



## **DEĞERLEME RAPORU**

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**64 Adet Bağımsız Bölüm**

**Başakşehir, İstanbul**

**20 Aralık 2016**

**Rapor No: 2016/DGYO/02**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Sözleşme Tarihi ve No: 09.11.2016 / -
- Değerlenen Mülkiyet Hakları: Tam mülkiyet
- Raporun Konusu: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevki'sinde konumlu, tapu kütüğünde 265 ada 6 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 267 ada 3 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 33 adet bağımsız bölüm ve 268 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 17 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespitidir.

**Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:**

- Adres: Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi, 3. Cadde Çarşısı (KC Blokları), Başakşehir / İSTANBUL
- Sahibi: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı: D blokta 1 adet, F blokta 20 adet, G Blokta 1 adet ve H blokta 2 adet bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla boş vaziyette olup geri kalan 40 adet bağımsız bölüm kiracı konumundaki çeşitli firmalarca ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.
- Tapudaki İncelemesi: Gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmaktadır. (bk. 6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları)
- İmar Durumu: 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Konut ve Ticaret Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır. (bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:)

**Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:**

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	78.555.000 TL	\$ 22.478.325	€ 21.501.300
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	71.702.000 TL	\$ 20.517.355	€ 19.625.565
<b>Gayrimenkullerin Toplam Değeri:</b>	<b>71.990.000 TL</b>	<b>\$ 20.600.000</b>	<b>€ 19.704.500</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=3,4947-TL; 1,-Euro=3,6535-TL; (19.12.2016 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler:**

- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Oya AKKOR – Lisans No: 400292
- Değerleme Uzmanı: Mehmet GÜL – Lisans No: 404409

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA NO</b>
<b>DEĞERLEME RAPORU</b> .....	1
1 RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER: .....	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri:.....	5
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
4 DEĞER TANIMI .....	6
5 DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	7
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı: .....	7
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:.....	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	9
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları: .....	9
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: .....	13
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:.....	15
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:.....	21
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler:.....	22
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ .....	23
7.1 Demografik veriler .....	23
7.2 Ekonomik Veriler .....	24
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum .....	24
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum .....	26
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları .....	27
7.3 Gayrimenkul Sektörü .....	30
7.4 Bölge Verileri.....	32
7.4.1 İstanbul İli.....	32
7.4.2 Başakşehir İlçesi.....	34
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	36
8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:.....	36
8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar: .....	39
8.3 Perakende Piyasa Araştırması: .....	46
8.3.1 Alışveriş merkezi piyasası ile ilgili genel bilgiler.....	46
8.3.2 Gayrimenkuller özelinde piyasa araştırması .....	53
8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler: .....	58
9 DEĞERLEME.....	58
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi: .....	58
9.2 Değerleme Yaklaşımları:.....	58
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI: .....	60
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme .....	60
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme .....	63
10.3 Kira Ekspertiz Değeri.....	66
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	68
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması.....	68
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe .....	68
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	68
12 SONUÇ.....	69

**1 RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Rapor Tarihi:</b>	20.12.2016
<b>Rapor No:</b>	2016/DGYO/02
<b>Raporun Türü ve Amacı:</b>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevki'sinde konumlu, tapu kütüğünde 265 ada 6 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 267 ada 3 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 33 adet bağımsız bölüm ve 268 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 17 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Mehmet GÜL Değerleme Uzmanı İşletme
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı İktisat
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:</b>	15.12.2016
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:</b>	Rapor, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## 2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

### 2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Cemal Sahir Sokak, No:26/28, Profilo Plaza, A Blok, Kat:3, Mecidiyeköy, Şişli, İstanbul
- **Telefon No:** 0212 214 60 00
- **Fax No:** 0212 356 26 46

### 2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No:141 K:22, 34394, Esentepe - Şişli / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevki'sinde konumlu, tapu kütüğünde 265 ada 6 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 267 ada 3 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 33 adet bağımsız bölüm ve 268 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 17 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında sınırlı olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilginiz, çıkarımınız veya ilişkiniz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımınız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu bölge ve gayrimenkulün türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Rapora konu gayrimenkul yerinde Değerleme Uzmanı tarafından bizzat incelenip denetlenmiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.

## 5 DEĞERLEMESYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi ve Süzer Bulvarı üzerinde konumlu, 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, 5 adet dükkan ve 7 adet dubleks dükkan bağımsız bölümden, 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 33 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden 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 bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda D blokta 1 adet, F blokta 20 adet, G Blokta 1 adet ve H blokta 2 adet bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla boş vaziyette olup geri kalan 40 adet bağımsız bölüm kiracıları tarafından ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

### 5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi sınırları içerisinde, Avrupa Otoyolu'nun (E80) kuzeyinde, Esenkent-Bahçeşehir Yolu, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi ve Süzer Bulvarı arasında kalan yapı adaları içerisinde yer almaktadır.

Gayrimenkullere ulaşım için; İstanbul İli'nin ana ulaşım akslarından Avrupa Otoyolu (E80) üzerinde İstanbul - Tekirdağ istikametinde ilerlenir. İspartakule-Bizim Evler Sapağı geçildikten yaklaşık 2,7 km sonra Beylikdüzü-Esenyurt tabelasından yan yola girilir. Yan yol üzerinde yaklaşık 760 m ilerlenir ve Esenyurt tabelasından sağa Hoşdere-Esenyurt Yolu'na girilir. Hoşdere - Esenyurt Yolu kuzey yönünde 1,2 km takip edilir ve Evren 1. Oto Sanayi Sitesi önünde yer alan kavşaktan sağa, Esenkent-Bahçeşehir Yolu üzerinden devam edilir. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Çarşısı Blokları bu yol üzerinde güneydoğu yönünde yaklaşık 1,2 km ilerlendikten sonra sola dönülerek ulaşılan Ahmet Taner Kışlalı Caddesi üzerinde sağ aksta yer almaktadır. Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'nden güney yönüne Süzer Bulvarı ile Ardıç Sokak kesişimine kadar olan alan içerisinde sırasıyla 265 ada 6 parsel, 267 ada 3 parsel ve 268 ada 1 parsel konumlanmaktadır. Konu gayrimenkullere ulaşım özel araçlarla ve Süzer Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsellerin kuzey yönünde genellikle 9-12 katlı bloklardan oluşan siteler, güney yönünde ise 2 - 3 katlı müstakil tarzda villa bloklarının olduğu siteler ile 4-6 katlı site tarzı binalar yer almaktadır. 3. Cadde Çarşısı bloklarının bulunduğu bölge genellikle orta-üst ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

### Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Avrupa Otoyolu (E80)	:	700 m
Akbatı Alışveriş Merkezi	:	2,7 km
D-100 Karayolu	:	6 km



Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:





## 6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

## 6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 265 ada 6 parselde konumlu konu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir
MAHALLESİ/KÖYÜ	Hoşdere
MEVKİİ	Dereköy
PAFTA NO	-
ADA NO	265
PARSEL NO	6
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası
ARSA ALANI	20.284,35 m <sup>2</sup>

## Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
A-1	-	1	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8734	11482
A-9	-	9	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8742	11482
D	Zemin	1	36657/2028296	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8840	11482
D	Zemin	2	22364/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8841	11482
D	Zemin	3	22041/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8842	11482
D	Zemin	4	61216/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8843	11482
D	Zemin	5	22045/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8844	11482
D	Zemin	6	22333/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8845	11482
D	Zemin	7	11130/2028296	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8847	11482
D	Zemin	8	11130/2028296	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8848	11482
D	Zemin	9	44971/2028296	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	90	8849	11482
E	Zemin	1	77501/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8789	11482
E	Zemin	4	58535/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8792	11482
E	Zemin	5	7209/2028296	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8793	11482

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 267 ada 3 parselde konumlu konu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

<b>İLİ</b>	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Başakşehir
<b>MAHALLESİ/KÖYÜ</b>	Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	Dereköy
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>ADA NO</b>	267
<b>PARSEL NO</b>	3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	F, C1, C2 Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası
<b>ARSA ALANI</b>	11.546,60 m <sup>2</sup>

## Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
F	ZEMİN	2	7336/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8455	11482
F	ZEMİN	4	10149/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8457	11482
F	ZEMİN	11	9990/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8464	11482
F	ZEMİN	12	13588/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8465	11482
F	ZEMİN	13	17944/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8466	11482
F	ZEMİN	14	18167/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8467	11482
F	ZEMİN	15	17944/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8468	11482
F	ZEMİN	16	13588/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8469	11482
F	ZEMİN	19	9990/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8472	11482
F	ZEMİN	20	9990/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8473	11482
F	ZEMİN	21	10149/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8474	11482
F	ZEMİN	23	10149/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8476	11482
F	ZEMİN	24	10149/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8477	11482
F	1	32	8024/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8485	11482

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
F	1	33	8024/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8486	11482
F	1	34	6430/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8487	11482
F	1	35	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8488	11482
F	1	36	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8489	11482
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8490	11482
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8491	11482
F	1	40	17944/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8493	11482
F	1	41	18167/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8494	11482
F	1	42	17944/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8495	11482
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8496	11482
F	1	45	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8498	11482
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8499	11482
F	1	47	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8500	11482
F	1	49	8024/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8502	11482
F	1	52	6430/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8505	11482
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8513	11482
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8514	11482
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8515	11482
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8512	11482



Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 268 ada 1 parselde konumlu konu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

<b>İLİ</b>	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Başakşehir
<b>MAHALLESİ/KÖYÜ</b>	Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	Dereköy
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>ADA NO</b>	268
<b>PARSEL NO</b>	1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	B2-A,G Blok 16, 18, 19, 20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam BAK Bina ve Arsası
<b>ARSA ALANI</b>	19.370,58 m <sup>2</sup>

## Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	88	8685	11482
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	88	8694	11482
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	88	8695	11482
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	88	8696	11482
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	88	8702	11482
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	88	8703	11482
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8712	11482
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8713	11482
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8714	11482
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8718	11482
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8724	11482
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8728	11482
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8729	11482
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8730	11482
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8713	11482
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8732	11482
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	89	8733	11482

**6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:**

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, 17.11.2016 tarihinde İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan resmi onaylı TAKBİS Belgelerine göre, rapora konu 64 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıda belirtilen notların mevcut olduğu tespit edilmiştir. (Bağımsız bölümleri gösteren tapu kayıt listesi ekler bölümünde yer almaktadır.)

**265 ada 6 no.lu parsel üzerinde konumlu A-1, A-9, D ve E bloklarında yer alan 14 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;**

**Beyanlar Bölümü:**

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)
- Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 22.06.2015 tarih 2015/151 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.06.2015 Süre: ) (23.06.2015 tarih 12042 no.lu)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- 1.755 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) (02.10.1990 tarih 7605 no.lu)

**Şerhler Bölümü:**

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

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

(\*) Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan kütük incelemesinde bu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin bir kısmında yönetim planı tarihinin 06.04.2006 olduğu görülmüş olup geçerli yönetim planının bu tarihli yönetim planı olduğu bilgisi edinilmiştir.

**267 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu F blokta yer alan 33 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)
- Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 22.06.2015 tarih 2015/151 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.06.2015 Süre: ) (23.06.2015 tarih 12042 no.lu)

(\*) F blok içerisinde bulunan 60, 62 ve 64 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yönetim planı tarihi 06.04.2006 görünmekte olup, 61 no.lu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ise yönetim planı beyanına rastlanmamıştır. Konu ile ilgili Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde tapu kütüğü incelenmiş olup F Blok içerisinde yer alan bütün bağımsız bölümlerin üzerinde yönetim planı tarihinin 06.04.2006 olduğu görülmüş olup geçerli yönetim planının bu tarihli yönetim planı olduğu bilgisi edinilmiştir.



**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 118,56 m<sup>2</sup>'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 09.11.2007, Bitiş Tarih 16.10.2106 - Süre 99 yıl)

**268 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu G ve H bloklarda yer alan 17 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;**

**Beyanlar Bölümü:**

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Yönetim Planı: 16.09.2005 tarihli (\*)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.07.2014 tarih 11401 no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.03.2016 tarih 5903 no.lu)
- Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 22.06.2015 tarih 2015/151 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.06.2015 Süre: ) (23.06.2015 tarih 12042 no.lu)

(\*) G blok içerisinde bulunan 1, 10, 11, 12, 18 ve 19 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yönetim planı tarihi 06.04.2006 olarak görünmektedir. Konu ile ilgili Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde tapu kütüğü incelenmiş olup G ve H Blok içerisinde yer alan bütün bağımsız bölümlerin üzerinde yönetim planı tarihinin 06.04.2006 olduğu görülmüş olup geçerli yönetim planının bu tarihli yönetim planı olduğu bilgisi edinilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- 1.508 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) (20.10.1990 tarih 7605 no.lu)

**Şerhler Bölümü:**

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 755.163,95-YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama tarih: 26.05.2005 Süre: 5 yıl)(26.05.2008 tarih 9742 no.lu)

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle kira şerhi vardır. (21.06.2007 tarih 7897 no.lu)

H Blok 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;

- Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti. lehine 1.320.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Seneliği 264.000 TL bedelle 10 yıl süre ile) (24.05.2013 tarih 7757 no.lu)

(\*) Değerleme konusu G blok 1 no.lu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan kira şerhinin süresinin dolmuş olması sebebi ile kiracı veya mal sahibi tarafından ilgili tapu müdürlüğüne başvuru ile şerhin terkin edilmesi veya yenilenmiş sözleşmeye istinaden, yetkisi varsa, kiracı tarafından yeni bir harç ödeyerek şerh ettirilmesi mümkündür. Kira şerhi gayrimenkullerin alım-satımını ve tasarrufunu engellemekte olup sadece kiracının haklarını korumaya yönelik olarak tescil edilmektedir.

### 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

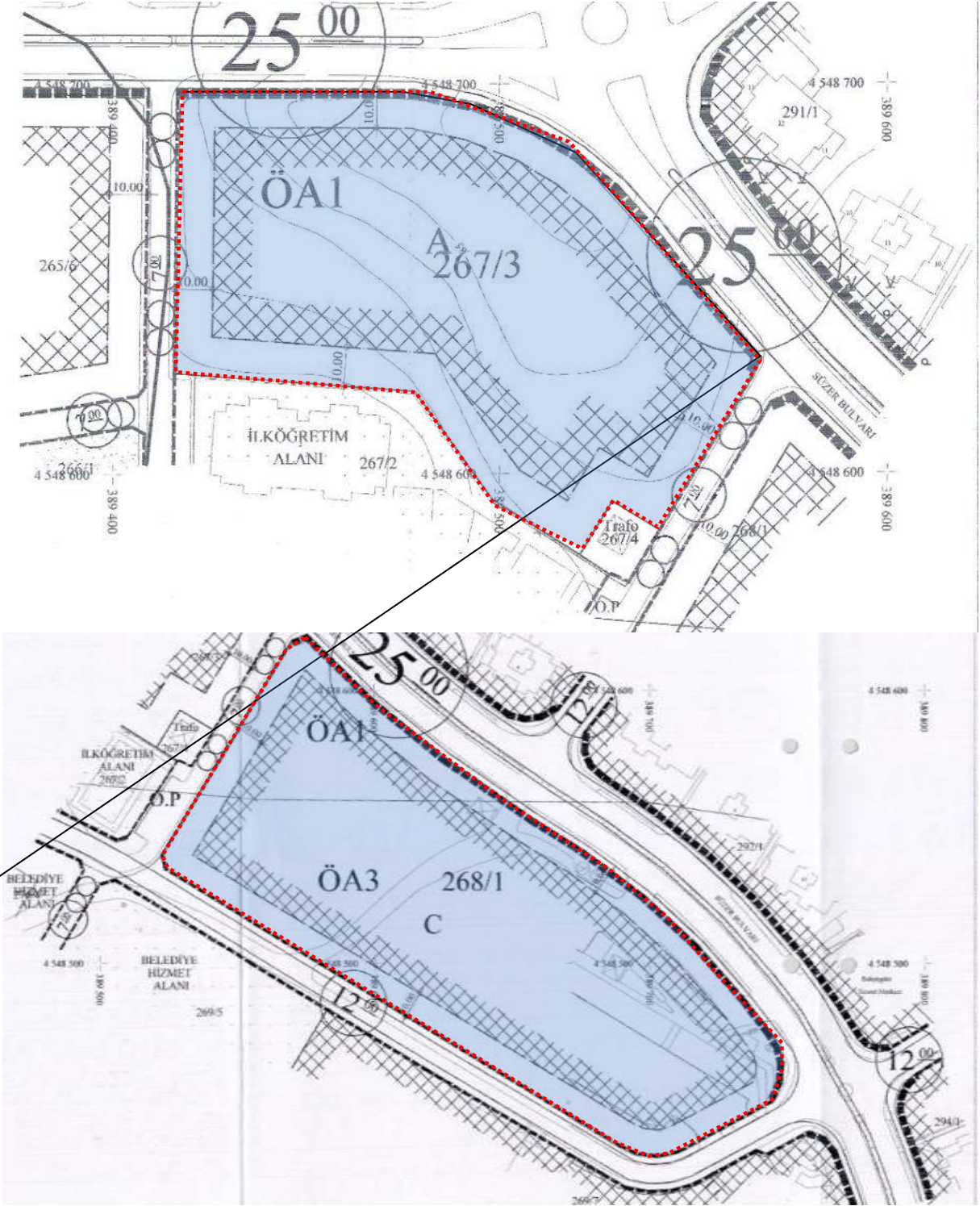
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 23.11.2016 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre gayrimenkullerin konumlu olduğu parseller, 07.02.2003 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında 267 ada 3 parsel "A" lejantlı, 265 ada 6 parsel ve 268 ada 1 parsel "C" lejantlı "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Söz konusu plana göre "A" lejantlı parseller için, mimari projesine göre düzenlenecek olup "Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri" fonksiyonu; Emsal (KAKS): 0,50, "Konut" fonksiyonu Emsal (KAKS): 1,50 olarak uygulanır. "C" lejantlı parseller için ise, avan projeye göre düzenlenecek olup "Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri" fonksiyonu; Emsal (KAKS): 0,30, "Konut" fonksiyonu Emsal (KAKS): 0,50 olarak uygulanır. Parsellerin yapılaşmasında plan notu şartları geçerli olup plan notlarında açıklanmayan konular için 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereği İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları,

