktadır.

Yerleşik bir konut alanı olan bölgede 5-15 katlı konut blokları ile villa tipi konut ve iş yerleri, 2-3 katlı ticari bloklar bulunmaktadır. Bahçeşehir merkezde Süzer Bulvarı'na cepheli konut bloklarının ilk birkaç katının kısmen konut tipi iş yeri/ofis olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.



*Konum Krokisi*

Değerleme konusu taşınmaza Avrupa Otoyolu'nda (O-3) Edirne yönünde ilerlerken Ispartakule/Bahçeşehir/Altınşehir çıkışından devam edip ilk döner kavşaktan Çevreyolu/Esenyurt yönüne dönerek yanyola çıkılıp yanyol Bahçeşehir çıkışından Süzer Bulvarı'na bağlanılır. Değerleme konusu taşınmaz, 500 metre ileride Süzer Bulvarı üzerinde sol kolda köşe konumda yer almaktadır.



### *Ulaşım Krokisi*

Konu taşınmazdan bazı önemli yerlere tespit edilmiş uzaklıklar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Yer	Mesafe
Avrupa Otoyolu Bağlantısı	~ 4,9 km
Başakşehir Kaymakamlığı	~ 17,0 km
Atatürk Havalimanı	~ 20,0 km

## 3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ

### 3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları

İl / İlçe : İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR  
 Mahalle / Köy Adı : HOŞDERE Mah.  
 Mevkii : DEREKÖY  
 Ada / Parsel : 268/1  
 Ana Taşınmaz Nitelik : B2-A, G blok 16,18,19,20 bölümler ve h blok tamam a blok  
 natamam bak bina ve arsası  
 Yüz ölçümü : 19.370,58 m<sup>2</sup>  
 Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti  
 Blok / Giriş : \*  
 Kat : \*  
 Bağımsız Bölüm No. : \*  
 Bağımsız Bölüm Nitelik : \*  
 Arsa Pay / Payda : \*  
 Cilt / Sayfa No. : \*  
 Malik ve Hisse Pay / Payda : \*  
 Tarih - Yevmiye : \*

\*Birden fazla bağımsız bölüm olması nedeniyle bu bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No.	Blok/Giriş	Kat	Arsa Pay/Payda	Bağımsız Bölüm Nitelik	Cilt/Sayfa No.	Malik	Hisse Pay/Payda	Tarih/ Yevmiye
2	H	Zemin	15513/1937058	Dükkan	89/8725	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	16.07.2014/11649
3	H	Zemin	15513/1937058	Dükkan	89/8726	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	16.07.2014/11649
4	H	Zemin	44709/1937058	Dükkan	89/8727	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	16.07.2014/11649

Başakşehir Tapu Müdürlüğünden alınan onaylı tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde kayıtlı beyan ve takyidatlar aşağıda belirtilmiştir.

**Değerleme konusu tüm (2-3-4 no.lu) bağımsız bölümler üzerinde:**

#### Beyan

YÖNETİM PLANI 16/09/2005

#### İrtifak

A H) 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT. (Başlama Tarih:02/10/1990, Bitiş Tarih:02/10/1990 - Süre:-) (02/10/1990 Tarih - 7605 Yevmiye)

#### Beyan

...KM ne Çevrilmiştir. (11/07/2014 Tarih - 11401 Yevmiye)

## **Beyan**

*KM ne Çevrilmiştir. (25/03/2016 Tarih - 5903 Yevmiye)*

## **İpotek**

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 8,500,000.00 TL bedel %32 faiz ile 1 / 0 dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır. (16/07/2014 Tarih - 11649 Yevmiye)*

### **Değerleme konusu 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ayrıca:**

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 8,500,000.00 TL bedel %32 faiz ile 2 / 0 dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır. (16/07/2014 Tarih - 11649 Yevmiye)*

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 8,500,000.00 TL bedel %32 faiz ile 2 / 1 dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır. (16/07/2014 Tarih - 11649 Yevmiye)*

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 8,500,000.00 TL bedel %32 faiz ile 3 / 0 dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır. (16/07/2014 Tarih - 11649 Yevmiye)*

### **Taşınmazlara ait onaylı tapu kaydı belgeleri, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.**

#### **3.2.2. Taşınmazın/Taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Eden Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Garanti Bankası Taksim Ticari Şubesi'nin 26.12.2016 tarihli yazısına göre değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerindeki ipotek Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kullanmış/kullanacağı kredilerin teminatı olarak tesis edilmiştir. Garanti Bankası Taksim Ticari Şubesi'nin ilgili yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

28.05.2013 tarihli ve 2866 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin;

“Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların” belirtildiği 22. madde, C fıkrasında;

- “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğ'in 30. maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir.

30. madde ise; “İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi” 1.fıkrasında;

- “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür” denilmektedir.



- “Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakları satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” denilmektedir.
- Aynı maddenin 2. fıkrasında ise “Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğ’in 31. maddesi kapsamında değerlendirilir.” olarak belirtilmiştir.