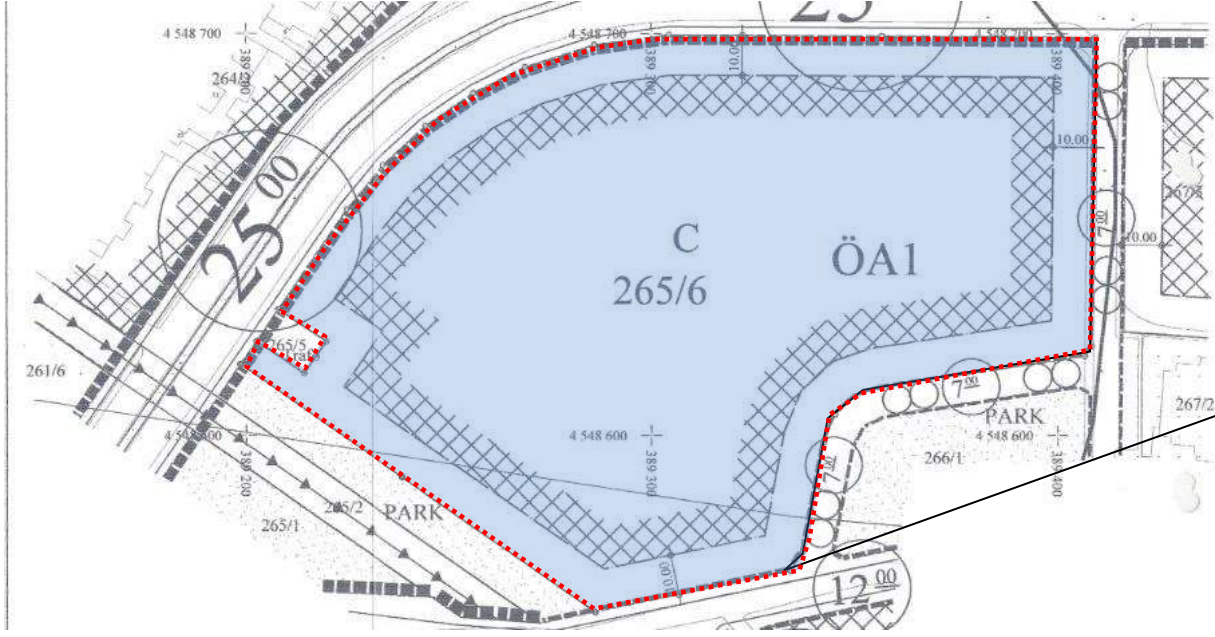
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Yapı adaları parsellere ayrılmadığı yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulabilir. İfraz yapıldığı takdirde minimum parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Ticaret+Konut Alanını tanımlayan bordür çizgileri şematik olup hesaplamaya esas olan büyüklükleri tanımlar. Toplam alan büyüklükleri ve toplam inşaat alanları artırılmamak şartıyla üretilecek mimari projeler paralelinde A, C ve F bordür çizgileri ada içinde değişkenlik gösterebilir. Aynı şartlar şehir merkezindeki yapı adaları içinde geçerli olup mimari projesine göre tanzim edilecektir.
- Eğimden dolayı iskana açık birden fazla kat kazanılamaz.
- Çekme katı veya çatı katı yapılamaz. Ancak bahçeli evlerde %57 çatı eğimi içinde ve bağımsız birim olmamak şartıyla çatı eğiminden kazanılan alan en üst katla ilişkili olarak kullanılabilir. Bu kesim inşaat alanından sayılmaz. Çatı eğimi 1,00 m'lik saçak ucundan ve +6,50 m kotundan itibaren hesaplanır. Kat yüksekliği 3,00 m'den az tutularak çatı katının yüksekliği arttırılabilir.
- İmar adalarında verilen KAKS değeri düzenlenecek mimari projelere göre ada içerisinde tesis edilecek parsellere farklı oranlarda dağıtılabilir. İmar adalarının parsellere ayrılmaması ve bir bütün halinde projelendirilip inşa edilmesi durumunda blokların yolları ve diğer bloklar arasındaki bahçe menfezleri vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir.
- Tabii zemini yol kotu üstünde olan ada/parsellerde binalara verilecek azami kot binanın oturduğu zeminin köşe kotlarının ortalamasıdır. Binalar istenirse yukarıda belirtilen azami kotların altında herhangi bir kotu esas alarak da yapılabilir. Konut adalarındaki her türlü yapı nizamında zemin kat taban kotu kot verilen seviyenin +1,50 m üstüne çıkabilir ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılmaz.
- Yapılarda ön bahçe mesafesi minimum 5 m alınacaktır.
- ÖA1, ÖA2, ÖA3 olarak tanımlanan bölgelerde parsel bazında jeolojik geoteknik etüt yapılması zorunludur.

Aşağıda değerlendirme konusu parselleri gösteren imar paftaları yer almaktadır

Resim 1. İmar Paftaları







Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 265 ada 6 no.lu parsel, 267 ada 3 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parsel için dijital imar arşiv incelemesi yapılmıştır.

265 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer alan **A1 ve A9 bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 31.08.2005 tarih 2005/74 sayılı yeni yapı ruhsatı, 28.09.2006 tarih 1582 no.lu onaylı mimari tadilat projesi, 25.05.2007 tarih 2007/42 sayılı çatı katı ilavesi için verilmiş tadilat ruhsatı, 15.08.2008 tarih 2008/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi parsel üzerinde konumlu 10 adet A tarzı villa için düzenlendiği görülmüştür. Ruhsat belgelerine göre A tarzı bloklar, 4/A yapı grubunda, bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katı olarak 473,05 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. **D bloğa ait yapılan incelemelerde**; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/72 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 19.08.2008 tarih 2008/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 9 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dahil toplam 1.873,22 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 4 adedi için "Dükkan" ve 5 adedi için "Dubleks Dükkan" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. **E bloğa ait yapılan incelemelerde**; 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 dahil 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 "Dükkan" ve 4 adedi için "Dubleks Dükkan" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur.

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 dahil 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 “Dükkan” niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur.

268 ada 1 parsel üzerinde yer alan **G bloğa ait yapılan incelemelerde**; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/03 sayılı 9 no.lu bağımsız bölümün ifrazı için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 40 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 9.351,20 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. İfraz olan 9 no.lu bağımsız bölüm sonrası arsa payı oranları değişmemiş olup 39 olan bağımsız bölüm sayısının 40 adet olarak yeniden düzenlendiği görülmüştür. Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tadilat projesi görülememiş olup, Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde 07.01.2007 tarih 106 sayılı onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 36 adedi için “Dükkan” ve 4 adedi için “Dubleks Dükkan” niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. 268 ada 1 parsel üzerinde yer alan **H 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 2007/04 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. Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde tadilata ilişkin herhangi bir mimari proje görülememiştir. 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.



Aşağıda Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bloklar için temin edilen ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI TARİHİ	NO	TADİLAT RUHSATI	NO	Y.K.İ. BELGESİ TARİHİ	NO	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
265	6	A1	31.08.2005	2005/74	25.05.2007	2007/42	15.08.2008	2008/19	4.730,50 m <sup>2</sup>	4/A	1	B + Z + 1 N.K. + Ç.K.
265	6	A9	31.08.2005	2005/74	25.05.2007	2007/42	15.08.2008	2008/19	4.730,50 m <sup>2</sup>	4/A	1	B + Z + 1 N.K. + Ç.K.
265	6	D	31.08.2005	2005/72	-	-	19.08.2008	2008/18	1.873,22 m <sup>2</sup>	3/A	9	B + Z + 1 N.K.
265	6	E	31.08.2005	2005/71	-	-	29.01.2008	2008/09	10.186,05 m <sup>2</sup>	3/A	51	2B + Z + 1 N.K.
267	3	F	31.08.2005	2005/79	-	-	15.08.2008	2008/16	9.595,61 m <sup>2</sup>	3/A	67	2B + Z + 2 N.K.
268	1	G	31.08.2005	2005/75	08.02.2007	2007/03	29.01.2008	2008/02	9.351,20 m <sup>2</sup>	3/A	40	2B + Z + 1 N.K.
268	1	H	31.08.2005	2005/75	08.02.2007	2007/04	29.01.2008	2008/03	2.228,26 m <sup>2</sup>	3/A	10	B + Z + 1 N.K.



Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde A1, A9, D, E, F ve H bloğa ait 25.07.2005 tarih 1436 no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve G bloğa ait 17.01.2007 tarih 106 no.lu onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. İncelenen onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 64 adet bağımsız bölümün blok, kat ve kattaki konum olarak uyumlu olduğu kullanım alanı ve iç dizayn olarak farklılıkların olduğu tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerde mimari projesine farklı olarak aşağıdaki değişikliklerin yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

➤ A1 ve A9 no.lu villa nitelikli gayrimenkullerin tadilat projesi Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Mahallinde 1. katta yer alan yaklaşık 16 m<sup>2</sup> galeri boşluğu villa kullanımına katıldığı ve çatı katlarında büyüme yapılarak yaklaşık 146 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca A9 blokta villa girişine göre sağ tarafta, garaj hacminin arka kısmında kalan yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. A1 ve A9 blok Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde yaklaşık brüt 452 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. A1 blok mevcutta kreş olarak kullanılmakta olup yaklaşık 614 m<sup>2</sup>, A9 blok mevcutta dersane olarak kullanılmakta olup yaklaşık 634 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca A1 blok önünde yer alan havuzun üstü kapatılarak bahçe olarak kullanıldığı görülmüştür.

➤ D Blokta yer alan 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler mahallinde birlikte dermatoloji kliniği olarak, 5 ve 6 birlikte eczane olarak, 7 ve 8 birlikte restoran olarak kullanıldığı ve iç mimari özelliklerinde kısmi değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. D blok içerisinde bütün bağımsız bölümler değerlendirme konusu olup sadece 1 no.lu bağımsız bölümün boş vaziyette olduğu görülmüştür.

➤ E Blokta yer alan 1 bağımsız bölüm no.lu dükkanın mevcutta 20 no.lu dükkan ile birleştirildiği ve fonksiyonel değişiklikler yapılarak süpermarket olarak kullanıldığı görülmüştür.

➤ F Blokta yer alan 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümler mahallinde birlikte mağaza olarak kullanılmaktadır. 33-34, 34-35 ve 41 -42 no.lu bağımsız bölümler mahallinde birleştirilmiş olup boş durumdadır. 46, 47, 49 ve 52 no.lu gayrimenkullerin iç özellikleri vasat durumda olup kısmi tadilat ihtiyacı olduğu görülmüştür.

➤ G blokta yer alan 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümler mahallinde birlikte kuaför olarak kullanılmaktadır. 1, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerin iç mahallerinde fonksiyonel değişiklikler yapıldığı görülmüştür.

➤ H blokta yer alan 5-6, 7-8 ve 9-10 no.lu bağımsız bölümlerin mahallinde birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir.

Genel olarak iç hacimlerde kullanım fonksiyonuna uygun olarak çeşitli değişiklikler yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümler arasındaki birleştirme olayı; yapı statikğine ve taşıyıcı sisteme zarar vermedikçe ve ortak kullanım alanlarına tecavüzde bulunulmadıkça kat mülkiyeti kanununa aykırı olmayıp bu durumda da gayrimenkullerin nitelikleri ayrı bağımsız bölümler olarak devam etmektedir. Ayrıca, söz konusu farklılıkların onaylı mimari projesine uygun hale getirilebilir nitelikte olmasından dolayı gayrimenkulün yasallığını etkilemediği kanaatine varılmıştır. Bloklarda kontur ve gabari olarak herhangi bir

uyumsuzluk tespit edilmemiş olup toplam kat adedinde ya da katların kullanımlarında herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Kat mülkiyetine geçmiş olan gayrimenkuller yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunları bulunmamaktadır.

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.

#### **6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:**

Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 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, 9, 10 numaralı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan "Kira Şerhi" şerhlerinin kurumsal kiracılar tarafından kiracı konumundaki haklarını korumak amacıyla koyulduğu ve tasarrufu kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmıştır. H Blok 9-10 no.lu bağımsız bölümlerde kiracı konumunda olan Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti.'nin mevcutta bağımsız bölümleri boşalttığı görülmüş olup mevzuata göre hak sahibi tarafından kaldırılabilen süresi dolmamış kira şerhinin tapu kütüğünden terkin edilmesi için Deniz GYO A.Ş. tarafından ilgili firmaya noter aracılığı ile ihtar çekildiği öğrenilmiştir. Konuya ilişkin "Noter İhtar Yazısı" raporun ekler bölümünde sunulmuştur. Değerleme konusu 64 adet bağımsız bölümün tapu kayıtlarında yer alan "Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 22.06.2015 tarih 2015/151 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır." şerhinin ise gayrimenkullerin ilk malikinden (Deniz GYO A.Ş. 3. (Üçüncü) maliktir.) olduğu beyan edilen 85.000,-TL tutarında alacağın tahsili için açılan dava nedeniyle konulduğu bilgisi alınmıştır. Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2015/151 E no.lu davası görevsizlik ve yetkisizlik kararları alması neticesinde davanın İstanbul 19. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/299 esas no.lu dava olarak görülmeye devam edeceği öğrenilmiştir. Dava ile ilgili 21.10.2016 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda "Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından İstanbul 19. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde açılan 2016/299 esas sayılı dosya ile Deniz GYO A.Ş. aleyhine açılan "Tasarrufun İptali" davasında herhangi bir gelişme olmamıştır." bilgisi paylaşılmıştır. Bakırköy 7. Asliye Ticaret

Mahkemesi tarafından konulan şerhin tedbir niteliğinde olmadığı ve söz konusu proje içerisinde yer alan gayrimenkullerin tapu müdürlüğünde satış ve diğer işlemlerinin yapıldığı bilgisi edinilmiş olup taşınmazların tasarruf hakkını kısıtlayan bir kayıt niteliği taşımadığı düşünülmektedir.

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.

Değerlemeye konu gayrimenkullerden, D blokta yer alan "Dükkan" nitelikli 1 no.lu bağımsız bölüm, F blokta yer alan "Dükkan" nitelikli 15, 20, 21, 23, 24, 32, 37, 38, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 52, 60, 61, 62, 64 no.lu bağımsız bölümler, G blokta yer alan "Dubleks Dükkan" nitelikli 10 no.lu bağımsız bölüm ve H blokta yer alan "Dükkan" nitelikli 9 no.lu bağımsız bölüm ile "Dubleks Dükkan" nitelikli 10 no.lu bağımsız bölümler fiili durumda boş vaziyette olup kullanılmamaktadırlar. 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.

#### **6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:**

Yapılan incelemelerde rapora konu gayrimenkullerin mülkiyetinin 14.07.2014 tarih 11482 yevmiye no ile Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den Deniz GYO A.Ş.'ye geçtiği tespit edilmiştir. Ayrıca 268 ada 1 no.lu parselde kayıtlı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında 25.03.2016 tarihinde 5903 yevmiye no ile "Kat mülkiyetine çevrilmiştir." beyanının işlendiği görülmüştür.

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.

## 7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 7.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken 2015 %13,4 olmuştur.

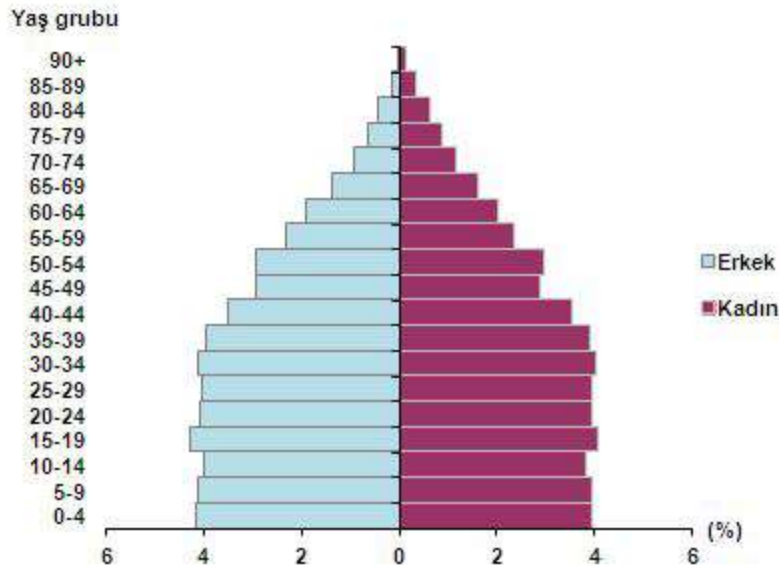
**Tablo. 1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 2012-2015**

	2012	2013	2014	2015
Nüfus - Population	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 714 053
Yıllık nüfus artış hızı (‰)				
Annual growth rate of population (‰)	12,0	13,7	13,3	13,4
Nüfus yoğunluğu				
Population density	98	100	101	102

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya'dır.

**Grafik 1 Nüfus Piramidi 2015**





## 7.2 Ekonomik Veriler

### 7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

Küresel büyüme 2015 yılında ılımlı düzeyde gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ülkeler arasında farklılaşmaya devam etmektedir. ABD, diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilemektedir. Euro Bölgesi'nde toparlanma belirtileri gözlenirse de ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır.

Dünya ekonomisi açısından 2016 yılı 3. çeyreği oldukça yoğun geçmiştir. Özellikle küresel sistemik risk unsuru olarak görülen deflasyonist eğilimlerin yarattığı sorunlar ve büyüme problemleri hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemeye devam etmiştir. ABD ekonomisinde yaşanan göreceli toparlanma büyüme ve işsizlik rakamlarında kendisini gösterse de fiyatlar genel seviyesi istenilen noktaya henüz ulaşmamıştır. ABD'nin 2009 yılından beri sürdürdüğü parasal genişleme politikalarını sona erdirmesi ve önümüzdeki dönemde FED'in faiz artırımına devam ederek kademeli bir şekilde daraltıcı politikalar uygulaması beklenmektedir. Bu süreç uluslararası fon akımlarından, küresel varlık fiyatlarına ve yerel para birimlerinin değerlerine kadar pek çok değişkeni etkilemektedir. (GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016)

Cumhuriyetçi Parti adayı Donald Trump'ın ABD başkanlık seçimlerini kazanması küresel piyasalarda ciddi dalgalanmalar yaratmış olup seçim kampanyası süresince kamu harcamalarının arttırılacağı, dış ticarete ilave gümrük vergilerinin getirileceği ve vergi tarafında yeni düzenlemeler yapılacağı şeklinde ki ekonomi politikası söylemlerinin uygulanması durumunda büyüme hızının yükseleceği ve buna bağlı olarak ta iç talebin artarak enflasyonu da arttıracığı beklentisini doğurmuştur. Söz konusu politikaların uygulanması ilişkin beklentiyle gerek ABD dolarında gerekse ABD hazine tahvili faizlerinde hızlı yükselişler yaşanmıştır. Enflasyondaki muhtemel yükseliş paralelinde FED'in önümüzdeki dönemde öngörülenden daha hızlı faiz artırmak durumunda kalabileceği yönündeki beklentiler gündeme gelmiş olup FED 14 Aralık tarihinde ki yılın son toplantısında faizleri 25 baz puan arttırarak federal fonlama oranını % 0,25-0,50 seviyesinden % 0,50-0,75 bandına çekmiştir. Fed üyelerinin 2017 yılı içerisinde 3 kez daha faiz artırımını olabileceğini öngörmelerinin yanı sıra yeni ABD Başkanı'nın izleyeceği ekonomi politikasının para politikası üzerinde belirsizlik yarattığına işaret etmesiyle ABD dolarının güçlenme eğilimi ve gelişmekte olan ülke borsaları ile emtia fiyatlarının bu gelişmelerden olumsuz etkilenmesi devam etmektedir.

İngiltere Merkez Bankası'nın (BoE) gerçekleştirdiği en son para politikası toplantısında faiz oranında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup mevcut politika faizi % 0,25'te korunarak varlık alım programı da sabit tutulmuştur. BoE'nin açıkladığı karar metninde enflasyon ve iktisadi faaliyet arasındaki dengenin önemine dikkat çekilirken, İngiltere ekonomisinin tüketim harcamaları ile yatırımlardaki zayıflama ile 2017 yılında ivme kaybedeceği öngörüsünde bulunulmuştur.