Ayrıca borçlanma sınırının belirtildiği 31. madde 1. fıkrasında;

- “Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarının veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” denilmektedir.
- Yine 2. fıkrasında “Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden bu maddenin birinci fıkrasında bahsedilen krediler düşülür.” olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler ATA GYO A.Ş. tarafından Garanti Bankası’ndan kullanılmış/kullanılacak kredilerin teminatı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Bu nedenle gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

### 3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler

Başakşehir Tapu Müdürlüğünde 23.08.2005 onay tarihli, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 268 ada 1 parsel H bloğa ait kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

İncelenen kat irtifakına esas mimari projeye göre parsel üzerinde A12-A20 olmak üzere 9 adet villa, G ve H olmak üzere 2 adet ticaret bloğu ve B2 blok yer almaktadır.

H ticaret bloğu, 1 bodrum+zemin+1 normal katlı olup 2 adet “dublex dükkân”, 8 adet “dükkân” olmak üzere 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum kat planında 29 araçlık otopark ve güvenlik alanı bulunmaktadır.

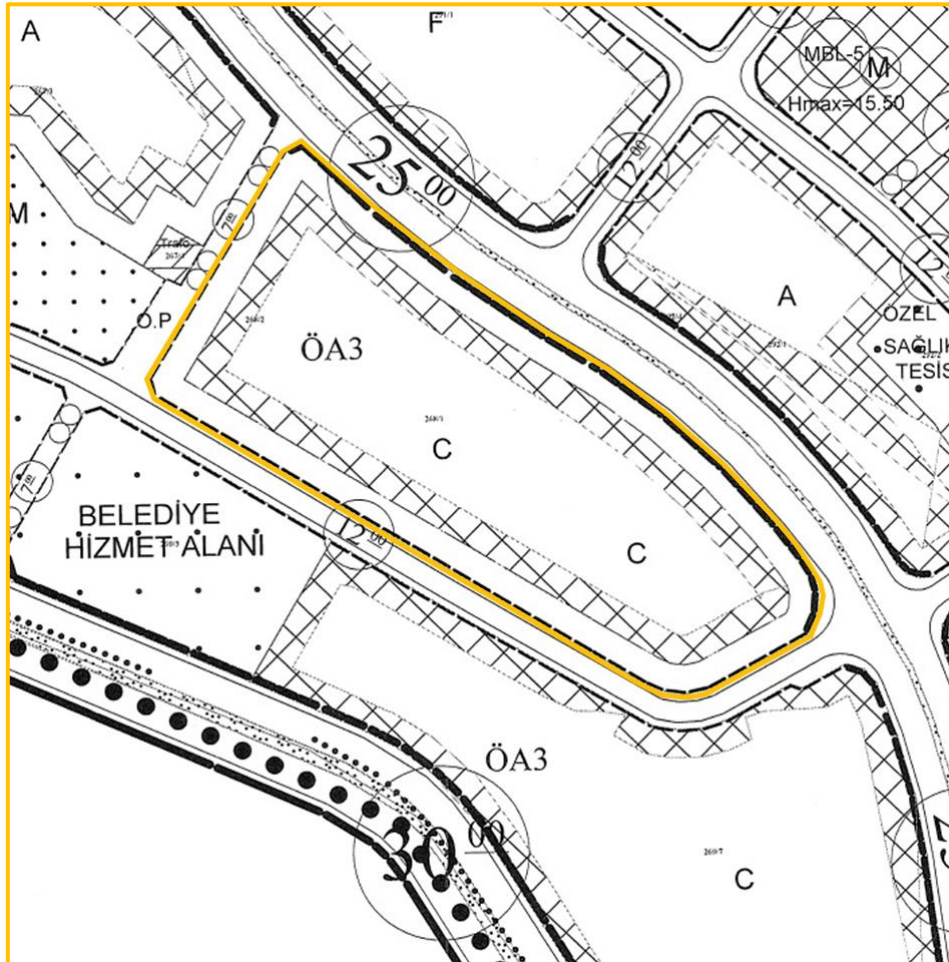
Değerleme konusu taşınmazlar, zemin katta konumludur, incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan; 2 no.lu bağımsız bölüm brüt yaklaşık 50 m<sup>2</sup>, 3 no.lu bağımsız bölüm brüt yaklaşık 50 m<sup>2</sup>, 4 no.lu bağımsız bölüm brüt yaklaşık 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler, Süzer Bulvarı'na cepheli; 4 no.lu bağımsız bölüm, Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi cepheli köşe konumludur. Dükkanların girişleri yol cephelerinden sağlanmaktadır. 1. normal kat planında 1 ve 10 bağımsız bölüm no.lu dubleks dükkanlara ait alanlar bulunmaktadır.

### 3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 3.3.1. İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 268 ada 1 parsel; 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "C" lejantlı ticaret+konut alanında kalmakta olup ticaret+büro+konaklama hizmetleri için E: 0.30, konut için E:0.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

**Başakşehir Belediyesinden alınan resmi yazı, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.**



*Uygulama İmar Planı*

### 3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi

Başakşehir Belediyesinde incelenen değerlendirme konusu 268 ada 1 parsel için arşiv dosyasında yer alan ilgili belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. **Taşınmazın belediyesinde yapılan araştırmada fiziki kullanımla ilgili tespit ya da olumsuz herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.**

BELGE TÜRÜ	TARİH	NO.
MİMARİ PROJE (HBLOK)	23.08.2005	
YENİ YAPI RUHSATI (HBLOK)	31.08.2005	2005/76
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (HBLOK)	29.01.2008	2008-03

### 3.3.3. Belediyede İncelenen Mimari Projeler

Başakşehir Belediyesinde 268 ada 1 parsel H bloğa ait 23.08.2005 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu taşınmazların proje kat ve alan bilgileri yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİĞİ	ALANI (m <sup>2</sup> )
2	ZEMİN KAT	DÜKKAN	50,00
3	ZEMİN KAT	DÜKKAN	50,00
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	145,00

### 3.3.4. Yapı Denetim Firması ve Denetimler

268 ada 1 parsel üzerindeki değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinde yapı sahibi "Kamu" (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi) görünmektedir. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapıların, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmaması nedeniyle yapı denetimine ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

### 3.3.5. Mevzuat Uyarınca Yasal Gereklik Olan Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti geçilmiş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 3.4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için başka bir resmi kurum incelemesi yapılmamıştır.

### 3.5. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada 1 parselde kayıtlı, H Blok 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölümler; “Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ.” adına kayıtlı iken mülkiyeti 16.07.2014 tarih 11649 yevmiye ile “satış ve ipotek” işleminden “Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ne geçmiştir.

“Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına kayıtlı değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları 3 yıl geriye dönük incelenmiş aşağıdaki kayıtlar görülmüştür.

- 25.03.2016 tarih 5903 yevmiye ile kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı bulunmaktadır.
- 11.07.2014 tarih 11401 yevmiye ile kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı bulunmaktadır.

2,3,4 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar üzerindeki;

- Bakırköy 11. İcra Müdürlüğü lehine icrai haciz, 15.07.2014 tarih 11599 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Bakırköy 6. İcra Müdürlüğü lehine icrai haciz, 15.07.2014 tarih 11597 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü lehine icrai haciz, 05.05.2014 tarih 7475 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Bakırköy 12. İcra Müdürlüğü lehine icrai haciz, 05.05.2014 tarih 7468 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Başakşehir Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü lehine kamu haczi, 11.02.2014 tarih 2066 yevmiye ile terkin edilmiştir.

2 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz üzerindeki;

- Denizbank A.Ş. lehine 1/0 derece ipotek, 24.07.2014 tarih 12144 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Denizbank A.Ş. lehine 2/0 derece ipotek, 23.07.2014 tarih 12139 yevmiye ile terkin edilmiştir.

3 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz üzerindeki;

- Denizbank A.Ş. lehine 1/0 derece ipotek, 23.07.2014 tarih 12134 ve 12132 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Denizbank A.Ş. lehine 2/0 derece ipotek, 23.07.2014 tarih 12134 yevmiye ile terkin edilmiştir.

4 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz üzerindeki;

- Denizbank A.Ş. lehine 1/0 derece ipotek, 23.07.2014 tarih 12138 yevmiye ve 24.07.2014 tarih 12146 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Denizbank A.Ş. lehine 2/0 derece ipotek, 24.07.2014 tarih ve 12146 yevmiye ile terkin edilmiştir.

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

#### 4.1.1. Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, bodrum+zemin+1 normal (kısmi) kattan oluşan betonarme yapıda yer almaktadır. Bodrum kat kapalı otopark alanına iniş ve çıkış rampa ile sağlanmaktadır. Yapı U biçiminde olup zemin katta bitişik durumda 10 adet dükkân bulunmaktadır. Yapının iki ucundaki 1 ve 10 no.lu bağımsız bölümler, 1. normal katı da bulunan dubleks dükkanlardır. Her dükkânın zemin kat seviyesinden bağımsız girişi bulunmaktadır. Yapının çatısı teras çatı, dış cephesi seramik kaplamadır.

#### 4.1.2. Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler

Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin, mevcut durumda ara duvarlarının kaldırılarak birleştirilmiş olduğu ve hazır yemek restoranı olarak kullanıldığı görülmüştür.

Onaylı mimari projede 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin Süzer Bulvarı cephesindeki girintinin (teras), mevcut durumda 1. ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin dış duvarı ile aynı hizada olacak şekilde kapalı alana dahil edildiği (~30 m<sup>2</sup>) ve bodrum katta, onaylı mimari projede 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin altına denk gelen bina ortak alanının (otopark) dükkâna ait depo olarak düzenlendiği (~48 m<sup>2</sup>) görülmüştür. Ayrıca Süzer Bulvarı tarafında proje harici kapalı teras alanı (~35 m<sup>2</sup>) oluşturulduğu görülmüştür. **Taşınmazın belediyesinde yapılan araştırmada fiziki kullanımla ilgili tespit ya da olumsuz herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.**

Zemin kat alanında; mevcut durumda servis hazırlık ve satış alanı, oturma alanı, çocuk oyun alanı ve tuvaletler bulunmaktadır. Dükkânın, onaylı mimari projede 2 no.lu bağımsız bölüm alanına denk gelen kısımdan merdivenle bodrum kata erişim sağlanmaktadır. Süzer Bulvarı tarafındaki teras alanı, yaklaşık 35 m<sup>2</sup> olup üstü ve çevresi açılır-kapanır sistem ile kapatılmıştır. İç avlu tarafındaki, onaylı mimari projede 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin cephesine denk gelen teras, ~28 m<sup>2</sup> olup dükkâna ait açık oturma alanı olarak kullanılmaktadır. Dükkân girişinin sağında ve solunda yaklaşık 20 m<sup>2</sup> açık oturma alanı bulunmaktadır. Ayrıca dükkân girişinin solunda yaklaşık ~18 m<sup>2</sup> açık çocuk oyun alanı oluşturulmuştur.