AB'de ise deflasyon ve buna bağılı resesyon devam etmekte olup zayıf ekonomik görünüm sürmektedir. AB Merkez Bankası eksi faiz politikası ile parasal gevşemeyi sürdürmektedir. Gerek Euro gerekse Euro dışı AB üyelerinde ekonominin toparlanmasının daha zaman alacağı öngörülmektedir. Japon ekonomisi de AB ile aynı süreci daha uzun bir süredir yaşamakta olup Japon Merkez Bankası'nın genişlemeci politikaları sürmekte olup, siyasi iktidar bu sürece iktisat politikaları ile de destek vermektedir. Gelişmekte olan ülkeler grubuna bakıldığında ise her türlü olumsuzluğa karşın Çin, Hindistan, Endonezya, Türkiye gibi ülkeler büyüme hızları ile dünya ekonomisine destek vermektedirler. 2016 yılı üçüncü çeyreği ile son çeyreği büyüme ve küresel merkez bankalarının tutumlarının ekonomileri oldukça etkilediği bir dönem olarak şekillenmektedir. (GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016)

IMF'nin Ekim 2016 tarihinde yayımlanmış olduğu Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, dünya ekonomisine yönelik risklerin düşük enflasyon, düşük faiz ortamı, Brexit nedeniyle İngiltere ve AB arasındaki dış ticaret belirsizliği, ABD ekonomisi verilerinin yılın ilk yarısında beklenenin altında gelmesi, düşen emtia fiyatları ve artan finansal dalgalanmalar ile yükseldiği belirtilirken, küresel büyüme tahminleri 2016 için % 3,1'de sabit tutmuş ve 2017 için % 3,5'den % 3,4'e revize etmiştir. IMF değerlendirmesinde, Türkiye'nin 2016 ve 2017 yıllarına ilişkin büyüme beklentilerini sırasıyla % 3,3 ve % 3,0'e düşürmüştür.

Çin'in 2016 yılı büyüme tahminini % 0,1 oranında artırarak % 6,6'ya yükseltmiş ve 2017 yılı için ise % 6,2'de sabit bırakmıştır. Euro Bölgesi için 2016 ve 2017 yılları büyüme beklentisini %0,1 oranında artırarak sırasıyla % 1,7 ve % 1,5'a yükseltmiştir.

IMF, bununla birlikte gelişmiş ülkelere yönelik 2016 ve 2017 yılı büyüme beklentilerini de sırasıyla % 2 ve % 2,3'te sabit tutmuştur.

Diğer yandan, İngiltere için 2016 yılına yönelik beklentisini %0,1 arttırarak %1,8'e, 2017 yılı için % 0,2 azaltarak %1,1'e revize ederken ABD için ise büyüme beklentisini sırasıyla % 0,6 ve % 0,3 oranında azaltarak 2016 yılı için %1,6, 2017 yılı için ise %2,2 olarak revize etmiştir.

IMF, raporunda ayrıca gelişmiş ekonomilerin düşük verimlilik ve deflasyonist baskılara maruz kalmaya devam edeceğini kaydederken, destekleyici para politikalarının sürdürülmesi çağrısını yinelemiştir.

Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere de yer veren IMF, başarısız kalkışma girişimi ve terörist saldırılar nedeniyle belirsizliğin arttığını belirterek büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2016 yılı için % 9,8'den % 8,4'e ve 2017 yılı içinse % 8,8'den % 8,2'ye düşürmüştür. Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safı Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2016 yılı için % -4,4 ve 2017 için % -5,6 seviyesindedir. Bu oranlar, önceki raporda % -3,6 ve % -4,1 olarak belirlenmiştir. IMF, ayrıca geçen yıl % 10,3 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl ve gelecek yıl % 10,2 oranında olacağını öngörmektedir.

OECD'nin Kasım 2016 tarihinde yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin bu yıl %2,9, 2017 yılında %3,3 ve 2018 yılında %3,6 oranında büyümesi beklendiği belirtilmiştir. Rapor'da Türkiye'nin jeopolitik riskler ve değişken politik şartlarla karşı karşıya kalmaya devam ettiği belirtilerek bu yıl %2,9, 2017 yılında %3,3 ve 2018 yılında %3,8 oranında büyümesi beklendiği öngörüsüne yer verilmiştir. Raporda, "Belirsizlikler yüksek ancak mali, ihtiyati ve parasal politikalar destekleyici durumda ve bu faktörler 2016 sonundan itibaren hane halkı tüketimini teşvik edecektir. Ekonomi şoklara karşı dayanıklı olduğunu kanıtladı." değerlendirmesinde bulunulmuş olup Türkiye'de enflasyonun bu yıl için % 7,9, gelecek yıl için % 7,7, 2018 yılı için ise % 7,3 olarak gerçekleşmesinin beklendiği ifade edilmiştir. İşsizlik oranının bu yıl için % 10,6 olacağı, 2017 ve 2018'de ise % 10,7 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüş ve cari açığın Gayrisafı Yurtiçi Hasılaya (GSYH) oranının 2016'da % -4,6, 2017 ve 2018 yıllarında ise sırasıyla % -4,7 ve % -4,5 olacağı tahmin edilmiştir.

Dünya Bankası'nın Haziran 2016 tarihinde yayınlamış olduğu Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise küresel ekonomiye ilişkin 2016 büyüme beklentisi %2,9'dan %2,4'e, %3,1 olan 2017 ve 2018 beklentisi sırasıyla %2,8'e ve %3,0 düşürülmüştür. Bununla birlikte, 2016 yılında Türkiye'nin de aralarında bulunduğu gelişmekte olan ekonomiler için zor bir yıl olacağının vurgulandığı raporda, Türkiye'nin büyüme oranları 2016 ve 2017 yılları için %3,5'te sabit tutulurken 2018 yılı için %0,2 artırılarak %3,6 olacağı öngörülmüştür. Kasım ayı itibari ile açıklanan "Düzenli Ekonomi Notu Raporu"nda ise 2016 yılı büyüme oranı %3,1'e düşürülmüş, 2017 yılı %3,5'te sabit tutulmuş ve 2018 yılı ise %3,5'e düşürülmüştür. Yapılan değişiklikler için ise zayıflayan yurt içi talep, turizm gelirlerinin azalmasıyla artması beklenen cari açık ve özel yatırımlarda ki düşüş sebep olarak gösterilmiştir.

## 7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

2015 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2016 yılında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

2016 yılı 3. çeyreği Türkiye ekonomisi açısından değerlendirildiğinde ise iç ve dinamiklerden kaynaklanan risklerin yoğunlaştığı bir dönem olması bakımından dikkat çekmektedir. Türkiye ekonomisi, ilk çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre % 4,8 büyürken ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklentileri aşmıştır. Ancak 15 Temmuz'un yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı üçüncü çeyrekte büyüme hızını aşağı çekecek bir görüntü sergilemektedir. 2016 yılı için hükümet tarafından 4 Ekim'de açıklanan yeni Orta Vadeli Program'ına göre yılsonu büyüme tahmini %4,5 den %3,2'ye çekilmiştir. Büyüme tahmininde aşağı yönlü bir revizyon yapılmış olsa da yeni belirlenen oran dahi bugünkü dünya konjonktüründe önemli bir rakamı işaret etmektedir. Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon

çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye'deki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen TCMB kararlılıkla faiz seviyelerini dengede tutarak ekonomiyi canlandırma politikasına devam etmektedir. (GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016)

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, global piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle global piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, global ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

**Tablo. 2 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri**

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke/Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Euro	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2016	3,1	3,3	1,7	1,6	-3,3	-0,8	7,6	6,6
	2017	3,4	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	2,8	3,1	1,6	1,9	-4,0	-1,2	7,6	6,7
	2017	3,0	3,5	1,6	2,2	-0,2	1,4	7,7	6,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

Uluslararası kuruluşların hazırlamış olduğu ekonomik görünüm öngörülerine göre Türkiye'nin 2016 yılı büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin 2,9 ile OECD, en yüksek büyüme tahmininin ise %3,3 ile IMF olduğu görülmüştür.

### 7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

2015 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2016 yılının ilk yarısında beklentilerin biraz altında bir performans gerçekleştirerek geçen yılın aynı dönemine göre %3,9 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir. Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin yavaşlayarak devam edeceği ve 2016 yılsonunda büyümenin %3,2 oranında olması beklenmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2013	2014	2015	2016	2017
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$820 milyar	\$800 milyar	\$720 milyar	\$771* milyar	\$795* milyar
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD	\$10.822	\$10.404	\$9.257	\$9.760*	\$9.960*
Büyüme	4,0%	2,9%	4,0%	3,5%*	3,2%*
Enflasyon	7,4%	8,17%	8,8%	7,5%*	7%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$65,1	-\$43,5	-\$32,2	-\$34,7*	-\$38,2*
Cari Açık/GSYİH	7,9%	5,8%	4,5%	4,6%*	4,8%*
ABD Doları/ TL	2,13	2,33	2,92	3,07*	3,19*
İşsizlik Oranı	9,7%	10,4%	10,3%	10,2%*	9,9%*

\*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler/\*Not announced yet, forecasted data

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası/Source: TURKSTAT, Central Bank of Turkey, World Bank

2016 yılı ilk yarısında ithalatın sınırlı kalmaya devam etmesi, döviz giderlerinin azalması ve petrol fiyatlarının düşük seyretmesiyle birlikte dış ticaret açığı ve cari açık gerilemeye devam etmiştir. 2015 yılı genelinde TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybı, 2016 yılının ilk dokuz ayında yerini yatay bir seyre bırakmış iken küresel gelişmeler, ABD seçim sonuçları ve FED'in faiz artırımını sonrasında yeniden ciddi değer kaybı yaşanmıştır.

2015 yılındaki seçimlerden sonra hükümetin kurulması Türkiye'de iç piyasa ve politika kaynaklı endişeleri azaltmıştır. Ancak, Temmuz ayındaki olumsuz gelişme sonrası politika kaynaklı endişelerin tekrar artmasıyla piyasalarda bozulma gözlenmiştir. 15 Temmuz 2016'da gerçekleşen başarısız kalkışmanın kesin olarak engellenmesi sayesinde iç politikadaki riskler azalmakla birlikte, yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle artan jeopolitik riskler ile terörist saldırıların etkilerinin ekonomi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi beklenmektedir.

Global piyasalardaki Türkiye ekonomisini etkileyecek gelişmelere bakacak olursak; ABD ekonomisindeki büyümenin 2016 yılı ilk yarısında yavaşlaması, Euro bölgesinde Brexit kararının özellikle gelişmiş Avrupa ekonomilerinin büyümesini aşağı yönlü etkileyeceği beklentisi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyümenin yavaşlaması nedenleriyle 2016 ve 2017 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri düşürülmüştür.

Global piyasalarda büyümenin yavaşlaması ve ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklentinin altında kalmasıyla FED'in faiz artırımının öngörülenden daha yavaş olacağı beklentisi piyasalarda hakim iken ABD'de 8 Kasım tarihinde yapılan başkanlık seçimlerini enflasyonu ve büyüme oranını artıracak ekonomik söylemlere sahip Cumhuriyetçi Parti adayı Donald Trump'ın kazanması ile birlikte 2017 yılı içerisindeki faiz artırımını ihtimali artmış olup FED yılın en son toplantısında da faiz oranını 0,25 baz puan artırmıştır.

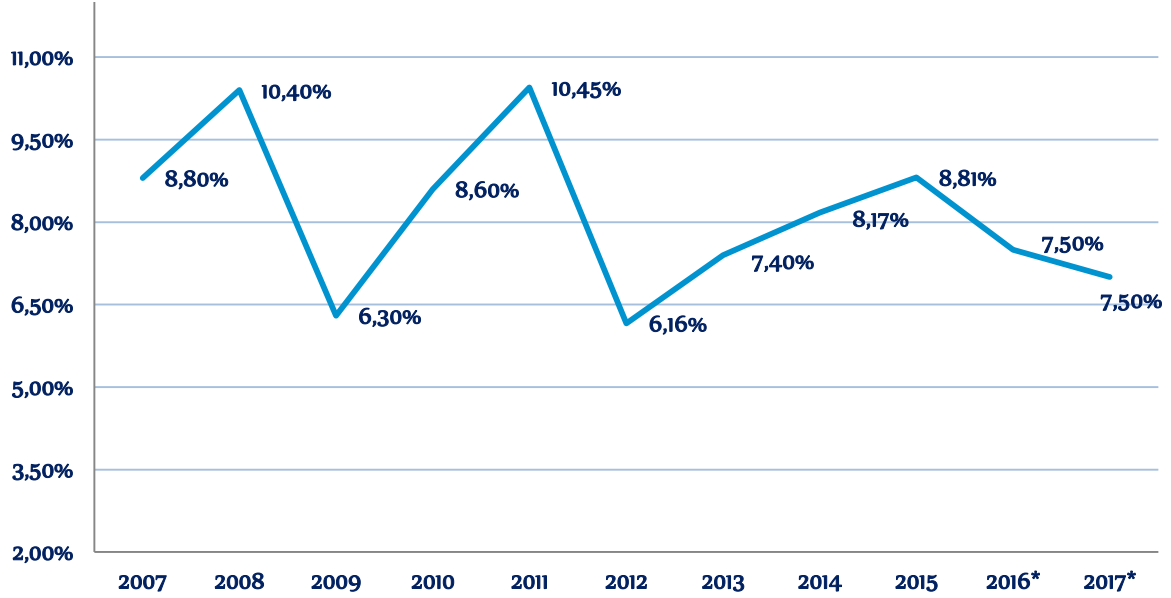
Son dönemde finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar ile döviz kurlarında kaydedilen hızlı yükseliş piyasa beklentilerine olumsuz yansımakta olup büyüme ve kur beklentileri Aralık ayında bozulmaya devam ederken, piyasada TCMB'nin politika faizinde artış yapması beklenmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2016'nın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,9 düzeyinde artmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde GSYH artışına tüketim 5,2 puan katkı sağlarken, yatırımlar 0,1 ve net ihracat 2,1 puan negatif yönde etki etmiştir.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2016 yılı Haziran döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 247 bin kişi artarak 3 milyon 127 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,6 puanlık artış ile %10,2 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,5 puanlık artış ile %12,2 olarak tahmin edildi. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 1,7 puanlık artış ile %19,4 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,7 puanlık artış ile %10,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,52, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %7 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,79 artış gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki grafik 2007'den bugüne kadar gerçekleşen ortalama enflasyon oranlarını göstermektedir.



Merkez Bankası, 2016 yılında enflasyonun orta noktası %7,5 olmak üzere %6,6-8,4 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir.

TCMB'nin Kasım ayı enflasyon raporunda, para politikası kararlarının enflasyon görünümüne bağlı olacağını ve enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmelerin yakından izlenerek para politikasındaki temkinli duruşun sürdürüleceği vurgusu yapılmıştır. TCMB 2016 yılı içerisinde faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme faiz oranını toplamda 2,25 baz puan indirerek %10,75'ten %8,50'ye çekmiştir. Halihazırda, %7,25 olan politika faiz oranında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Yılın kalan kısmında da politika faizinde herhangi bir değişikliğe gidilmesi beklenmemektedir.

TCMB'nin enflasyon görünümüne bağlı olarak likidite politikasındaki duruşunu koruyacağı ve sadeleştirme süreci sona erdiğinde para politikasında öngörülebilirliğin artmasının Türkiye'ye yönelik risk algısını olumlu etkileyeceği beklenmektedir.

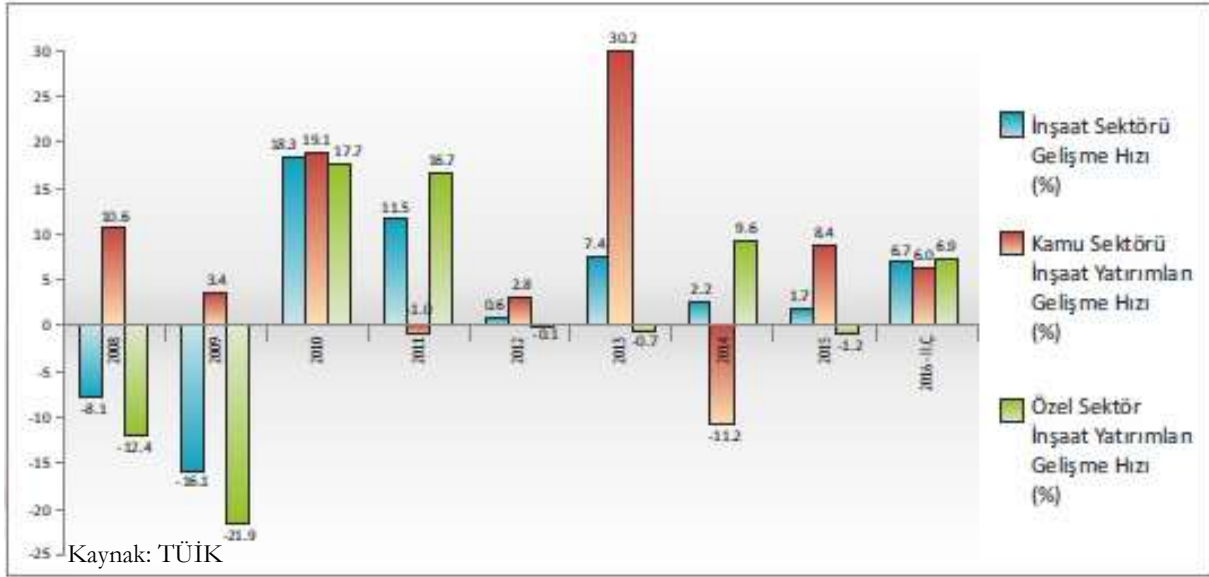
Önümüzdeki dönemde büyüme ve enflasyonun 2016 yılındaki seyri merkez bankasının faiz politikasında etkili olmaya devam edecektir. 2016 yılsonuna doğru gıda, giyim ve ayakkabı fiyatlarındaki artış beklentisi enflasyon üzerindeki olumsuz etkiler olarak değerlendirilirken; petrol fiyatlarının düşük seyretmesi ve ithalat rakamlarının azalması enflasyon üzerinde düşürücü etki yaratmaktadır.



### 7.3 Gayrimenkul Sektörü

2015 yılının son çeyreğinden itibaren olumlu bir toparlanma ivmesi yakalayan sektör, hem kamu, hem özel sektör inşaat yatırımlarının artmasıyla yaklaşık 3 yılın en hızlı artışını gerçekleştirerek ikinci çeyrekte %7,0, ilk yarı yıl toplamında %6,7 oranında büyümüş, GSYH'yi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Söz konusu artışta, 2015 yılında %1,2 oranında daralan özel sektör inşaat yatırımlarının 2016 ilk yarı yıl içinde %6,9 oranında, kamu sektörü inşaat yatırımlarının da %6,0 oranında artması etkin olmuştur. İnşaat sektörünün ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm çalışmaları ve İstanbul 3. havalimanı gibi büyük altyapı projeleri ile birlikte büyüme ve ekonomide daha yüksek bir paya sahip olma potansiyeli devam etmektedir.