Dükkân zemini seramik kaplıdır, duvarlar kısmen seramik kaplı kısmen alçı sıva üzeri iç cephe boyası ile boyalıdır, tavan taş yünü asma tavadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Teras alanlarında zeminler ahşap yer döşemesi ile kaplanmıştır.

Bodrum kat alanında; personel giyinme odası, depo olarak kullanılan odalar, soğuk hava deposu hacimleri bulunmaktadır. Bodrum katta zemin ve duvarlar seramik kaplıdır, tavan taş yünü asma tavadır.

Mevcut durumda dükkân girişi, onaylı mimari projede 4 no.lu bağımsız bölümün girişidir. Bunun dışında dükkân oturma alanından iki adet teras çıkışı, servis hazırlık ve satış alanından acil çıkış bulunmaktadır.

#### 4.1.3. Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın su, kanalizasyon ve elektrik altyapısı sağlanmıştır. Hazır yemek restoranı olarak kullanılan dükkânda ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmaktadır, havalandırma sistemi, baca sistemi ve jeneratör bulunmaktadır. Söz konusu donanımların teknik özellikleri ile ilgili bilgi edinilememiştir. Klima dış ünitelerinin ve jeneratörün çatıda olduğu bilgisi alınmıştır. Bodrum katta yaklaşık 12 m<sup>2</sup> büyüklüğünde soğuk hava deposu bulunmaktadır. **Değerlemede taşınmazla bir bütün olan tesisat ve teknik özellikler dikkate alınmış olup taşınabilir elemanlar olan jeneratör, baca sistemi vb. dikkate alınmamıştır.**

#### 4.1.4. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yerinde yapılan incelemede; değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin ayırıcı duvarlar kaldırılarak birleştirildiği, zemin katta onaylı mimari projede 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin Süzer Bulvarı cephesine denk gelen kısımdaki ~30 m<sup>2</sup> teras alanının kapalı kullanım alanına dâhil edildiği, dükkâna ait proje harici açık ve açılıp kapabilen teras alanları oluşturulduğu ve bina ortak alanı olan bodrum katta dükkâna ait ~48 m<sup>2</sup> depo alanı oluşturulduğu görülmüş olup söz konusu imalatlar geri dönüştürülebilir niteliktedir. **Değerlemede proje harici ve geri dönüştürülebilir imalatlar dikkate alınmamış değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin onaylı mimari proje alan ve konumları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.**

**Taşınmazın belediyesinde yapılan araştırmada fiziki kullanım ile ilgili tespit ya da olumsuz herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.**

#### 4.1.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### 4.1.6. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşının Bahçeşehir'in merkezi olarak bilinmesi,
- Bölgenin ana aksı olan Süzer Bulvarı'na cepheli, köşe konumda ve görünürlüğünün yüksek olması,
- Bahçeşehir Merkez İETT otobüs durağına çok yakın mesafede yer alması.

##### Olumsuz Özellikler

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşının bu kesiminde hareketliliğin nispeten az olması,
- Bölgede yeni yapılan karma projeler nedeniyle ticari gayrimenkul stokunun artması.

## 4.2. PİYASA VERİLERİ

### 4.2.1. Genel Ekonomik Veriler

Uluslararası Para Fonu IMF'nin küresel ekonomiye yönelik 2016 ve 2017 büyüme beklentileri, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Nisan 2016 sayısında, 2016 için yüzde 3,2 ve 2017 için yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiş ancak temmuz ayında yapılan güncellemede yüzde 3,1 ve 3,4'e çekilmiş Ekim 2016 sayısında sabit bırakılmıştır.

2016 yılının ikinci çeyreğinde gelişmiş ülkelerin para politikalarına ilişkin beklentilerdeki değişimler, İngiltere'nin AB'den ayrılma kararı ile sonuçlanan Brexit Referandumunu, ABD seçimleri küresel piyasalarda baskıya sebep olan önemli etkenlerdir. Ekonomik sebepler dışında, büyümenin düşük seviyede gerçekleşmesinde etkili olan faktörlerin terör ve bulaşıcı hastalıklar olduğu da IMF'nin raporda yer verdiği konulardandır.

IMF, OECD ve DB'nin bazı ülke ve ülke gruplarına ilişkin 2016 ve 2017 yılı büyüme tahminleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2016	3,3	3,3	1,7	1,6	-3,3	-0,8	7,6	6,6
	2017	3,1	3,0	1,5	2,2	0,5	1,1	7,6	6,2
OECD	2016	2,9	2,9	1,7	1,5	-3,4	-0,8	7,4	6,7
	2017	3,3	3,3	1,6	2,3	0,0	0,8	7,6	6,4
DB	2016	2,4	3,1	1,7	1,9	-	-	-	-
	2017	2,8	3,5	1,6	2,2	-	-	-	-

Türkiye ekonomisi 2015 yılını yüzde 4'lük büyümeyle tamamlanmıştır. IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Ekim 2016 sayısında, daha önce yüzde 3,8 olan 2016 Türkiye yıllık büyüme tahminini yüzde 3,3 olarak gelecek yıl için ise yüzde 3,2 olan büyüme tahminini yüzde 3,0 olarak revize etmiştir. 2016 yılı birinci çeyrek itibariyle büyüme yüzde 4,7 ikinci çeyrek itibariyle yüzde 3,1 olarak açıklanmıştır.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) tahmini, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 655 milyar 400 milyon TL olmuştur. GSYH'yi oluşturan temel sektörler incelendiğinde tarım sektörünün toplam katma değeri 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,7 sanayi sektörünün toplam katma değeri yüzde 1,4 hizmetler sektörünün toplam katma değeri yüzde 8,4 azalmıştır. Sanayi temel sektörü içinde bulunan inşaat sektörünün toplam katma değeri yüzde 1,4 artmıştır.

Kalkınma Bakanlığının Ocak 2016 tarihli 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda, 2015 yılında 8,8 oranında gerçekleşen enflasyon oranı, 2016 yılında yüzde 7,5 2017 yılında yüzde 6,0 2018 yılında yüzde 5,0 olarak öngörülmektedir. TÜİK, Kasım 2016 itibariyle tüketici fiyat endeksini (yıllık) yüzde 7 olarak açıklamıştır.

TÜİK tarafından açıklanan son verilere göre istihdam edilenlerin sayısı 2016 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 408 bin kişi artarak 27 milyon 564 bin kişi olmuştur, istihdam oranı ise değişim göstermemiştir %46,8'dir. İşsizlik oranı 2016 yılı Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 puanlık artış ile %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE), en son yayımlanan raporda 2016 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,90 oranında reel olarak ise yüzde 6,17 oranında artmıştır. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE), Eylül 2016 itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,81 oranında reel olarak ise yüzde 4,22 oranında artmıştır.

#### 4.2.2. Perakende Sektörü

Perakende, sözlükte, malların teker teker veya birkaç parça durumunda azar azar satılmasına dayanan (satış biçimi) olarak tanımlanmaktadır. Ticari bir terim olan perakende, üretilen ürün ve hizmetlerin o ürünü ya da hizmeti kendisi kullanmak için satın alan son tüketiciye pazarlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerdir.

Türkiye'de yerel perakendeciler çoğunlukla geleneksel bir yapı ile faaliyet gösterirken ulusal ölçekte hizmet veren işletmeler organize perakendeciliğe entegre olmuşlardır. Organize olarak tanımlanan perakende; zincir markalar ve alışveriş merkezleri içindeki oluşum gibi tamamen kayıt içi ekonomiyeye dâhil olmuş kurumsallaşmış yapılardır.

Türkiye'de 1960'lı yıllarda devlet desteği ile açılan mağazalar bugünkü organize perakendeciliğin temelini atmıştır. 1980'li yıllarda serbest piyasa ekonomisine geçiş sektöre ivme kazandırmıştır. Özel sektörün yatırım alanlarının genişlemesi ile perakende sektörü uluslararası standartlara yönelmiştir. 90'lı yıllarla birlikte ise sektör -özellikle alışveriş merkezlerinin açılmasıyla- yabancı yatırımcıların dikkatini çekmeye başlamıştır. Ancak sektördeki asıl dönüşüm 2000 yılından sonra yaşanmıştır.

Sektör, özellikle 2005'ten sonra organizasyon yapısını değiştirmek durumunda kalmıştır. Bu değişime sebep olan faktörlerin, sektörü başından beri yönlendirmiş olan, tüketici ve onun talepleri olduğu görülmektedir. Günümüzde değişime yol açan faktörler; mağazaların değişen rolü, mobil teknoloji ve sosyal ağlar, demografik değişimler olarak görülmektedir.

Türkiye'de perakende sektörü büyüklüğü 300 milyar USD'nin üzerindedir. Organize perakendenin toplam perakende pazarındaki payı her geçen gün artmakla beraber Türkiye'de organize perakendenin toplam pazara olan oranı (%50'nin altında) gelişmiş ülkelerin hala önemli ölçüde altındadır.



Aşağıdaki tablolarda, perakende arzına ilişkin, alışveriş merkezleri sayısı ve toplam kiralanabilir alanları ile perakende yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen alan) yer almaktadır. (Kaynak: JLL 3Ç 2016 Türkiye'nin Makroekonomik ve Gayrimenkul Piyasası Verileri)

Yer	Birim	Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
İstanbul	Sayı TKA (m <sup>2</sup> )	111	37	148
		4.115.445	1.694.872	5.810.317
Ankara		38	10	48
		1.494.659	359.910	1.854.569
Diğer Şehirler		230	27	257
		5.593.142	1.087.123	6.680.265
Türkiye	379	74	453	
	11.203.246	3.141.905	14.345.151	

\*2019 sonu itibariyle tamamlanması beklenen

Yer	Birim	2015 Sonu	3Ç 2016	2019 Sonu
Ankara	(m <sup>2</sup> )	288	284	321
İstanbul		278	281	364
Bursa		179	184	249
Antalya		153	163	239
Kocaeli		151	181	161
Türkiye		140	142	171