**Grafik 2 İnşaat Sektörü ve İnşaat Yatırımları Gelişme Hızları (%)**



Sektörde aktivitenin artırılmasına yönelik olarak alınan tedbirler doğrultusunda, Eylül ayında mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki aya göre %3,2 oranında artarak 81,99 değerine yükselmiştir. İnşaat sektörü güven endeksindeki söz konusu artış, alınan kayıtlı siparişlerin, yeni projelerin ve sektörde yatırımların ivme kazanma eğilimine işaret etmektedir.

Öte yandan, inşaat sektöründe son üç çeyrekte yakalanan büyümenin yılın son çeyreği ile 2017 yılının ilk döneminde sürdürülebilmesi ve yatırımların hız kesmeden devam etmesi, ekonomik ve siyasi normalleşmenin sağlanmasıyla mümkün olabilecektir.

2016 yılında inşaat sektöründe yurtiçi talep ağırlıklı büyümenin %5,0-6,0 aralığında seyredebileceği, süreçte finansman koşulları, kamu ve özel kesim yatırım düzeyinin etkili olacağı değerlendirilmektedir. İnşaat sektörünün küresel ekonomi içindeki payının %10-12 civarında olduğu dikkate alındığında, sektörün önümüzdeki dönemde, devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri ile birlikte, ekonomik aktivitede daha yüksek bir paya sahip olma potansiyeli devam etmektedir.

Konut satışlarında Temmuz ayında yaşanan hızlı düşüşün ardından Emlak Konut GYO ve GYODER'in gayrimenkul sektörüne hız kazandırmak üzere başlattıkları kampanyalar ve banka kredi

faizlerinde yapılan indirimler sonrasında, Ağustos ve Eylül aylarında belirli artış gözlenmiş ve 2016 yılının ilk 9 ay toplamında konut satışları, geçen yılın aynı dönemindeki düzeyini yakalamıştır.

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artışla 108.918 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında tatiller ve siyasi belirsizliğin artması sonucu konut satışlarının düşüş göstermesi beklenirken, Ağustos ayında açıklanan konut kampanyaları ve düşürülen faiz oranları ile satışların Eylül ayında gerçekleşmesi sonucu, ayrıca geçen yılın baz etkisi nedeniyle, beklentilerin aksine artış görülmüştür.

Yılın son üç ayındaki satışlara ilişkin genel kanı ise, ekonomik beklentilere ilişkin artan riskler, artma eğiliminde olan kur düzeyi, enflasyon ve artışa geçen enflasyon doğrultusunda reel faizlerin yönünü yukarı çevirmesi sonucu, konut gibi büyük tutarlı alımların erteleneceği; konut piyasasına yönelik önlem paketine karşın, 2016 yıllık toplamının 2015 yılının altında kalabileceği şeklindedir.

Toplam konut satışındaki artış eğilimi, inşaat sektörünün canlılığını göstermesi açısından önemli sayılmakla beraber, ekonomiye doğrudan katkı sağlaması açısından ilk satışlardaki seyir daha önemli bir gösterge olarak dikkatle izlenmektedir. 2016 yılının ilk 9 ayında ilk elden satışların geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2,8 oranında artmış, daha önce satılmış bir konutun el değiştirmesiyle yan sanayiye destekleyerek ekonomiye dolaylı katkı sağlayan ikinci el satışlar ise yılın ilk 9 ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında azalmıştır.

Bu süreçte ipotekli konut satışları da bankaların faiz indirmeleri sonucu son 2 ayda ivme kazanmış, Eylül ayında ipotekli konut satışları yıllık bazda %46,7 oranında artış göstermiştir. Diğer yandan, ilk 9 ay toplamına bakıldığında, ipotekli konut satışlarında yıllık bazda %10,1 oranında gerileme gözlenmiştir. Konut edinmek isteyenlerin ipotekten kaçınma eğilimine işaret eden bu tablonun, genel ekonomik koşullarda borç yükü altına girilmek istenmemesiyle ilgili olabileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca, toplam satılan konut sayısı yıllık bazda yaklaşık olarak aynı kalırken, aynı dönemde ipotekli satılan toplam konut sayısının gerilemesinin finansal birikimlerini sermaye piyasası araçları yerine konuta yönlendiren geniş bir kesimin varlığına işaret ettiği değerlendirilmektedir.

#### 7.4 Bölge Verileri

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

##### 7.4.1 İstanbul İli

Ülkenin finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 14 milyonun üzerinde olup, bu rakam artmaya devam etmektedir. Adrese Dayalı nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul İli'nin 2015 yılı toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup ülke nüfusu içerisinde yaklaşık %20'lik orana sahiptir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan yaklaşık üç kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa Yakası'nda gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.

**Resim1. İstanbul İli'nin Türkiye İçindeki Konumu**



Günümüzde, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzey bölgelerine kayan merkezi iş alanları (MİA) kurumsal faaliyetlerin çoğuna ev sahipliği yapmaya devam etmektedir. Asya Yakası da zaman içinde gayrimenkul kullanımı olarak önemli değişiklikler yaşamıştır. Başlangıçta şehrin bu kısmı esasen birincil yerleşim alanı olarak kullanılmaktayken, şehir büyüdükçe MİA'lar Asya Yakası'nda da gelişmeye başlamış ve sonuçta bu bölgelerin halihazırdaki yapısını değiştirmiştir. Günümüzde İstanbul, gelişen yeni bölgelerle birlikte şehrin Avrupa Yakası'nda yer alan Zincirlikuyu-Levent aksının ana merkez olduğu, çok merkezli bir şehir olarak ifade edilebilir.

Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropoliten bölgelerin gelişiminde aracı konumundayken 1970'li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzeye doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu-batı aksında ortadan kesen E5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Bu iki ana yolun ve köprü'nün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir. Ayrıca 2013 yılında yapımına başlanan Kuzey Marmara Otoyolu ve 3. Boğaz Köprüsü gelecek yıllarda şehrin kuzeye doğru gelişmesini sağlayacak önemli ulaşım projeleridir. Avrupa Yakası'nda Atatürk Havalimanı ve Asya Yakası'nda Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki adet havaalanına sahip İstanbul'da havayolu, şehirlerarası ve uluslararası ulaşım açısından önemli bir yere sahiptir. Atatürk Havalimanı'nın, her geçen yıl artan uçuş trafiğine rağmen, şehir içindeki konumu nedeniyle kapasitesi yeterli ölçüde artırılamamaktadır. Bu nedenle Avrupa Yakası'nda 7 Haziran 2014'te 3. Köprü ve Çevreyolu ile bağlantısı bulunan dünyanın en yüksek kapasiteli havalimanı olması planlanan 3. Havalimanı'nın temelleri atılmıştır.

İstanbul'da 3. Havalimanı ve Kuzey Marmara Otoyolu'na ek olarak geçtiği hat boyunca şehrin gelişimini etkileyecek olan bir diğer projede, Karadeniz ile Akdeniz'i birbirine bağlayan tek geçit olan İstanbul Boğazı'na alternatif olarak yapılması planlanan Kanal İstanbul yapay su yolu projesidir. Projenin, Marmara Denizi'nden Küçükçekmece Gölü'nü içine alacak şekilde başlayıp, Sazlıdere Barajı'ndan geçerek 3. Havalimanı'nın batısından Karadeniz'e bağlanması planlanmakta olup kesin sınırları henüz netlik kazanmamıştır. Projenin boğaz hattındaki gemi trafiğini azaltması ve geçtiği hat boyunca yeni bir şehir merkezi oluşturulması planlanmaktadır.

Avrupa Yakası'nda Atatürk Havalimanı ve Asya Yakası'nda Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki adet havaalanına sahip İstanbul'da havayolu şehirlerarası ve uluslararası ulaşım açısından önemli bir yere sahiptir.

Şehir planlaması nüfusu fazla olan kentsel alanlarda, özellikle merkezi ve çekim alanı olmaya devam eden eski şehirlerde önemli bir sorundur, bu açıdan İstanbul istisna değildir. Yerel belediyeler, özellikle şehrin giderek eskiyen altyapısı, ruhsatsız ve çarpık yapılaşma ve hızlı göç nedeniyle şehrin doğru planlanması konusunda büyük zorluklar yaşamaktadırlar. Şehrin birçok bölgesinde yeterli boş arsanın olmamasından ve merkez bölgelerdeki sıkı belediye denetimleri dikkate alındığında, merkezden uzak bölgelerde henüz önemli ölçüde hissedilmeyen kaçak yerleşimler oluşmaya başlamıştır. Halihazırda İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehrin yeni ana planını oluşturmuş olup ana planın en önemli girişimlerinden biri, terk edilmiş ve kaçak yapılaşmayla işgal edilmiş alanların, devlete ait boş arsa parsellerinin üzerinde özel sektörün işbirliğiyle finanse edilebilir toplu konut projeleri geliştirilmesi yoluyla kentsel dönüşüm modelinin uygulanmasıdır.

### 7.4.2 Başakşehir İlçesi

Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, 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 büyüyüp ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. Aşağıdaki tabloda Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) veri tabanına göre Başakşehir İlçesi'nin 2008-2015 yıllara göre nüfus bilgileri yer almaktadır.

Yıl	Toplam	Şehir
2008	207.542	205.860
2009	226.387	224.055
2010	248.467	245.019
2011	284.488	280.385
2012	316.176	311.095
2013	333.047	333.047
2014	342.422	342.422
2015	353.311	353.311

Resim2. Başakşehir İlçesi'nin Konumu



Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi



sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkii'nde, parsel ölçüğünde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır. Başakşehir İlçesi'nde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkii'nde gelişeceği düşünülmektedir. Kayabaşı Mevkii'ni kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek miktarda olması planlanmaktadır. Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğunun üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olması planlanmıştır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığı'nca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesi'nin merkezi olma niteliğindedir. İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. 07.07.2013 tarihinde tamamlanan M3 Kirazlı - Başakşehir/Olimpiyat metro hattı ile sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşım daha kolay sağlanmaktadır.

**Bahçeşehir:** Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında yer alan Bahçeşehir, TOKİ tarafından toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açıldığı son 15 yıl içinde planlı bir şekilde büyüyerek örnek bir uydu kent halini almış, Başakşehir İlçesi'nde bulunan ve toplu yapılaşması hızla devam eden bir İstanbul semtidir. Türkiye'nin ilk uydu kentidir. Bahçeşehir toplu konut alanı, İstanbul Şehir Merkezi'nin 25 km batısında yer almakta olup TEM Otoyolu ile İstanbul'un her semtine kolaylıkla bağlanmaktadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan İstanbul - Edirne demiryolunun yaklaşık 3 kilometrelik kısmı bu alanın içinden geçmekte olup İspartakule Tren İstasyonu burada bulunmaktadır. Bahçeşehir projesi 4.703.000 m<sup>2</sup>'lik alan içerisinde, toplam 15.400 konutun oluşacağı bir uydu kent projesi olarak planlanmıştır. Türkiye'nin en önemli, dünyanın sayılı uydu kent projelerinden biri olan Bahçeşehir projesi, 1996 yılında Birleşmiş Milletler Habitat II Konferansı çerçevesinde, "Kurumsal Uygulamalar ve Projeler" ödülüne, 1997 yılında da Kanada'da "Yeni Kentsel Yerleşim Anlayışı" ödülüne layık görülmüştür.

**Resim3. Başakşehir İlçesi Mahalle Sınırları**

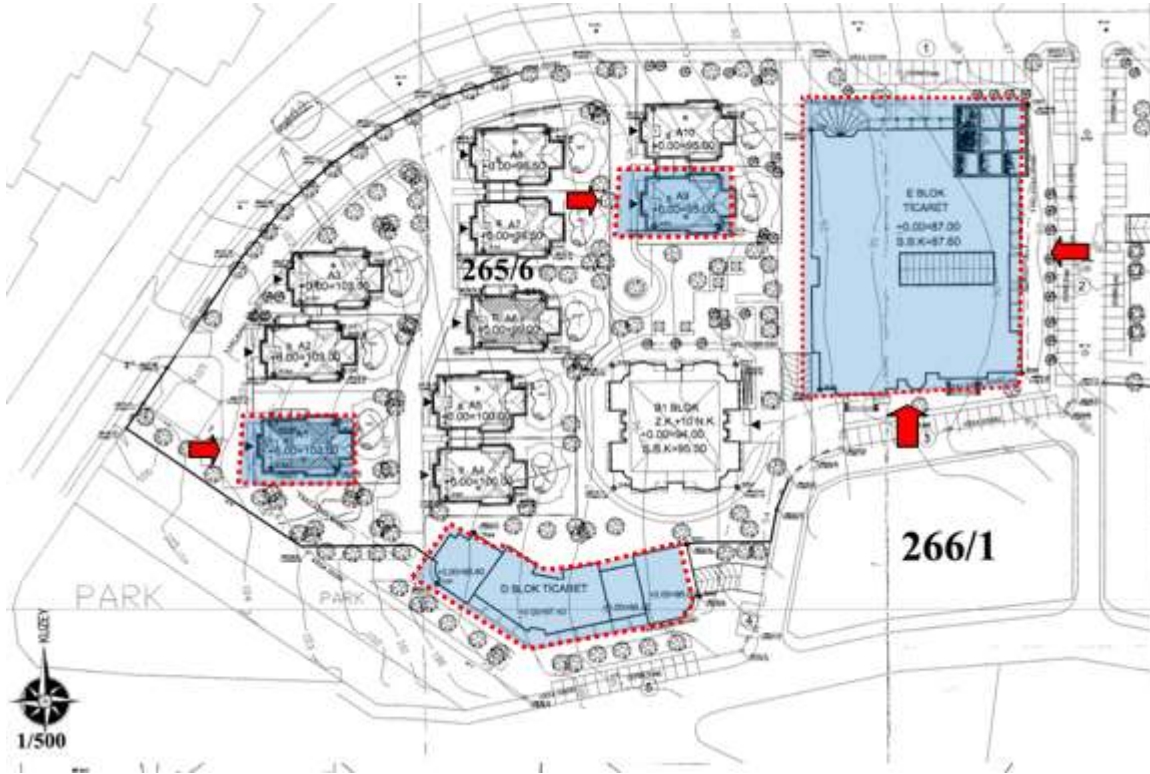


## 8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

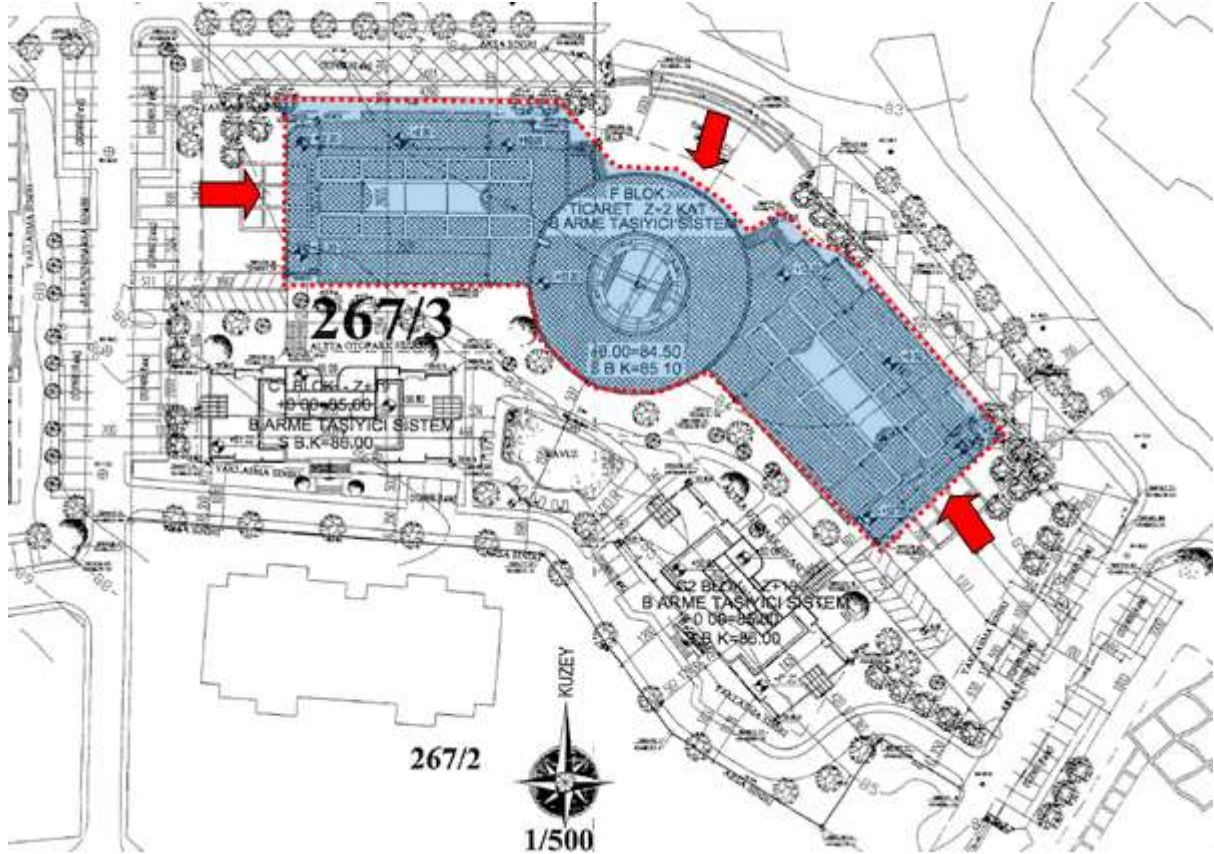
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
265	6	20.284,35 m <sup>2</sup>

Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Ahmet Taner Caddesi üzerinde yer alan 265 ada, 6 no.lu parsel üzerinde "10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul yer almaktadır. A-1, A-9, D ve E Blokların konumlu olduğu 20.284,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle belli bir şekle sahip değildir. Parselin kuzey yönünde bulunan Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne yaklaşık 240 m ve doğu yönünde bulunan Ceylan Sokak'a yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca parselin güneyinde yer alan Esenkent Bahçeşehir Yolu'ndan görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde B1, D, E Bloklar ve 10 adet A blok tarzında villa nitelikli yapı bulunmaktadır. Parsel içerisinde toplamda 115 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel konut ve ticaret kullanımlı olup B1 Blok konut fonksiyonlu olarak diğer bloklar ise ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanmaktadır.



ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
267	3	11.546,60 m <sup>2</sup>

Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Ahmet Taner Caddesi, Süzer Bulvarı ve Aşık Mahsuni Şerif Caddesinin kesişiminde yer alan 267 ada, 3 no.lu parsel üzerinde “F, C1, C2 Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul yer almaktadır. F Bloğun konumlu olduğu 11.546,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle belli bir şekle sahip değildir. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne yaklaşık 100 m, Süzer Bulvarı'na yaklaşık 73 m, güneydoğu yönünde bulunan Kelebek Sokak'a yaklaşık 65 m ve kuzeybatı yönünde bulunan Ceylan Sokak'a yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu yönünde dönel kavşak bulunmakta olup, bölge içerisinde bulunan önemli ulaşım akslarının kesişim noktasıdır. Parsel içerisinde toplamda 177 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel konut ve ticaret kullanımlı olup C1 ve C2 Blok konut fonksiyonlu olarak F blok ise ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Parsel içerisinde 1 adet açık yüzme havuzu bulunmakta olup otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanmaktadır.





ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
268	1	19.370,58 m <sup>2</sup>

Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı üzerinde yer alan 268 ada, 1 no.lu parsel üzerinde “B2-A, G Blok 16, 18, 19, 20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam BAK Bina ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul yer almaktadır. G, H, B2 Bloğun ve A tarzı 9 adet villanın konumlu olduğu 19.370,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle belli bir şekle sahip değildir. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Süzer Bulvarı'na yaklaşık 240 m, kuzeybatı yönünde bulunan Kelebek Sokak'a yaklaşık 100 m ve güney yönünde yer alan Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'ne yaklaşık 260 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde B2, G, H Bloklar ve 9 adet A blok tarzında villa nitelikli yapı bulunmaktadır. Parsel içerisinde toplamda 104 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel, konut ve ticaret kullanımlı olup B2 Blok konut fonksiyonlu olarak diğer bloklar ise ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanmaktadır. Bahçeşehir 3. Cadde Projesi'nin yaya ve araç yoğunluğunun en fazla olduğu parsel olup, parsel içerisinde bulunan bloklar içerisinde kurumsal işletmeler ve banka şubeleri bulunmaktadır. Ayrıca parselin güneydoğu yönünde bulunan Migros'un bulunduğu yapının kaldırılmasının planlandığı öğrenilmiş olup, ileriki süreçte gerçekleşmesi durumunda bu parsel içerisinde bulunan ticari ünitelerin görünürlüğünün artacağı düşünülmektedir.



## 8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

Değerleme konusu 64 adet gayrimenkul 265 ada 6 no.lu parsel, 267 ada 3 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan A1, A9, D, E, F, G ve H olmak üzere toplamda 7 adet blokta konumlanmaktadır. A1 ve A9 villa tipi blokların her biri tek bağımsız bölümlüdür. D blokta 9, E blokta 3, F blokta 33, G blokta 10 ve H blokta 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**A1 ve A9 Blok;** 265 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer almakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşan bloklar bahçeli olup ayrık nizamlıdır. A1 blok parselin güneybatısında, A9 blok ise parselin kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. A tarzı bloklar kullanım alanı ve fonksiyon olarak aynı tasarlanmış olup Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen 28.09.2006 tarih 1582 sayılı mimari projesine göre bodrum kat su deposu, sığınak, çamaşır odası, depo ve kömürlük hacimlerinden yaklaşık brüt 156 m<sup>2</sup>, zemin kat salon, oda, mutfak, balkon ve hol hacimlerinden yaklaşık brüt 163 m<sup>2</sup>, 1. normal kat 3 oda, banyo ve hol hacimlerinden yaklaşık brüt 148 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 452 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Bağımsız bölüm girişleri zemin katta batı cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde 1. katta yer alan yaklaşık 16 m<sup>2</sup> 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 villa girişine göre sağ tarafta, garaj hacminin arka kısmında kalan yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. A1 blok mevcutta kreş olarak kullanılmakta olup yaklaşık 614 m<sup>2</sup>, A9 blok ise mevcutta dershane olarak kullanılmakta olup yaklaşık 634 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Ayrıca A1 blok önünde yer alan havuzun üstünün kapatılarak bahçe olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.





**D Blok;** 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 "Dükkan", 5 adet "Dubleks Dükkan" 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, hepsi değerlendirilme kapsamındadır. Dükkan girişlerinin hepsi bağımsız olup, zemin katta ortak kullanım alanı bulunmamaktadır.



D Blok



D Blok

**E Blok;** 265 ada 6 no.lu parsel üzerinde, parselin doğusunda konumlanmakta olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta 73 araçlık otopark alanı ve teknik hacimler, 1. bodrum katta 64 araçlık otopark alanı, kazan dairesi ve 4 adet dükkanla ait depo eklentisi, zemin katta blok girişi, 16 adet "Dükkan", 4 adet "Dubleks Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm, 1. normal katta 31 adet "Dükkan" ve zemin katta konumlu dubleks dükkanlara ait asma kat alanları yer almaktadır. Blok toplamda 51 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Blok girişi doğu cepheden, zemin kattan sağlanmaktadır. Blok içerisinde özellikle 1. normal katta doluluk oranının düşük olduğu görülmüştür.



E Blok



E Blok

**F Blok;** 267 ada 3 no.lu parsel üzerinde, parselin kuzeyinde konumlanmakta olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta 102 araçlık konutlara ait otopark ve teknik hacimler, 1. bodrum katta 67 araçlık ticarethanelere ait otopark, kazan dairesi ve elektrik pano odası, zemin katta 3 adet giriş ve 27 adet "Dükkan", 1. normal katta 27 adet "Dükkan" ve 2. normal katta 13 adet "Dükkan" yer almaktadır. Bloкта toplamda 67 adet ticari üniteden oluşmaktadır. F bloğun zemin katta doğu ve batı cepheden iki girişi ve kuzey cepheden ana girişi bulunmaktadır.

F blok içerisinde 1. ve 2. katta yer alan dükkanlarının çoğunlukla boş olduğu görülmüş olup, zemin katta yaya sirkülasyonu orta seviyededir.

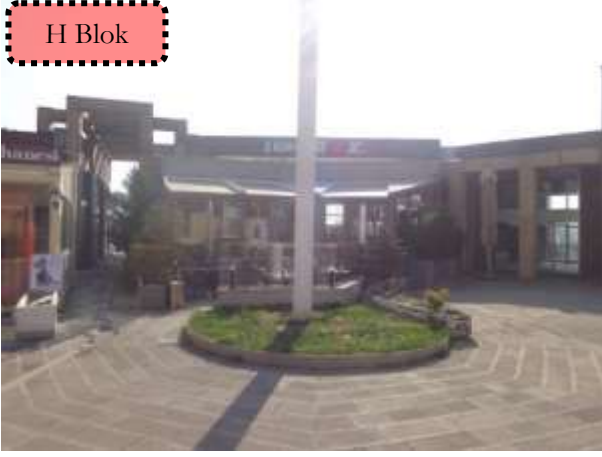


**G Blok;** 268 ada 1 no.lu parsel üzerinde, parselin batısında konumlanmakta olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta 58 araçlık otopark ve teknik hacimler, 1. bodrum katta 52 araçlık otopark ve kazan dairesi, zemin katta blok girişi, 18 adet "Dükkan", 4 adet "Dubleks Dükkan" ve 1. normal katta 19 adet "Dükkan" yer almaktadır. Blok toplamda 67 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bloğun ana girişi zemin kattan batı cepheden yapılmakta olup güney cephede arka giriş kapısı bulunmaktadır. Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tadilat projesi görülememiş olup, Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde 07.01.2007 tarih 106 sayılı mimari tadilat projesi incelenmiştir. İfraz olan 9 no.lu bağımsız bölüm sonrası arsa payı oranları değişmemiş olup 39 olan bağımsız bölüm sayısının 40 olduğu görülmüştür.



**H Blok;** 268 ada 1 no.lu parsel üzerinde, parselin doğusunda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 29 araçlık otopark ve teknik hacimler, zemin katta 8 adet "Dükkan", 2 adet "Dubleks Dükkan" ve 1. normal katta zemin katta konumlu dubleks dükkanlara ait asma kat alanları yer almaktadır. H blok toplamda 10 adet bağımsız bölümlü olup, 7 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir. Dükkan girişlerinin hepsi bağımsız olup, zemin katta ortak kullanım alanı bulunmamaktadır.

H Blok



H Blok



Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirilme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bazı bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli imalatlar yapıldığı görülmüştür.



Aşağıda 265 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımlarını gösteren tablo yer almaktadır;

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Net Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Brüt Alan(m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	601,00	614,00	KREŞ
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	610,00	634,00	DERSHANE
D	Zemin	1	DÜKKAN	141,14	154,14	141,14	154,14	BOŞ
D	Zemin	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	82,24	93,63	DERMOTOLOJİ
D	Zemin	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	82,24	93,63	
D	Zemin	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	236,91	276,20	HACI SAYID
D	Zemin	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	82,24	93,63	ECZANE
D	Zemin	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	82,24	93,63	
D	Zemin	7	DÜKKAN	42,15	49,14	42,15	49,14	LA VACHE
D	Zemin	8	DÜKKAN	42,16	49,14	42,16	49,14	
D	Zemin	9	DÜKKAN	174,87	189,10	174,87	189,10	EKMEKEVİ
E	Zemin	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	508,11	591,75	HAPPY CENTER
E	Zemin	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	413,86	446,94	TOYS SHOP
E	Zemin	5	DÜKKAN	49,97	55,04	49,97	55,04	
<b>TOPLAM</b>				<b>2.734,81</b>	<b>3.090,19</b>	<b>2.734,81</b>	<b>3.090,19</b>	

Aşağıda 267 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımlarını gösteren tablo yer almaktadır;

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Net Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	41,38	44,18	PARFÜMERİ
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	KUYUMCU
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	56,92	60,16	BENETTON
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	77,13	81,83	
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	97,59	108,06	KUAFÖR
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	99,03	109,40	F.Ş. TEKSTİL
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	97,59	108,06	BOŞ
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	77,13	81,83	ÇANTACI
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	56,92	60,16	BİEV
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	56,92	60,16	BOŞ
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	BOŞ
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	BOŞ
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	BOŞ
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	45,41	48,32	BOŞ
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	45,41	48,32	SOLARYUM
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	36,13	38,72	

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Net Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	DERMATOLOG
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	97,59	108,06	ROMAN
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,40	99,03	109,40	BOŞ
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	97,59	108,06	BOŞ
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	46,41	50,84	BOŞ
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	45,41	48,32	BOŞ
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	36,13	38,72	BOŞ
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	48,74	54,82	BOŞ
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	94,04	104,29	BOŞ
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	48,74	54,82	BOŞ
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	46,61	50,84	BOŞ
<b>TOPLAM</b>				<b>1.990,61</b>	<b>2.153,37</b>	<b>1.990,61</b>	<b>2.153,37</b>	

Aşağıda 268 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımlarını gösteren tablo yer almaktadır;

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Net Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Brüt Alan(m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	272,66	293,24	KAHVE DÜNYASI
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	244,69	255,42	BOŞ
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	244,69	255,42	STARBUCKS
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	424,00	461,04	KFC
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	28,46	31,04	KUAFÖR
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	57,75	60,93	
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	75,11	81,70	TİTİZ PERDE
G	1	29	DÜKKAN	242,40	252,86	242,40	252,86	ARMAĞAN OYUNCAK
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	111,43	119,49	
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	21,01	25,49	FUSİA TEKSTİL
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	349,93	382,03	İŞ BANKASI
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	47,39	50,34	İVİT MEYHANESİ
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	44,07	49,42	
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	44,07	49,42	LUNCH BOX
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	138,80	144,81	
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	47,39	50,34	BOŞ
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	267,84	290,64	
<b>TOPLAM</b>				<b>2.661,6</b>	<b>2.853,6</b>	<b>2.661,69</b>	<b>2.853,63</b>	



Aşağıda binaların genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>YAPI SINIFI</b>	A-1, A-9 Blok : 4/A D, E, F, G ve H: 3/A
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	Dükkan
<b>KAT SAYISI</b>	A-1, A-9 Blok : 4 (B + Z + 1 N.K. + Ç.K.) D ve H Blok: 3 (B + Z + 1 N.K.) E ve G Blok: 4 (2B + Z + 1 N.K.) F Blok: 5 (2B + Z + 2 N.K.)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	265 ada 6 parsel: 24.794, 26 m <sup>2</sup> 267 ada 3 parsel: 28.436,11 m <sup>2</sup> 268 ada 1 parsel: 23.806,67 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>KULLANMA SUYU</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	Mevcut değil
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve CCTV kamera sistemi
<b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>ASANSÖRLER</b>	E, F ve G bloklar içerisinde mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	Yangın Söndürme Tüpü
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	Kısmen cam giydirme, kısmen seramik kaplama.
<b>ÇATI</b>	Teras tipi
<b>OTOPARK</b>	Kapalı ve Açık Otopark
<b>SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ</b>	Konu gayrimenkuller satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

### 8.3 Perakende Piyasa Araştırması:

Bu rapordaki perakende piyasa araştırması bölümü; alışveriş merkezleri ile ilgili genel bilgiler ile bölge özelinde perakende piyasası durumunu içermektedir.

#### 8.3.1 Alışveriş merkezi piyasası ile ilgili genel bilgiler

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) Avrupa Organizasyonu tarafından yayınlanan alışveriş merkezi tiplerinin tanım ve standartlarına göre alışveriş merkezleri “geleneksel” ve “özellikli” olmak üzere iki ana grupta ve toplam 11 farklı kategoride sınıflandırılmaktadır.

Geleneksel olan kategoride kiralanabilir brüt alanlarına göre büyüklükleri göz önünde bulundurularak alışveriş merkezleri “çok büyük”, “büyük”, “orta” ve “küçük” olarak sınıflandırılmıştır. Küçük alışveriş merkezleri ise kendi içinde “karşılaştırmalı” ve “ihtiyaç bazlı” olmak üzere iki tiptir. Özellikle alışveriş merkezleri ise yapıma amaçlarına göre üç farklı tipte sınıflandırılmıştır. Bu tipleri “perakendeci parkı (power center)”, “fabrika çıkış merkezi (outlet)” ve “tema bazlı merkez” olarak sıralamak mümkündür. Perakendeci Parkı olan merkezler, kendi içinde büyüklüklerine göre “büyük”, “orta” ve “küçük” olmak üzere üç tiptir. Tema bazlı merkezler ise odaklarına göre iki farklı tipte olup “eğlence odaklı” ve “eğlence odaklı olmayan” olarak adlandırılmıştır.

Aşağıdaki tabloda alışveriş merkezlerinin proje tipi ve kiralanabilir brüt alanlarına göre sınıflandırılmaları özetlenmiştir.

Alışveriş Merkezi Tipleri için Uluslararası Standartlar				
Format	Proje Tipi		Kiralanabilir Brüt Alan	
Geleneksel	Çok Büyük		80.000 m <sup>2</sup> ve üstü	
	Büyük		40.000 - 79.999 m <sup>2</sup>	
	Orta		20.000 - 39.999 m <sup>2</sup>	
	Küçük	Karşılaştırmalı		5.000 - 19.999 m <sup>2</sup>
		İhtiyaç Bazlı		5.000 - 19.999 m <sup>2</sup>
Özellikli	Perakendeci Parkı	Büyük	20.000 m <sup>2</sup> ve üstü	
		Orta	10.000 - 19.999 m <sup>2</sup>	
		Küçük	5.000 - 9.999 m <sup>2</sup>	
	Fabrika Çıkış Merkezi		5.000 m <sup>2</sup> ve üstü	
	Tema Bazlı Merkez	Eğlence Odaklı		5.000 m <sup>2</sup> ve üstü
		Eğlence Odaklı Olmayan		5.000 m <sup>2</sup> ve üstü

Kaynak: ICSC Research Review, Sayı 13, No 2, 2006

**Türkiye Perakende Pazarı**

Yapılan analizlere, Türkiye genelindeki en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dâhil edilmiştir.

2016 yılı 2. çeyrek itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 343 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 10.566.507 m<sup>2</sup> olup bu rakamın 2016 yılsonunda 11.881.986 m<sup>2</sup>'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %26'sını oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %53'ünü oluşturmaktadır.

1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m <sup>2</sup> /1.000 kişi) Göre İller							
	İller	Nüfus	Mevcut Arz				Brüt Kiralanabilir Alan (BKA) m <sup>2</sup> /1.000 kişi
			AVM Sayısı	%	Toplam Kiralanabilir Alan(m <sup>2</sup> )	%	
1	Bolu	291.095	4	1,17%	88,268	0,84%	303
2	İstanbul	14.657.434	116	33,82%	4,234,086	40,07%	289
3	Ankara	5.270.575	33	9,62%	1,430,442	13,54%	271
4	Kocaeli	1.780.055	11	3,21%	319,049	3,02%	179
5	Muğla	908.877	10	2,92%	151,921	1,44%	167
6	Karabük	236.978	2	0,58%	39,448	0,37%	166
7	Kırıkkale	270.271	3	0,87%	44,039	0,42%	163
8	Gaziantep	1.931.836	7	2,04%	279,393	2,64%	145
9	Antalya	2.288.456	13	3,79%	327,912	3,10%	143
10	Kayseri	1.341.056	7	2,04%	191,590	1,81%	143
<b>Türkiye Toplam</b>		<b>78.741.053</b>	<b>343</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,566,507</b>	<b>100,00%</b>	<b>134</b>

Kaynak: Soysal Shopping Centers Directory, Colliers International

Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre 1.000 kişiye 303 m<sup>2</sup> ile ilk sırada yer almaktadır. Bu oran bir önceki yıla göre % 58 oranında artışı ifade etmektedir. Bu artışın nedeni %2 oranında artış gösteren Bolu nüfusuna karşılık açılan yeni alışveriş merkeziyle birlikte %63 oranında artan toplam kiralanabilir alan olmuştur.

Bolu ilini, 279 m<sup>2</sup> ve 271 m<sup>2</sup> ile İstanbul ve Ankara illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Türkiye geneli için ortalama 132 m<sup>2</sup>'dir.

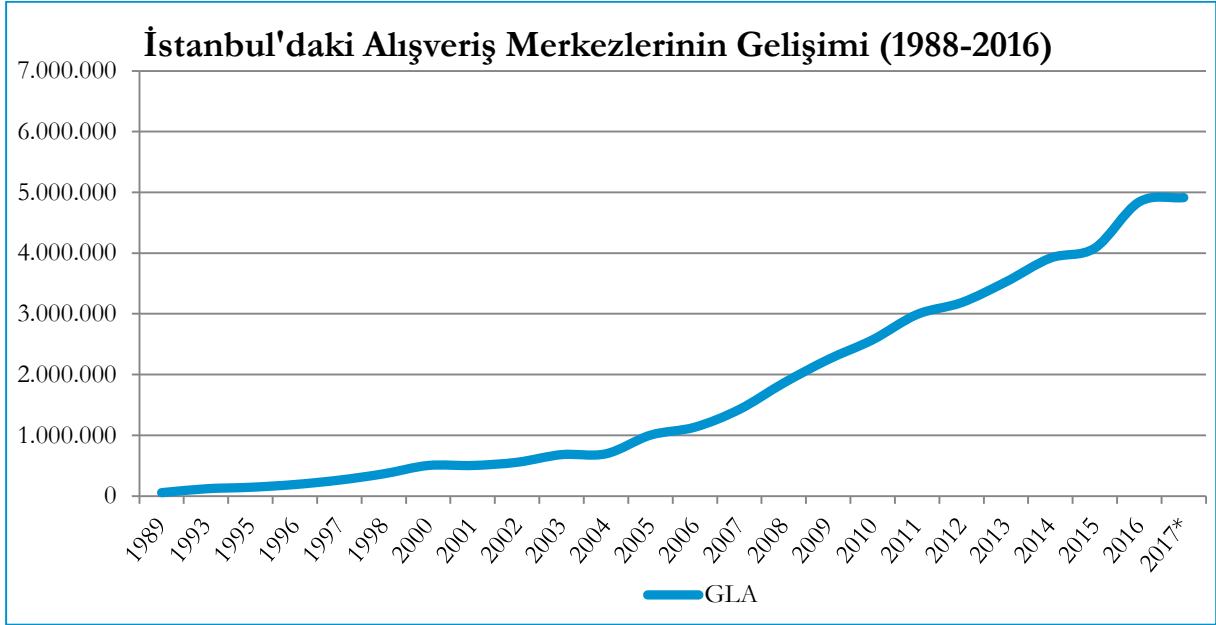
Yukarıdaki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Karabük ve Kırıkkale illeri dikkat çekmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 16. sırada yer almaktadır.