### 4.3. DEĞER ANALİZİ

#### 4.3.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde kullanılan herhangi bir varsayım bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasına konu taşınmazın, tamamlanmış ve kullanımına başlanmış bir yapı içerisinde konumlu kira geliri beklentisi ile yatırıma konu olabilen ticari kullanımlı iş yeri nitelikli bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlendirilmede, emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri seçilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda satılmış ve mevcut durumda satışa konu benzer nitelikte taşınmazların incelenerek konum, fiziksel özellikler ve diğer şerefiye özellikleri ile satışa konu taşınmazlar için pazarlık payları da değerlendirilerek satış ve kira değerine ulaşılmıştır.

Direkt kapitalizasyon yöntemi, tek bir yılda elde edilecek net gelirlerin hep aynı kalacağı varsayımına dayanmaktadır. Taşınmazların güncel kira değeri ve bölgede benzer taşınmazlar için kabul edilebilecek brüt kira çarpanına yönelik araştırmaya dayandırılarak öngörülen yıllık kira geliri üzerinden direkt kapitalizasyon yöntemi ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

#### 4.3.2.1. Emsal Yaklaşımı

##### Satılık Dükkânlar

- 1- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı F Blok zemin katta konumlu, 167 m<sup>2</sup> kapalı alanı ve 170 m<sup>2</sup> kapalı teras alanı olduğu beyan edilen daha önce kafe-restoran olarak kullanılmış dükkân 2.850.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazlara göre görünürlüğünün az olması çevresinde park sorununun bulunması nedeniyle şerefyesinin düşük olduğu düşünülmektedir. (İstenen Birim Fiyat: 17.065 TL/m<sup>2</sup>)
- 2- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı G Blok 1. katta konumlu, 40 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 755.000 TL bedelle satılıktır. Satışa konu dükkânın bulunduğu G Bloкта McDonalds, Komşu Fırın, Mado gibi kafe-restoranlar hizmet vermektedir. Yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Ancak 1. katta konumlu olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesi düşüktür. (İstenen Birim Fiyat: 18.875 TL/m<sup>2</sup>)
- 3- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı E Blok zemin katta konumlu, 54 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 800.000 TL bedelle satılıktır. Konu dükkâna ulaşmak için yaklaşık 20 basamak çıkılarak ulaşılması Süzer Bulvarı'ndan görünürlüğünün az olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesi düşüktür. (İstenen Birim Fiyat: 14.815 TL/m<sup>2</sup>)
- 4- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı E Blok 1. katta konumlu, 44 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 425.000 TL bedelle satılıktır. Konu dükkânın 1. katta konumlu olması, bulunduğu çarşı bloğunun içindeki dükkânların çoğunluğunun boş olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesi daha düşüktür. (İstenen Birim Fiyat: 9.659 TL/m<sup>2</sup>)
- 5- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı'ya yakın konumda bulunan Saksagan Sokak üzerinde köşe konumlu, 514 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 3 katlı olarak inşa edilmiş, 278 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilen villa 1.825.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (İstenen Birim Fiyat: 6.565 TL/m<sup>2</sup>)

İncelenen satılık dükkân ve iş yerlerinden 5. emsalin, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda ticari kullanımlı bir iş yeri olması yanında 3 katlı ve villa tipi iş yeri olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu çarşı içinde yer alan emsaller üzerinden düzeltme yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda satılık örnekler, 50'şer m<sup>2</sup> ve tek cepheli dükkânlar olan 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALAN (m <sup>2</sup> )	167	40	54	44
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	2.850.000	755.000	800.000	425.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	17.066	18.875	14.815	9.659
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	12%	20%	10%	10%
PAZARLIKLI SATIŞ FİYATI (TL)	2.508.000	604.000	720.000	382.500
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	15.018	15.100	13.333	8.693
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	50%	-10%	5%	-5%
BULUNDUĞU KAT DÜZELTME KATSAYISI	0%	100%	15%	100%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	15%	100%	170%
TOPLAM PUAN	100%	105%	120%	265%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	30.036	30.955	29.333	31.730
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m <sup>2</sup> )	<b>30.514</b>			

**2 no.lu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri;**

$$50 \text{ m}^2 \times 30.500 \text{ TL/m}^2 = 1.525.000 \text{ TL olarak hesaplanmıştır.}$$

**3 no.lu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri;**

$$50 \text{ m}^2 \times 30.500 \text{ TL/m}^2 = 1.525.000 \text{ TL olarak hesaplanmıştır.}$$

Aşağıdaki tabloda satılık örnekler, 145 m<sup>2</sup> ve köşe konumlu olan 4 no.lu bağımsız bölüm ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALAN (m <sup>2</sup> )	167	40	54	44
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	2.850.000	755.000	800.000	425.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	17.066	18.875	14.815	9.659
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	12%	20%	10%	10%
PAZARLIKLI SATIŞ FİYATI (TL)	2.508.000	604.000	720.000	382.500
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	15.018	15.100	13.333	8.693
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	10%	-30%	-20%	-25%
BULUNDUĞU KAT DÜZELTME KATSAYISI	0%	100%	15%	100%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	65%	30%	115%	185%
TOPLAM PUAN	75%	100%	110%	260%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	26.281	30.200	28.000	31.295
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m <sup>2</sup> )	<b>28.944</b>			