Ülke genelinde alışveriş merkezi arzı son yıllardaki yatırımlarla önemli derecede artmıştır. Türkiye'nin ilk 10 ilinde artan nüfus stratejik konumda, iyi geliştirilmiş ve iyi tasarlanmış projeler için fırsatlar sunmaktadır.

2016 yıl sonu itibariyle 15 ilde 36 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir.

### İstanbul'daki Alışveriş Merkezleri

Avrupa yakasındaki Tarihi Yarımada ile Asya yakasındaki Kadıköy, İstanbul'daki ilk perakende alanlarıdır. Yıllar geçtikçe, nüfusun artması ve şehir merkezinin çok kalabalıklaşması sonucunda iş merkezleri, alt merkezlere doğru kaymaya başlamıştır. Merkezi İş Alanı'nın (MİA) yayılarak büyümesiyle birlikte, İstanbul'un alt merkezlerinde genellikle ana arterler ve yüksek yoğunluklu nüfusun olduğu alanlarda alışveriş merkezleri geliştirilmiştir. Aşağıdaki grafikte İstanbul'daki 1988-2016 yılları arasındaki alışveriş merkezi gelişimi gösterilmiştir.



(\*) Beklenen stok

Kaynak: Colliers International

İstanbul'da bulunan 116 alışveriş merkezlerinin konum, açılış tarihi ve kiralanabilir brüt alana göre dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Alışveriş Merkezi	Lokasyon	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Geleneksel</b>			
<b>Çok Büyük</b>			
Mall of Istanbul	İkitelli	2014	148,840
Forum Istanbul	Bayrampaşa	2009	178,595
Istanbul Cevahir	Şişli	2005	117,468
Istinye Park	Istinye	2007	87,000
Marmara Forum	Bakırköy	2011	135,000
Marmara Park	Beylikdüzü	2012	100,000
Torium	Avclar	2010	95,280
Modern East	Ümraniye	2016	90,000
Akasya Shopping Center	Acıbadem	2014	80,039
<b>Ara Toplam</b>			<b>1,032,222</b>
<b>Büyük</b>			
Viaport Venezia AVM	Gaziosmanpaşa	2015	70,000
M1 Meydan	Ümraniye	2007	70,000
Maltepe Park	Maltepe	2005	75,000
Akbatı	Esenyurt	2011	65,496
Axis Bayrampaşa	Bayrampaşa	2016	61,250
Brandium	Ataşehir	2013	60,000
Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013	70,000
Maxi City	Silivri	1998	55,000
Atlas Park Shopping Center	Sultanbeyli	2015	55,000
Tepe Nautilus	Kadıköy	2002	52,583
CarrefourSA	Ümraniye	2000	47,758
Profilo	Mecidiyeköy	1998	48,580
Aqua Florya	Florya	2012	45,000
Galleria	Ataköy	1988	44,000
Metrocity	Levent	2003	51,000
CarrefourSA	İçerenköy	1996	45,397
Capacity	Bakırköy	2007	45,000
Palladium	Kozyatağı	2008	40,000
Trump Towers	Şişli	2011	42,000
CanPark Shopping Center	Ümraniye	2014	40,000
Arenapark	Halkalı	2011	40,000
Migros	Beylikdüzü	1997	40,000
Özdilek Park Istanbul	Levent	2014	40,000
Viaport Marin	Tuzla	2015	40,000
<b>Ara Toplam</b>			<b>1,243,064</b>
<b>Orta</b>			



Alışveriş Merkezi	Lokasyon	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
Akmerkez	Etiler	1993	34,680
Arenapark	Halkalı	2011	38,600
Ataköy A Plus	Bakırköy	2010	27,500
Axis Shopping Center	Kağıthane	2013	29,265
Buyaka	Ümraniye	2012	30,000
Capitol	Altunizade	1993	29,602
Carousel	Bakırköy	1995	24,400
CarrefourSA	Bayrampaşa	2003	24,000
CarrefourSA	Maltepe	2005	31,000
CarrefourSA	Haramidere	2000	32,118
City's Nişantaşı	Nişantaşı	2008	23,000
Historia	Fatih	2008	20,000
Kanyon	Levent	2006	37,500
M1 Merkez	Kartal	2000	22,200
M1 Meydan Merter	Bahçelievler	2009	29,650
Metrogarden Shopping Center	Çekmeköy	2014	26,000
Neomarin	Pendik	2009	36,000
Pelican Mall	Avcılar	2010	35,000
Pendorya	Pendik	2009	30,270
Platform Merter	Merter	2013	23,000
Rings Shopping Center	Sancaktepe	2014	25,000
Sapphire Çarşı	Kağıthane	2011	30,500
World Atlantis	Kurtköy	2008	22,000
Migros	Beylikdüzü	1997	33,000
<b>Ara Toplam</b>			<b>694,285</b>
<b>Küçük</b>			
Atirus	Büyükçekmece	2005	19,000
Astoria	Esentepe	2008	20,000
Atrium	Ataköy	1989	11,232
Aquarium	Bayrampaşa	2005	10,900
Acr loft	Beykoz	2010	11,000
Başak Alışveriş Merkezi	İkitelli	2005	8,725
Beylicium	Beylikdüzü	2005	19,500
Bomonti Park	Şişli	2006	7,215
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	19,422
Ekinoks Shopping Center	Beylikdüzü	2009	8,500
Eskule	Esenyurt	2010	10,200
Fabulist	Sarıgazi	2009	13,500
Flyinn	Florya	2003	13,212
Kaya Millenium	Beylikdüzü	2006	15,000
Kıpa	Silivri	2008	12,796
Kozzy	Kadıköy	2010	14,125
MKM	Akatlar	2004	14,000
Marka City	Beylikdüzü	2008	18,000
Maxi City	Çengelköy	2003	14,900

Alişveriş Merkezi	Lokasyon	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
Mesa Studio Plaza	Kemerburgaz	2003	5,458
Novada Ataşehir	Ataşehir	2013	19,412
Olimpa	Başakşehir	2011	12,000
Ömür Plaza AVM	Bahçelievler	2006	5,330
Paradise	Beylikdüzü	2005	13,000
Plato Shopping Center	Sultanbeyli	2012	20,000
Prestige Mall	Bahçeşehir	2007	12,000
Sancakpark	Sancaktepe	2011	18,000
Sunflower	Esenkent	2005	5,800
Şehr-i Bazaar	Bahçeşehir	2008	13,600
Terasium	Başakşehir	2011	10,500
Uniq İstanbul	Maslak	2014	16,000
Uyum Çarşı	Beylikdüzü	2008	10,850
Verde Molino	Bahçeşehir	2009	10,000
Whitehill	Eyüp	2011	5,500
<b>Ara Toplam</b>			<b>438,677</b>
<b>Özellikli</b>			
<b>Fabrika Çıkış Merkezi</b>			
212 İstanbul Power Outlet	Bağcılar	2009	70,000
Airport Outlet Centre	Yenibosna	2008	32,400
Armonipark Outlet Centre	Sefaköy	2007	25,376
Asya Park Outlet Centre	Ümraniye	2007	10,370
Blackout AVM	Şişli	2009	10,200
Deposit Outlet Centre	İkitelli	2008	30,000
Esprı Outlet Centre	Esenler	2008	10,000
Hayat Park Outlet	Güneşli	2008	12,000
İstanbul Outlet Park	Beylikdüzü	2006	19,200
İstanbul Taksit Centre	Beylikdüzü	2008	45,000
Kale Outlet Centre	Güngören	2007	26,590
Metroport	Bahçelievler	2007	15,500
Nmerkez Outlet	Esenyurt	2014	15,500
Pendik Park Outlet Centre	Pendik	2008	8,000
Perla Vista	Beylikdüzü	2010	32,000
Star City	Yenibosna	2010	45,230
Olivium Outlet Centre	Zeytinburnu	2000	34,988
Optimum Outlet Centre	Kozyatağı	2008	40,360
Viaport	Pendik	2008	69,500
<b>Ara Toplam</b>			<b>552,214</b>
<b>Tema Bazlı Merkezler</b>			
Address İstanbul	Okmeydanı	2005	6,226
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	17,500
Wedding World Kuyumcukent	Bahçelievler	2010	54,000
Doğuş Center	Maslak	2006	47,398
Parkway	Bahçeşehir	2008	8,500
Vialand	Eyüp	2013	140,000
<b>Ara Toplam</b>			<b>273,624</b>
<b>Toplam</b>			<b>4,234,086</b>

Kaynak: Colliers International

**İnşaat Halindeki ya da Planlama Aşamasındaki Alışveriş Merkezleri**

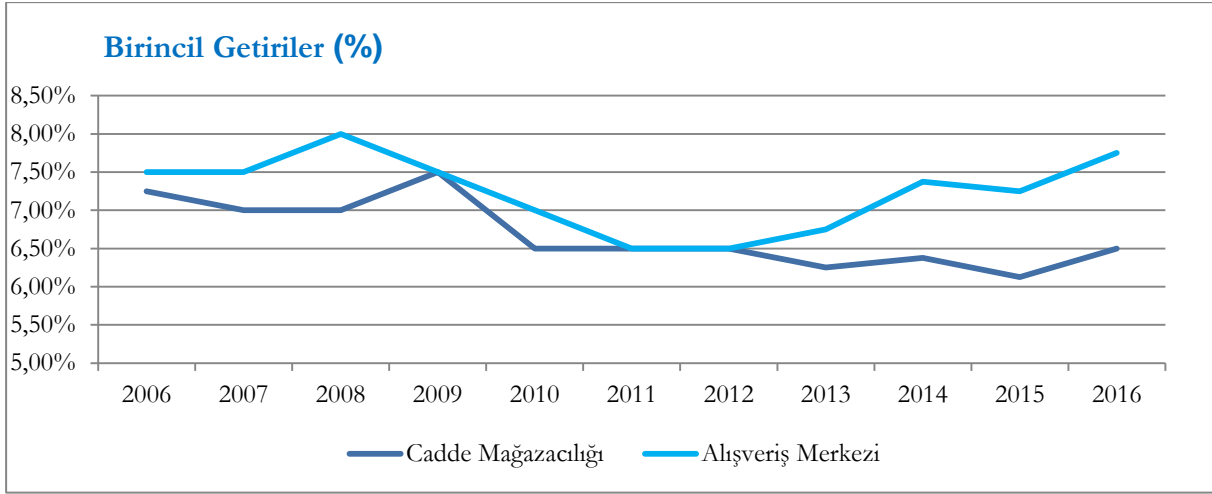
Yüksek talep ve artan yatırım fırsatları nedeniyle İstanbul'da inşaat halinde ve planlama aşamasında çeşitli alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Mevcut stoka eklemesi beklenen inşaat halindeki projeler aşağıda sunulmuştur.

Alışveriş Merkezi (İnşaat Halinde)	Lokasyon	Planlanan Açılış Tarihi	Kıralanabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Geleneksel</b>			
<b>Çok Büyük</b>			
Emaar Square İstanbul	Libadiye	4Q, 2016	150,000
Küçükyaalı Shopping Center	Maltepe	3Q, 2016	86,000
<b>Ara Toplam</b>			<b>236,000</b>
<b>Büyük</b>			
Koru Florya	Bakırköy	*	60,000
Skyland Shopping Center	Seyrantepe	4Q, 2016	70,000
Metropol İstanbul	Ataşehir	3Q, 2016	75,000
Vadi İstanbul	Ayazağa	4Q, 2016	72,000
Hilltown	Küçükyaalı	3Q, 2016	60,000
Çiftçi Towers AVM	Zincirlikuyu	1Q, 2017	43,380
<b>Ara Toplam</b>			<b>380,380</b>
<b>Orta</b>			
Ataşehir Water Garden	Ataşehir	4Q, 2016	*
Futurepark AVM	Haramidere	3Q, 2017	27,030
Nurol Park	Bağcılar	4Q, 2016	21,000
Eyüp Park	Eyüp	4Q, 2016	17,397
Maximoon Çarşı	Başakşehir	4Q, 2016	20,000
<b>Ara Toplam</b>			<b>85,427</b>
<b>Küçük</b>			
Grand Pera	Beyoğlu	4Q, 2016	19,100
<b>Ara Toplam</b>			<b>19,100</b>
<b>Özellikli</b>			
<b>Fabrika Çıkış Merkezi</b>			
Haliç AVM (Biz Cevahir AVM)	Eyüp	4Q, 2016	18,792
<b>Ara Toplam</b>			<b>18,792</b>
<b>Tema Bazlı Merkezler</b>			
Tema Mall	Halkalı	2017	*
<b>Ara Toplam</b>			
<b>Toplam</b>			<b>739,699</b>

Kaynak: Colliers International

**İstanbul Birincil Getiri Oranları**

Aşağıdaki grafikte İstanbul'da 2006 ile 2016 yılları arasındaki birincil getiri oranları sunulmuştur:



Kaynak: Colliers International

Mevcut piyasa koşullarında İstanbul'da ortalama getiri oranları %7,5 ile %8,5 arasında değişmektedir.

**8.3.2 Gayrimenkuller özelinde piyasa araştırması**

Değerleme konusu gayrimenkullerle aynı ticari proje içerisinde ve yakın konumlu benzer niteliklere sahip satılık ve kiralık emsaller aşağıda sunulmuştur.

**Satılık Emsaller****➤ Emsal 1**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok, zemin katta konumlu 8, 9 ve 10 no.lu dükkanlardan oluşan 337 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 171 m<sup>2</sup> proje alanı ve 70 m<sup>2</sup> aykırı büyüme yapıldığı bilinen mevcutta brüt 240 m<sup>2</sup> hem A.V.M. içerisine hem dışarıya cephesi olan mevcutta boş dükkan için 2.500.000,-TL fiyat talep edilmekte olup, kiralık olmadığı bilgisi alınmıştır. Az pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkan sahibi kiralama için 15.000,-TL teklif aldıklarını beyan etmiştir. Ayrıca aynı dükkanlar hakkında emlak ofisleri ile görüşülmüş olup ancak 2.300.000,-TL bedelle pazarlanabilir olduğu ve 12.000,-TL ile 13.000,-TL arasında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (10,416 TL/m<sup>2</sup>) (Sahibinden: 0506 552 38 24)

**➤ Emsal 2**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok, 1. katta konumlu 60 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 48 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 50 no.lu gayrimenkul 650.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. Konu gayrimenkul ile ilgili emlak ofisi ile yapılan görüşmede ancak 500.000,-TL bedelle pazarlanabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın halihazırda 2.500,-TL ile kiracısının olduğu bilgisi alınmıştır. (10,416,-TL/m<sup>2</sup>/ay) (Sahibinden: 0532 356 86 85)

**➤ Emsal 3**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok içerisinde zemin katta konumlu yaklaşık 58 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 5 no.lu dükkanın 2016 yılında 900.000,-TL bedelle satış gördüğü bilgisi alınmıştır. (15.517,-TL/m<sup>2</sup>) (Realty World: 0 536 824 02 02)

**➤ Emsal 4**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu çarşı içerisinde E blok, zemin katta konumlu 21 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 12 no.lu dükkan 360.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Bölgeye hakim emlak ofisi yetkilisi ile konu üzerine konuşulmuş olup 320.000,-TL bedelle ancak pazarlanabileceği beyan edilmiştir. Gayrimenkul halihazırda boş vaziyette olup 1.750,-TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (15.238 TL/m<sup>2</sup>)( Sahibinden: 0 532 490 37 85)

**➤ Emsal 5**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 265 ada 6 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda, mahallinde kreş olarak kullanılan mevcutta 650 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 3 katlı villa 6.500.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Gayrimenkulün mevcutta 30.000,-TL ile 5+5 yıllık kira sözleşmesinin olduğu bilgisi alınmıştır. (10.000 TL/m<sup>2</sup>)(Muzaffer AKTEKİN: 0 532 431 18 08)

**➤ Emsal 6**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 265 ada 6 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda(A-5), mahallinde dersane olarak kullanılan mevcutta 600 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 3 katlı villa 2015 yılında 5.000.000,-TL bedelle satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Konu gayrimenkul 27.500,-TL bedelle kiralanmıştır. (8.333 TL/m<sup>2</sup>) (Didar ŞENTÜRK: 0 536 824 02 02)

**➤ Emsal 7**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok içerisinde zemin katta A.V.M. içerisine ve dışarıya cephesi bulunan 30 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 300.000,-TL bedelle, 1. katta konumlu aynı tarz 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, dışarıdan görünürlüğü olan dükkan 200.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup, pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemin kat: 10.000,-TL/m<sup>2</sup> 1. kat: 6.666,-TL) (Emlak Ofisi: 0212 669 17 87)

**➤ Emsal 8**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok içerisinde zemin katta konumlu yaklaşık 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 9 no.lu dükkanın 2016 yılının kasım ayında 700.000,-TL bedelle satılığa çıktığı ve 650.000,-TL bedelle satış gördüğü bilgisi alınmıştır. (11.818,-TL/m<sup>2</sup>/) (Remax Kom: 0 212 669 53 30)

**➤ Emsal 9**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok içerisinde zemin katta konumlu yaklaşık 28 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8 no.lu dükkanın 2014 yılında 200.000,-TL bedelle satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Ayrıca taşınmazın o günkü şartlarla uyguna satıldığı beyan edilmiştir. (11.818,-TL/m<sup>2</sup>/) (Remax Kom: 0 212 669 53 30)



**➤ Emsal 10**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde G Blok, 1. katta konumlu 50 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 26 no.lu gayrimenkul 600.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmazın halihazırda 2.100,-TL ile kiracısının olduğu bilgisi alınmıştır. (13.000,-TL/m<sup>2</sup>/) (Sahibinden: 0532 352 58 40)

**➤ Emsal 11**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde G Blok, 1. katta konumlu 44 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 35 no.lu gayrimenkul 400.000,-TL bedelle pazarlanmakta, uzun bir süredir alıcı bulmadığı yüksek fiyat istenildiği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın 2.000,-TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (9.090,-TL/m<sup>2</sup>/) (Didar ŞENTÜRK: 0 536 824 02 02)

**➤ Emsal 12**

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda bulunan Atrium Çarşısı içerisinde, 2. katta konumlu 55 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkan 365.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. (6.636,-TL/m<sup>2</sup>/) (Emlak Ofisi: 0 533 540 80 88)

**➤ Emsal 13**

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda bulunan Atrium Çarşısı içerisinde, 4. katta konumlu 100 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkan 580.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. (5.800,-TL/m<sup>2</sup>/) (Emlak Ofisi: 0 530 898 42 74)

**➤ Emsal 14**

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda bulunan Parkway Çarşısı içerisinde, giriş katta konumlu 97 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkan 1.650.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. Çarşısı içerisinde çoğu dükkanın boş olması sebebiyle çok yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir. (17.010,-TL/m<sup>2</sup>/) (Emlak Ofisi: 0 532 672 35 55)

**➤ Emsal 15**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 268 ada 1 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda, mahallinde dersane olarak kullanılan mevcutta 500 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 3 katlı villa 7.000.000,-TL bedelle pazarlandığı beyan edilmiş olup 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (8.333 TL/m<sup>2</sup>) (Zeynep ERDEM: 0 532 384 85 65)

**Kiralık Emsaller****➤ Emsal 16**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok, zemin katta konumlu 57 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, A.V.M. içerisinde cephesi olan mevcutta boş dükkan için aylık 4.250,-TL, aynı katta bulunan 50 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkan için aylık 3.500,-TL fiyat talep edilmektedir. Konu emsaller için yüksek kira bedeli istenildiği düşünülmekte olup, uzun süredir boş olduğu bilgisi alınmıştır. (57 m<sup>2</sup>: 74,56 TL/m<sup>2</sup>/ay, 50 m<sup>2</sup>: 70,00 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Sahibinden: 0554 541 20 37)

**➤ Emsal 17**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 1. katta konumlu 60 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, A.V.M. içerisine cephesi olan mevcutta boş dükkan için aylık 1.000,-TL fiyat talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (16,66 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Gülay Özen: 0507 832 00 53)

**➤ Emsal 18**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde G Blok, zemin katta konumlu 40 m<sup>2</sup> olduğu bilinen, A.V.M. içerisine ve caddeye cephesi olan mevcutta boş dükkan için aylık 4.500,-TL fiyat talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (112,50 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Sahibinden: 0532 647 22 59)

**➤ Emsal 19**

Değerleme konusu gayrimenkullerden D Blok 1 no.lu dükkan, 160 m<sup>2</sup> ile pazarlanmakta olup mevcutta boş dükkan için aylık 7.000,-TL fiyat talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.(43,75 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Didar ŞENTÜRK: 0 536 824 02 02)

**➤ Emsal 20**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 1. katta konumlu 45 m<sup>2</sup> olduğu bilinen, A.V.M. içerisine cephesi olan mevcutta boş dükkan için aylık 1.100,-TL fiyat talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (24,44 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Turyap Bahçeşehir: 0543 724 68 80)

**➤ Emsal 21**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 1. katta konumlu 22 m<sup>2</sup> olduğu bilinen, A.V.M. içerisine cephesi olan ve cadde görünürlüğüne sahip mevcutta boş dükkan için aylık 700,-TL fiyat talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (31,81 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Vizyon Emlak: 0544 926 64 93)

**➤ Emsal 22**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok, 1. katta konumlu 29 m<sup>2</sup> olduğu bilinen, A.V.M. içerisine cephesi olan ve cadde görünürlüğüne sahip mevcutta boş dükkan için aylık 1.200,-TL fiyat talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (41,37 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Emlak Ofisi: 0543 724 68 80)

**➤ Emsal 23**

Konu gayrimenkuller ile aynı bölge içerisinde A tarzı bloklarda, 450 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen, mevcutta dersane olarak kullanılan müstakil villa 28.000,-TL bedelle kiracısının olduğu bilgisi alınmıştır. (62,22 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Bölge Esnaf)

**➤ Emsal 24**

Konu gayrimenkuller ile aynı bölge içerisinde G bloklarda, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 100 m<sup>2</sup> açık alanı bulunan, mevcutta kafe olarak kullanılan dükkan 27.000,-TL bedelle kiracısının olduğu bilgisi alınmıştır. (90,00 TL/m<sup>2</sup>/ay) (Bölge Esnaf)

➤ **Görüş 1**

Bölgede emlakçılık faaliyetleri ile uğraşan Remax Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, kendi ofislerinin de bulunduğu E blok içerisinde 1. katta bulunan dükkanların konum ve büyüklüklerine göre 15,-TL/ay ile 25,-TL/ay arasında, zemin katta bulunan dükkanların ise 35,-TL/ay ile 45,-TL/ay bedelle kiralanabileceği, F blok içerisinde 2. katta bulunan dükkanların 10,-TL/ay ile 15,-TL/ay arasında, 1. katta bulunan dükkanların 20,-TL/ay ile 30,-TL/ay, zemin katta bulunan dükkanların ise 40,-TL/ay ile 60,-TL/ay arasında pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır. (Remax: 0212 669 53 30)

➤ **Görüş 2**

Bölgede emlakçılık faaliyetleri ile uğraşan Turyap Gayrimenkul yetkilisi ile yapılan görüşmede A tarzı bloklardan geçen sene 14.000,-TL ile 16.000,-TL arasında kiralama yaptıkları bilgisi alınmıştır. Ayrıca F blok içerisinde 1. ve 2. katta bulunan dükkanların uzun zamandır boş olmasından dolayı kira F blok içerisinde konumlu dükkanlarda kira düşüşü yaşanabileceği bilgisi alınmıştır. (Turyap: 0530 781 02 96)

➤ **Görüş 3**

Bölgede emlakçılık faaliyetleri ile uğraşan Realty World yetkilisi ile yapılan görüşmede F Blok içerisinde bulunan 1. katta arka cephede konumlu dükkanların 230.000,-TL ile 250.000,-TL arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır. (Realty World: 0 536 824 02 02)

#### 8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:

##### Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, görünürlüğünün yüksek olması, bulunduğu bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması, orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi, halihazırda sözleşmeli kurumsal kiracılarının bulunması, tamamlanmış altyapıya sahip olması ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiş olması olarak sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktör olarak ise bağımsız bölümlerin iç özelliklerinde onaylı mimari projesinden farklı olarak düzeltilebilir nitelikte değişikliklerin yapılmış olması, çarşı bloklarının üst katlarında boşluk oranının fazla olması ve çarşı içerisinde yaya yoğunluğunun az olması olarak gösterilebilir.

## 9 DEĞERLEME

### 9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabilmesi en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik.

Gayrimenkullerin, yasal iznine uygun olarak mevcut haliyle ticari amaçlı olarak kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.

### 9.2 Değerleme Yaklaşımları:

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye konu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemede, piyasa araştırmaları kısmında sunulan gayrimenkullerle benzer nitelikli, halihazırda satılık veya yakın zamanda satılmış dükkan üniteleri bilgileri ile bölgeye hakim emlak ofisi görüşlerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Ancak, söz konusu gayrimenkullerin ilk satışlarında 5 yıl kira garantisi ile yüksek bedellerle satıldığı, ilerleyen süreçte özellikle caddelere cephesi olmayan zemin-zemin üstü katlarda konumlu bağımsız bölümlerin beklenen ticari başarıya ulaşmadığı, talebin düşük olması nedeniyle boşluk oranının yüksek olduğu ve gerçekleşen kira gelirlerine göre talep edilen satış değerlerinin çok yüksek kaldığı tespit edildiğinden dolayı emsallerin uyumlaştırılmasında yüksek pazarlık payı oranı kullanılmıştır. İstenilen satış değerlerinin piyasa gerçeğini yansıtmadığı ve gayrimenkullerin değerini göstermekten uzak olduğu kanaatine varılmasından dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımına nihai değer takdirinde % 0 oranında ağırlık verilmiştir.

**Maliyet Yaklaşımı:**

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.

2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.

3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,

4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş gelir getiren mülkler olmasından dolayı maliyet yöntemi, gayrimenkullerin bugünkü piyasa değerini göstermekten uzaktır. Dolayısıyla gayrimenkullerin bugünkü değerini bulmak için bu yöntem kullanılmamıştır.

**Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:**

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerleme çalışmasında konu gayrimenkullere yakın konumlu, benzer nitelikli dükkan ve ofis üniteleri için gerçekleşen/istenen kira değerleri incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları başlığında sunulmuştur. Nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.



## 10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:

## 10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullere benzer nitelikteki karşılaştırılabilir emsallerin pazarlık payı, büyüklük ve konum özelliklerinin karşılaştırılarak dükkan ve villa ünitelerinin birim m<sup>2</sup> fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tabloları yer almaktadır.

Çarşı İçerisinde Zemin Katta Yer Alan Ticari Üniteler										
Emsal No	Blok	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m <sup>2</sup> İstenen Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Büyükklük Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	Uyumlaştırılmış Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	F	Zemin	240	2.300.000 TL	9.583 TL	-10%	35%	0%	25%	11.979 TL
Emsal 3	F	Zemin	58	900.000 TL	15.517 TL	0%	5%	0%	5%	16.293 TL
Emsal 4	E	Zemin	21	320.000 TL	15.238 TL	-10%	0%	0%	-10%	13.714 TL
Emsal 7	E	Zemin	30	300.000 TL	10.000 TL	-10%	0%	0%	-10%	9.000 TL
Emsal 8	E	Zemin	55	650.000 TL	11.818 TL	0%	5%	0%	5%	12.409 TL
Emsal 9	E	Zemin	28	200.000 TL	7.143 TL	0%	0%	0%	0%	7.143 TL
<b>Ortalama Birim m<sup>2</sup> Değeri</b>										<b>11.756 TL</b>

Çarşı İçerisinde Ara Katta Yer Alan Ticari Üniteler										
Emsal No	Blok	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m <sup>2</sup> İstenen Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Büyükklük Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	Uyumlaştırılmış Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 2	F	1	48	500.000 TL	10.417 TL	-40%	0%	0%	-40%	6.250 TL
Emsal 7	E	1	30	200.000 TL	6.667 TL	-30%	0%	0%	-30%	4.667 TL
Emsal 10	G	1	50	600.000 TL	12.000 TL	-40%	0%	0%	-40%	7.200 TL
Emsal 11	G	1	44	400.000 TL	9.091 TL	-40%	0%	0%	-40%	5.455 TL
<b>Ortalama Birim m<sup>2</sup> Değeri</b>										<b>5.893 TL</b>

A Tarzı Blok										
Emsal No	Blok	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m <sup>2</sup> İstenen Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Büyükklük Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	Uyumlaştırılmış Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 5			650	6.500.000 TL	10.000 TL	-20%	0%	0%	-20%	8.000 TL
Emsal 6			600	5.000.000 TL	8.333 TL	0%	0%	0%	0%	8.333 TL
Emsal 15			500	7.000.000 TL	14.000 TL	-15%	0%	-25%	-40%	8.400 TL
<b>Ortalama Birim m<sup>2</sup> Değeri</b>										<b>8.244 TL</b>

Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa satış ile kira değerleri aşağıda sunulmuştur:

265 Ada 6 Parsel												
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A-1	-	1	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	39,81 ₺	18.000,00 ₺	7.907,37 ₺	3.575.000,00 ₺	KREŞ
A-9	-	9	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	33,73 ₺	15.250,00 ₺	6.690,85 ₺	3.025.000,00 ₺	DERSHANE
D	Zemin	1	36657/2028296	DÜKKAN	141,14	154,14	-	45,41 ₺	7.000,00 ₺	9.082,65 ₺	1.400.000,00 ₺	BOŞ
D	Zemin	2	22364/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	43,79 ₺	4.100,00 ₺	9.078,29 ₺	850.000,00 ₺	DERMOTOLOJİ
D	Zemin	3	22041/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	43,79 ₺	4.100,00 ₺	9.078,29 ₺	850.000,00 ₺	
D	Zemin	4	61216/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	66,98 ₺	18.500,00 ₺	11.766,84 ₺	3.250.000,00 ₺	HACI SAYİD
D	Zemin	5	22045/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	48,06 ₺	4.500,00 ₺	9.879,31 ₺	925.000,00 ₺	ECZANE
D	Zemin	6	22333/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	48,06 ₺	4.500,00 ₺	9.879,31 ₺	925.000,00 ₺	
D	Zemin	7	11130/2028296	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	64,61 ₺	3.175,00 ₺	12.718,76 ₺	625.000,00 ₺	LA VACHE
D	Zemin	8	11130/2028296	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	64,61 ₺	3.175,00 ₺	12.718,76 ₺	625.000,00 ₺	
D	Zemin	9	44971/2028296	DÜKKAN	174,87	189,10	-	47,59 ₺	9.000,00 ₺	10.576,41 ₺	2.000.000,00 ₺	EKMEKEVİ
E	Zemin	1	77501/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	-	36,33 ₺	21.500,00 ₺	7.182,09 ₺	4.250.000,00 ₺	HAPPY CENTER
E	Zemin	4	58535/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	-	52,58 ₺	23.500,00 ₺	8.502,26 ₺	3.800.000,00 ₺	TOYS SHOP
E	Zemin	5	7209/2028296	DÜKKAN	49,97	55,04	-	49,96 ₺	2.750,00 ₺	9.084,30 ₺	500.000,00 ₺	
<b>TOPLAM</b>					<b>2.734,81</b>	<b>3.090,19</b>			<b>139.050,00 ₺</b>		<b>26.600.000,00 ₺</b>	

268 Ada 1 Parsel												
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	85,25 ₺	25.000,00 ₺	17.050,88 ₺	5.000.000,00 ₺	KAHVE DÜNYASI
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	74,39 ₺	19.000,00 ₺	14.681,70 ₺	3.750.000,00 ₺	BOŞ
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	74,39 ₺	19.000,00 ₺	14.681,70 ₺	3.750.000,00 ₺	STARBUCKS
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	58,56 ₺	27.000,00 ₺	12.471,80 ₺	5.750.000,00 ₺	KFC
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	28,46	31,04	-	67,65 ₺	2.100,00 ₺	13.692,01 ₺	425.000,00 ₺	KUAFÖR
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	57,75	60,93	-	58,67 ₺	3.575,00 ₺	11.488,59 ₺	700.000,00 ₺	
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	75,11	81,70	-	19,58 ₺	1.600,00 ₺	4.039,17 ₺	330.000,00 ₺	TİTİZ PERDE
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	242,40	252,86	-	16,51 ₺	4.175,00 ₺	3.559,28 ₺	900.000,00 ₺	ARMAĞAN OYUNCAK
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	111,43	119,49	-	15,48 ₺	1.850,00 ₺	3.766,01 ₺	450.000,00 ₺	
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	21,01	25,49	-	42,17 ₺	1.075,00 ₺	6.865,44 ₺	175.000,00 ₺	FUSİA TEKSTİL
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	78,53 ₺	30.000,00 ₺	15.705,57 ₺	6.000.000,00 ₺	İŞ BANKASI
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	99,32 ₺	5.000,00 ₺	19.368,30 ₺	975.000,00 ₺	İVİT MEYHANESİ
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	101,17 ₺	5.000,00 ₺	19.728,85 ₺	975.000,00 ₺	
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	101,17 ₺	5.000,00 ₺	19.728,85 ₺	975.000,00 ₺	LUNCH BOX
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	138,80	144,81	-	86,32 ₺	12.500,00 ₺	17.264,00 ₺	2.500.000,00 ₺	
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	99,32 ₺	5.000,00 ₺	19.368,30 ₺	975.000,00 ₺	BOŞ
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	61,93 ₺	18.000,00 ₺	12.386,46 ₺	3.600.000,00 ₺	
<b>TOPLAM</b>					<b>2.661,69</b>	<b>2.853,63</b>			<b>184.875,00</b>		<b>37.230.000,00 ₺</b>	

267 Ada 3 Parsel											
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
F	ZEMİN	2	7336/1154660	DÜKKAN	41,38	44,18	67,90 ₺	3.000,00 ₺	13.580,81 ₺	600.000,00 ₺	SEVİL PARMÜFERİ
F	ZEMİN	4	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	65,45 ₺	4.000,00 ₺	12.270,94 ₺	750.000,00 ₺	KUYUMCU
F	ZEMİN	11	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	42,39 ₺	2.550,00 ₺	9.973,40 ₺	600.000,00 ₺	BENETTON
F	ZEMİN	12	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	35,13 ₺	2.875,00 ₺	9.470,85 ₺	775.000,00 ₺	
F	ZEMİN	13	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	33,78 ₺	3.650,00 ₺	8.328,71 ₺	900.000,00 ₺	KUAFÖR
F	ZEMİN	14	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	33,36 ₺	3.650,00 ₺	7.769,65 ₺	850.000,00 ₺	F.Ş. TEKSTİL
F	ZEMİN	15	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	33,78 ₺	3.650,00 ₺	8.328,71 ₺	900.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	16	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	46,44 ₺	3.800,00 ₺	9.776,37 ₺	800.000,00 ₺	ÇANTACI
F	ZEMİN	19	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	36,98 ₺	2.225,00 ₺	9.973,40 ₺	600.000,00 ₺	BİEV
F	ZEMİN	20	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	36,98 ₺	2.225,00 ₺	9.973,40 ₺	600.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	21	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺	10.634,82 ₺	650.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	23	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺	11.452,88 ₺	700.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	24	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺	12.270,94 ₺	750.000,00 ₺	BOŞ
F	1	32	8024/1154660	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺	5.484,27 ₺	265.000,00 ₺	BOŞ
F	1	33	8024/1154660	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺	5.277,32 ₺	255.000,00 ₺	SOLARYUM
F	1	34	6430/1154660	DÜKKAN	36,13	38,72	24,54 ₺	950,00 ₺	5.423,55 ₺	210.000,00 ₺	
F	1	35	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.067,57 ₺	240.000,00 ₺	DERMATOLOG
F	1	36	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.173,14 ₺	245.000,00 ₺	
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.225,93 ₺	247.500,00 ₺	BOŞ
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.278,72 ₺	250.000,00 ₺	BOŞ
F	1	40	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	20,82 ₺	2.250,00 ₺	4.627,06 ₺	500.000,00 ₺	ROMAN
F	1	41	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	20,57 ₺	2.250,00 ₺	4.341,86 ₺	475.000,00 ₺	BOŞ
F	1	42	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	20,82 ₺	2.250,00 ₺	4.627,06 ₺	500.000,00 ₺	BOŞ
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	46,41	50,84	22,62 ₺	1.150,00 ₺	4.917,39 ₺	250.000,00 ₺	BOŞ
F	1	45	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.225,93 ₺	247.500,00 ₺	BOŞ
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.173,14 ₺	245.000,00 ₺	BOŞ
F	1	47	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.067,57 ₺	240.000,00 ₺	BOŞ
F	1	49	8024/1154660	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺	5.277,32 ₺	255.000,00 ₺	BOŞ
F	1	52	6430/1154660	DÜKKAN	36,13	38,72	24,54 ₺	950,00 ₺	5.423,55 ₺	210.000,00 ₺	BOŞ
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺	2.553,81 ₺	140.000,00 ₺	BOŞ
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	94,04	104,29	9,35 ₺	975,00 ₺	2.061,56 ₺	215.000,00 ₺	BOŞ
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺	2.553,81 ₺	140.000,00 ₺	BOŞ
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	46,61	50,84	12,29 ₺	625,00 ₺	2.360,35 ₺	120.000,00 ₺	BOŞ
<b>TOPLAM</b>					<b>1.990,61</b>	<b>2.153,37</b>		<b>64.475,00 ₺</b>		<b>14.725.000,00 ₺</b>	

(\*) Mimari Projesinde Yer Alan Teras Alanı Değer Artırıcı Unsurlar Olarak Göz Önünde Bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **78.555.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.