**4 no.lu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri;**

$$145 \text{ m}^2 \times 28.950 \text{ TL/m}^2 = 4.197.750 \text{ TL olarak hesaplanmıştır, 4.200.000 TL olarak yuvarlanmıştır.}$$

#### Kiralık Dükkânlar

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blokta yaklaşık brüt 215 m<sup>2</sup> zemin kat, yaklaşık brüt 125 m<sup>2</sup> 1. kat alanına sahip dükkân için 25.000 TL/Ay kira istendiği ve yeni kiralandığı öğrenilmiştir. Bu dükkânın bir önceki kiracısı tarafından iki yıl önce 17.000-18.000 TL/Ay fiyatla kiralandığı bilgisi edinilmiştir. . (İstenen Birim Kira Fiyatı: 74 TL/Ay/m<sup>2</sup>)

- 2- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı E Blok zemin katta bulunan, 54 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkân 3.750 TL/Ay bedelle kiralıktır. Dükkâna ulaşmak için yaklaşık 20 basamak çıkılması gerekmesi, Süzer Bulvarı'ndan görünürlüğünün az olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesi düşüktür. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 69 TL/Ay/m<sup>2</sup>)
- 3- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı G Blok zemin katta bulunan, 43 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen çarşı içi dükkân 2.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Dükkân çarşı içinde köşe konumdadır, girişe yakın konumdadır. Konu dükkânın çarşı içinde olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesi düşüktür. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 47 TL/Ay/m<sup>2</sup>)
- 4- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı E Blok 2. katta bulunan, kendine ait mutfağı olduğu öğrenilen, 58 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkân 1.100 TL/Ay bedelle kiralıktır. Dükkânın blok içinde olması, 2. katta bulunması ve bulunduğu blokta çok sayıda boş dükkân olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesinin çok düşük olduğu düşünülmektedir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 19 TL/Ay/m<sup>2</sup>)
- 5- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu KC AVM 3. Cadde Çarşı'ya yakın konumda olan Atrium AVM'nin 2. katında bulunan, 95 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkân 2.200 TL bedelle kiralıktır. Satışa konu dükkânın konum, kat ve diğer özellikler bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük şerefyelidir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 23 TL/Ay/m<sup>2</sup>)

İncelenen kiralık dükkân ve iş yerlerinden 5. emsalin, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda olması yanında, bulvara cephe olmaması, daha eski, ikincil bir çarşı olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu çarşı içinde yer alan emsaller üzerinden düzeltme yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda kiralık örnekler, 50'şer m<sup>2</sup> ve tek cephe dükkânlar olan 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALAN (m <sup>2</sup> )	340	54	43	58
İSTENEN KİRA FİYATI (TL/Ay)	25.000	3.750	2.000	1.100
İSTENEN BİRİM KİRA FİYATI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	74	69	47	19
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	5%	8%	10%	5%
PAZARLIKLI KİRA FİYATI (TL/Ay)	23.750	3.450	1.800	1.045
PAZARLIKLI BİRİM KİRA FİYATI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	70	64	42	18
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	65%	5%	-5%	5%
BULUNDUĞU KAT DÜZELTME KATSAYISI	0%	15%	0%	200%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	35%	100%	200%	300%
TOPLAM PUAN	100%	120%	195%	505%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA FİYATI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	140	141	123	109
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA FİYATLARININ ORTALAMASI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	128			

**2 no.lu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri;**

$$50 \text{ m}^2 \times 128 \text{ TL/Ay/m}^2 = 6.400 \text{ TL/Ay olarak takdir edilmiştir.}$$

**3 no.lu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri;**

$$50 \text{ m}^2 \times 128 \text{ TL/Ay/m}^2 = 6.400 \text{ TL/Ay olarak takdir edilmiştir.}$$

Aşağıdaki tabloda kiralık örnekler, 145 m<sup>2</sup> ve köşe konumlu olan 4 no.lu bağımsız bölüm ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALAN (m <sup>2</sup> )	340	54	43	58
İSTENEN KİRA FİYATI (TL/Ay)	25.000	3.750	2.000	1.100
İSTENEN BİRİM KİRA FİYATI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	74	69	47	19
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	5%	8%	10%	5%
PAZARLIKLI KİRA FİYATI (TL/Ay)	23.750	3.450	1.800	1.045
PAZARLIKLI BİRİM KİRA FİYATI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	70	64	42	18
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	35%	-20%	-25%	-20%
BULUNDUĞU KAT DÜZELTME KATSAYISI	0%	15%	0%	200%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	115%	215%	315%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA FİYATI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	129	134	121	107
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA FİYATLARININ ORTALAMASI (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	123			

**4 no.lu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri;**

$145 \text{ m}^2 \times 123 \text{ TL/Ay/m}^2 = 17.835 \text{ TL/Ay}$  olarak hesaplanmış,  $18.000 \text{ TL/Ay}$  olarak takdir edilmiştir.

#### 4.3.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımına göre değerlendirme; direkt kapitalizasyon ve getiri kapitalizasyonu (gelirlerin indirgenmesi) olarak iki şekilde yapılabilmektedir. Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon yöntemi, tek bir yılda elde edilecek net gelirlerin hep aynı kalacağı varsayımına dayanmaktadır. Taşınmazların güncel kira değeri ve brüt kira çarpanı, bölgede yapılan pazar araştırmasına araştırmaya göre belirlenmiştir. **Taşınmazların pazar kira değeri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre satış değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK ORT. GELİR (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER (TL)	YUVARLANMIŞ DEĞER (TL)
2	6.400	76.800	18	5,6%	1.382.400	1.380.000
3	6.400	76.800	18	5,6%	1.382.400	1.380.000
4	18.000	216.000	18	5,6%	3.888.000	3.890.000

#### 4.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 4.3.2.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Geliştirme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 4.3.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Raporun 4.3.2.1 bölümünde, yapılan pazar araştırmasına göre, emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılarak taşınmazların pazar kira değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazların yıllık toplam kira değeri 369.600 TL'dir.

#### 4.3.4. Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tamamı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunmaktadır.

İncelenen belgeler arasında değerlendirme konusu 268 ada 1 parsel H Blok 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölümlerin tamamı için ve bir arada kullanılmak üzere, imza tarihi olan 13.08.2014 tarihinde başlamak üzere 10 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ancak söz konusu kira sözleşmesinin tapuda takyidat olarak işlenmemesi nedeniyle hukuki olarak taşınmazların tasarrufunu olumsuz yönde etkilemeyeceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler ATA GYO A.Ş. tarafından Garanti Bankası'ndan kullanılmış/kullanılacak kredilerin teminatı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'ne göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu ipoteklerin taşınmazın GYO portföyündeki taşınmazlar ile ilgili olarak ilgili mevzuata göre olumsuz bir etkisinin bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 4.3.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında bulunmamaktadır.

#### 4.3.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut ticari amaçlı kullanımının en yüksek ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

#### 4.3.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında bulunmamaktadır.

#### 4.3.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu, onaylı mimari projesinde bitişik konumda olan 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler; ayırıcı duvarlar kaldırılmış durumda tek dükkân olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin onaylı mimari proje alan ve konumları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

#### 4.3.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu çalışma proje değerleme kapsamında bulunmamaktadır.

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazların pazar satış değeri; emsal karşılaştırma yaklaşımına göre toplam 7.250.000 TL, direkt kapitalizasyon yaklaşımına göre toplam 6.650.000 TL olarak hesaplanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ (TL)
2	50	1.525.000	1.380.000
3	50	1.525.000	1.380.000
4	145	4.200.000	3.890.000
<b>TOPLAM</b>	<b>245</b>	<b>7.250.000</b>	<b>6.650.000</b>

İki yöntemle de hesaplanan değerler pazar araştırmasına dayanmaktadır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre daha yüksek bir sonuca ulaşılmış olup değer takdiri bu yöntem üzerinden yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımına göre toplam pazar kira değeri 30.800 TL olarak takdir edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
2	50	6.400
3	50	6.400
4	145	18.000
<b>TOPLAM</b>	<b>245</b>	<b>30.800</b>

### 5.1. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Raporda yer verilmeyen asgari bilgi bulunmamaktadır.

### 5.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, GELİŞTİRİLMİŞ PROJENİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu dükkân nitelikli taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, “gayrimenkul” olarak alınmasına, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.



## 6. SONUÇ

Taşınmazların konumu, fiziksel ve diğer özellikleri ile değerinde etken olabilecek tüm faktörler dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Son dönemlerdeki ekonomik koşullar da göz önüne alınarak satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

Değerlemede taşınmazların satış değeri tespiti için emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemlerinden faydalanılmıştır. İki yöntemle de hesaplanan değerler pazar araştırmasına dayanmaktadır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre daha yüksek bir sonuca ulaşılmış olup elde edilen sonuçların pazar değerini daha iyi yansıttığı kanaati ile değer takdiri bu yöntem üzerinden yapılmıştır.

Değerlemede taşınmazların kira değeri tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Takdir edilen pazar satış ve kira değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	ALAN (m <sup>2</sup> )	TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAKDİR EDİLEN PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
2	50	1.525.000	6.400
3	50	1.525.000	6.400
4	145	4.200.000	18.000
<b>TOPLAM</b>	<b>245</b>	<b>7.250.000</b>	<b>30.800</b>

Değerleme raporumuzu görüş ve bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Değerleme Uzmanı**

**Ezgi GÜLER**

Lisans No: 404583

**Sorumlu Değerleme Uzmanı Volkan YEDİKARDAŞLAR**

Lisans No: 402076

## **Ekler**

- Taşınmazlara Ait Fotoğraflar
- Taşınmazların 3 Yıl Geriye Dönük Olarak Tapu Kaydını Gösteren Onaylı Belge
- Taşınmazların Son 3 Yıllık İmar Durumuna İlişkin Resmi Yazı
- Yeni Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Onaylı Mimari Proje Fotoğrafları
- İpotek Yazısı
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Özgeçmişleri
- SPK Şirket Yetkilendirme Yazısı