## 10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir sonraki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek arsasının bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

**Direkt kapitalizasyon** tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metod, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

**Gelir Kapitalizasyonu** gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

### Direkt Kapitalizasyon Oranı:

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin net işletme getirileri tahmin edilebilir olduğundan dolayı direkt kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon oranı piyasada yer alan yıllık net kira değerlerinin gerçekleşen satış değerlerine bölünmesi ile elde edilmektedir.

Aşağıda piyasa araştırması bölümünde yer alan konu gayrimenkule benzer nitelikte dükkan ve villa üniteleri için kira ve satış değerlerinin karşılaştırıldığı tablolara yer verilmiştir.

Çarşı İçerisinde Yer Alan Ticari Üniteler			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 1	13.000,00 TL	2.300.000,00 TL	0,068
Emsal 2	2.500,00 TL	500.000,00 TL	0,060
Emsal 4	1.750,00 TL	320.000,00 TL	0,066

Söz konusu bölgede yer alan dükkan tiplerinin kapitalizasyon oranının ortalama % 6,5 olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir.

A Tarzı Blok			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 5	30.000,00 TL	6.500.000,00 TL	0,055
Emsal 6	27.500,00 TL	5.000.000,00 TL	0,066
Emsal 15	30.000,00 TL	5.500.000,00 TL	0,065

Söz konusu bölgede yer alan villa tiplerinin kapitalizasyon oranının ortalama %6,5 olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir.



265 Ada 6 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A-1	-	1	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	39,81 ₺	18.000,00 ₺	6,50%	7.349,98 ₺	3.323.000,00 ₺	339.082,50 ₺	KREŞ
A-9	-	9	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	33,73 ₺	15.250,00 ₺		6.226,36 ₺	2.815.000,00 ₺	339.082,50 ₺	DERSHANE
D	Zemin	1	36657/2028296	DÜKKAN	141,14	154,14	-	45,41 ₺	7.000,00 ₺		8.381,99 ₺	1.292.000,00 ₺	107.898,00 ₺	BOŞ
D	Zemin	2	22364/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	43,79 ₺	4.100,00 ₺		8.085,02 ₺	757.000,00 ₺	65.541,00 ₺	DERMOTOLOJİ
D	Zemin	3	22041/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	43,79 ₺	4.100,00 ₺		8.085,02 ₺	757.000,00 ₺	65.541,00 ₺	
D	Zemin	4	61216/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	66,98 ₺	18.500,00 ₺		12.364,23 ₺	3.415.000,00 ₺	193.340,00 ₺	HACI SAYİD
D	Zemin	5	22045/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	48,06 ₺	4.500,00 ₺		8.875,36 ₺	831.000,00 ₺	65.541,00 ₺	ECZANE
D	Zemin	6	22333/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	48,06 ₺	4.500,00 ₺		8.875,36 ₺	831.000,00 ₺	65.541,00 ₺	
D	Zemin	7	11130/2028296	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	64,61 ₺	3.175,00 ₺		11.925,11 ₺	586.000,00 ₺	34.398,00 ₺	LA VACHE
D	Zemin	8	11130/2028296	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	64,61 ₺	3.175,00 ₺		11.925,11 ₺	586.000,00 ₺	34.398,00 ₺	
D	Zemin	9	44971/2028296	DÜKKAN	174,87	189,10	-	47,59 ₺	9.000,00 ₺		8.789,00 ₺	1.662.000,00 ₺	132.370,00 ₺	EKMEKEVİ
E	Zemin	1	77501/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	-	36,33 ₺	21.500,00 ₺		6.707,22 ₺	3.969.000,00 ₺	414.225,00 ₺	HAPPY CENTER
E	Zemin	4	58535/2028296	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	-	52,58 ₺	23.500,00 ₺		9.706,00 ₺	4.338.000,00 ₺	312.858,00 ₺	TOYS SHOP
E	Zemin	5	7209/2028296	DÜKKAN	49,97	55,04	-	49,96 ₺	2.750,00 ₺		9.229,65 ₺	508.000,00 ₺	38.528,00 ₺	
<b>TOPLAM</b>					<b>2.734,81</b>	<b>3.090,19</b>			<b>139.050,00 ₺</b>				<b>25.670.000,00 ₺</b>	<b>2.208.344,00 ₺</b>

268 Ada 1 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	85,25 ₺	25.000,00 ₺	6,50%	15.737,96 ₺	4.615.000,00 ₺	205.268,00 ₺	KAHVE DÜNYASI
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	74,39 ₺	19.000,00 ₺		13.734,24 ₺	3.508.000,00 ₺	178.794,00 ₺	BOŞ
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	74,39 ₺	19.000,00 ₺		13.734,24 ₺	3.508.000,00 ₺	178.794,00 ₺	STARBUCKS
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	58,56 ₺	27.000,00 ₺		10.812,51 ₺	4.985.000,00 ₺	322.728,00 ₺	KFC
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	28,46	31,04	-	67,65 ₺	2.100,00 ₺		12.500,00 ₺	388.000,00 ₺	21.728,00 ₺	KUAFÖR
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	57,75	60,93	-	58,67 ₺	3.575,00 ₺		10.832,10 ₺	660.000,00 ₺	42.651,00 ₺	
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	75,11	81,70	-	19,58 ₺	1.600,00 ₺		3.610,77 ₺	295.000,00 ₺	57.190,00 ₺	TİTİZ PERDE
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	242,40	252,86	-	16,51 ₺	4.175,00 ₺		3.049,12 ₺	771.000,00 ₺	177.002,00 ₺	ARMAĞAN OYUNCAK
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	111,43	119,49	-	15,48 ₺	1.850,00 ₺		2.862,16 ₺	342.000,00 ₺	83.643,00 ₺	
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	21,01	25,49	-	42,17 ₺	1.075,00 ₺		7.767,75 ₺	198.000,00 ₺	17.843,00 ₺	FUSİA TEKSTİL
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	78,53 ₺	30.000,00 ₺		14.496,24 ₺	5.538.000,00 ₺	267.421,00 ₺	İŞ BANKASI
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	99,32 ₺	5.000,00 ₺		18.335,32 ₺	923.000,00 ₺	35.238,00 ₺	İVİT MEYHANESİ
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	101,17 ₺	5.000,00 ₺		18.676,65 ₺	923.000,00 ₺	34.594,00 ₺	
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	101,17 ₺	5.000,00 ₺		18.676,65 ₺	923.000,00 ₺	34.594,00 ₺	LUNCH BOX
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	138,80	144,81	-	86,32 ₺	12.500,00 ₺		15.938,13 ₺	2.308.000,00 ₺	101.367,00 ₺	
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	99,32 ₺	5.000,00 ₺	18.335,32 ₺	923.000,00 ₺	35.238,00 ₺	BOŞ	
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	61,93 ₺	18.000,00 ₺	11.433,39 ₺	3.323.000,00 ₺	203.448,00 ₺		
<b>TOPLAM</b>					<b>2.661,69</b>	<b>2.853,63</b>			<b>184.875,00</b>			<b>34.131.000,00 ₺</b>	<b>1.997.541,00 ₺</b>	



267 Ada 3 Parsel													
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
F	ZEMİN	2	7336/1154660	DÜKKAN	41,38	44,18	67,90 ₺	3.000,00 ₺	6,50%	12.539,61 ₺	554.000,00 ₺	30.926,00 ₺	SEVİL PARMÜFERİ
F	ZEMİN	4	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	65,45 ₺	4.000,00 ₺		12.074,61 ₺	738.000,00 ₺	42.784,00 ₺	KUYUMCU
F	ZEMİN	11	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	42,39 ₺	2.550,00 ₺		7.829,12 ₺	471.000,00 ₺	42.112,00 ₺	BENETTON
F	ZEMİN	12	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	35,13 ₺	2.875,00 ₺		6.489,06 ₺	531.000,00 ₺	57.281,00 ₺	
F	ZEMİN	13	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	33,78 ₺	3.650,00 ₺		6.237,28 ₺	674.000,00 ₺	75.642,00 ₺	KUAFÖR
F	ZEMİN	14	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	33,36 ₺	3.650,00 ₺		6.160,88 ₺	674.000,00 ₺	76.580,00 ₺	F.Ş. TEKSTİL
F	ZEMİN	15	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	33,78 ₺	3.650,00 ₺		6.237,28 ₺	674.000,00 ₺	75.642,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	16	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	46,44 ₺	3.800,00 ₺		8.578,76 ₺	702.000,00 ₺	57.281,00 ₺	ÇANTACI
F	ZEMİN	19	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	36,98 ₺	2.225,00 ₺		6.831,78 ₺	411.000,00 ₺	42.112,00 ₺	BİEV
F	ZEMİN	20	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	36,98 ₺	2.225,00 ₺		6.831,78 ₺	411.000,00 ₺	42.112,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	21	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺		9.064,14 ₺	554.000,00 ₺	42.784,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	23	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺		9.064,14 ₺	554.000,00 ₺	42.784,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	24	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺		9.064,14 ₺	554.000,00 ₺	42.784,00 ₺	BOŞ
F	1	32	8024/1154660	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺		4.387,42 ₺	212.000,00 ₺	33.824,00 ₺	BOŞ
F	1	33	8024/1154660	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺		4.387,42 ₺	212.000,00 ₺	33.824,00 ₺	SOLARYUM
F	1	34	6430/1154660	DÜKKAN	36,13	38,72	24,54 ₺	950,00 ₺		4.519,63 ₺	175.000,00 ₺	27.104,00 ₺	
F	1	35	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	DERMATOLOG
F	1	36	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	BOŞ
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	BOŞ
F	1	40	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	20,82 ₺	2.250,00 ₺		3.840,46 ₺	415.000,00 ₺	75.642,00 ₺	ROMAN
F	1	41	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	20,57 ₺	2.250,00 ₺		3.793,42 ₺	415.000,00 ₺	76.580,00 ₺	BOŞ
F	1	42	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	20,82 ₺	2.250,00 ₺		3.840,46 ₺	415.000,00 ₺	75.642,00 ₺	BOŞ
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	46,41	50,84	22,62 ₺	1.150,00 ₺		4.169,94 ₺	212.000,00 ₺	35.588,00 ₺	BOŞ
F	1	45	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	BOŞ
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	BOŞ
F	1	47	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	33.152,00 ₺	BOŞ
F	1	49	8024/1154660	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺		4.387,42 ₺	212.000,00 ₺	33.824,00 ₺	BOŞ
F	1	52	6430/1154660	DÜKKAN	36,13	38,72	24,54 ₺	950,00 ₺		4.519,63 ₺	175.000,00 ₺	27.104,00 ₺	BOŞ
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺		2.188,98 ₺	120.000,00 ₺	38.374,00 ₺	BOŞ
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	94,04	104,29	9,35 ₺	975,00 ₺		1.725,96 ₺	180.000,00 ₺	73.003,00 ₺	BOŞ
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺		2.188,98 ₺	120.000,00 ₺	38.374,00 ₺	BOŞ
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	46,61	50,84	12,29 ₺	625,00 ₺	2.262,00 ₺	115.000,00 ₺	35.588,00 ₺	BOŞ	
<b>TOPLAM</b>					<b>1.990,61</b>	<b>2.153,37</b>		<b>64.475,00 ₺</b>			<b>11.901.000,00 ₺</b>	<b>1.507.359,00 ₺</b>	

(\*) Mimari Projesinde Yer Alan Teras Alanı Değer Artırıcı Unsurlar Olarak Göz Önünde Bulundurulmuştur.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak 64 adet bağımsız bölümün toplam değeri KDV hariç yaklaşık **71.702.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

### 10.3 Kira Ekspertiz Değeri

Değerleme raporuna konu her bir bağımsız b6l6m6n stopaj/KDV hariç aylık kira değerlerini içeren tablo aşağıda sunulmuştur.

265 Ada 6 Parsel								
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİğİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	39,81 ₺	18.000,00 ₺
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	33,73 ₺	15.250,00 ₺
D	Zemin	1	DÜKKAN	141,14	154,14	-	45,41 ₺	7.000,00 ₺
D	Zemin	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	43,79 ₺	4.100,00 ₺
D	Zemin	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	43,79 ₺	4.100,00 ₺
D	Zemin	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	66,98 ₺	18.500,00 ₺
D	Zemin	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	48,06 ₺	4.500,00 ₺
D	Zemin	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	48,06 ₺	4.500,00 ₺
D	Zemin	7	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	64,61 ₺	3.175,00 ₺
D	Zemin	8	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	64,61 ₺	3.175,00 ₺
D	Zemin	9	DÜKKAN	174,87	189,10	-	47,59 ₺	9.000,00 ₺
E	Zemin	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	-	36,33 ₺	21.500,00 ₺
E	Zemin	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	-	52,58 ₺	23.500,00 ₺
E	Zemin	5	DÜKKAN	49,97	55,04	-	49,96 ₺	2.750,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>2.734,81</b>	<b>3.090,19</b>			<b>139.050,00 ₺</b>

267 Ada 3 Parsel							
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİğİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	67,90 ₺	3.000,00 ₺
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	65,45 ₺	4.000,00 ₺
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	42,39 ₺	2.550,00 ₺
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	35,13 ₺	2.875,00 ₺
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	33,78 ₺	3.650,00 ₺
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	33,36 ₺	3.650,00 ₺
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	33,78 ₺	3.650,00 ₺
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	46,44 ₺	3.800,00 ₺
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	36,98 ₺	2.225,00 ₺
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	36,98 ₺	2.225,00 ₺
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	49,08 ₺	3.000,00 ₺
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	24,54 ₺	950,00 ₺

267 Ada 3 Parsel							
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	20,82 ₺	2.250,00 ₺
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,40	20,57 ₺	2.250,00 ₺
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	20,82 ₺	2.250,00 ₺
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	22,62 ₺	1.150,00 ₺
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	23,80 ₺	1.150,00 ₺
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	24,54 ₺	950,00 ₺
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	9,35 ₺	975,00 ₺
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	12,29 ₺	625,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>1.990,61</b>	<b>2.153,37</b>		<b>64.475,00 ₺</b>

268 Ada 1 Parsel								
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	85,25 ₺	25.000,00 ₺
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	74,39 ₺	19.000,00 ₺
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	74,39 ₺	19.000,00 ₺
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	58,56 ₺	27.000,00 ₺
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	-	67,65 ₺	2.100,00 ₺
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	-	58,67 ₺	3.575,00 ₺
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	-	19,58 ₺	1.600,00 ₺
G	1	29	DÜKKAN	242,40	252,86	-	16,51 ₺	4.175,00 ₺
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	-	15,48 ₺	1.850,00 ₺
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	-	42,17 ₺	1.075,00 ₺
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	78,53 ₺	30.000,00 ₺
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	-	99,32 ₺	5.000,00 ₺
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	-	101,17 ₺	5.000,00 ₺
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	-	101,17 ₺	5.000,00 ₺
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	-	86,32 ₺	12.500,00 ₺
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	-	99,32 ₺	5.000,00 ₺
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	61,93 ₺	18.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>2.661,69</b>	<b>2.853,63</b>			<b>184.875,00</b>

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan 64 adet bağımsız bölümün toplam kira değeri olarak aylık **388.400,-TL** olarak takdir edilmiştir.

## 11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” metotlarından olan “Direkt Kapitalizasyon Metodu” kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/ karşılaştırılabilir emsal bilgileri bu raporun “Piyasa Araştırmaları” başlığında sunulmuştur.

Nihai değer takdirinde söz konusu proje içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip emsallerden istenilen satış değerlerinin piyasa gerçeğini yansıtmadığı ve gayrimenkullerin değerini göstermekten uzak olduğu kanaatine varılmasından dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmamış olup mevcutta kiralık veya yakın zamanda kiralanmış yeterli sayıda karşılaştırılabilir benzer özelliklere sahip emsal bulunduğundan dolayı gelir kapitalizasyonu yaklaşımı yöntemine %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Her iki yaklaşım ile takdir edilen değerler ve uyumlaştırma tablosu Ek-1’de sunulmuştur.

### 11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

### 11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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 29.01.2008, 15.08.2008 ve 19.08.2008 tarihlerinde alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Bina” niteliğinde alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

## 12 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	78.555.000 TL	\$ 22.478.325	€ 21.501.300
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	71.702.000 TL	\$ 20.517.355	€ 19.625.565
<b>Gayrimenkullerin Toplam Değeri:</b>	<b>71.990.000 TL</b>	<b>\$ 20.600.000</b>	<b>€ 19.704.500</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=3,4947-TL; 1,-Euro=3,6535-TL; (19.12.2016 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Rapor içeriğinde belirtilen nedenlerden dolayı söz konusu proje içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip emsallerden istenilen satış değerlerinin piyasa gerçeğini yansıtmadığı ve gayrimenkullerin değerini göstermekten uzak olduğu kanaatine varılmış olup nihai değer takdirinde, emsal karşılaştırma yaklaşımına %0 oranında ağırlık verilmiştir. Mevcutta kiralık veya yakın zamanda kiralanmış yeterli sayıda karşılaştırılabilir benzer özelliklere sahip emsal bulunduğundan dolayı gelir kapitalizasyonu yaklaşımı yöntemine %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan 64 adet bağımsız bölümün, 20 Aralık 2016 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

**71.990.000,-TL**

**YETMİŞ BİR MİLYON DOKUZ YÜZ DOKSAN BİN TÜRK LİRASI**

KDV DAHİL DEĞER: 84.948.200 TL

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.



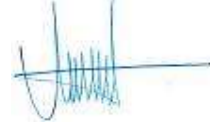
**Raporu Hazırlayan**

Mehmet GÜL

İşletme

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 404409



**Raporu Kontrol Eden**

Oya AKKOR

İktisat

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 400292

**Eki :**

- EK 1 – Uyumlaştırmış Satış Değerleri Tablosu
- Konum Krokisi
- Resmi İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fotoğraflar
- H Blok 9-10 No.lu Bağımsız Bölümlere Ait Kira Şerhinin Kaldırılması İçin Noter İhtar Yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri
- Tapu Suretleri
- Resmi TAKBİS Belgeleri





**EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu**

265 Ada 6 Parsel										
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Piyasa Değeri (TL)	Gelir Kap. Yaklaşımı İle Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	3.323.000,00 ₺	3.575.000,00 ₺	3.325.000,00 ₺	3.923.500,00 ₺
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	2.815.000,00 ₺	3.025.000,00 ₺	2.825.000,00 ₺	3.333.500,00 ₺
D	Zemin	1	DÜKKAN	141,14	154,14	-	1.292.000,00 ₺	1.400.000,00 ₺	1.300.000,00 ₺	1.534.000,00 ₺
D	Zemin	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	757.000,00 ₺	850.000,00 ₺	775.000,00 ₺	914.500,00 ₺
D	Zemin	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	757.000,00 ₺	850.000,00 ₺	775.000,00 ₺	914.500,00 ₺
D	Zemin	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	3.415.000,00 ₺	3.250.000,00 ₺	3.400.000,00 ₺	4.012.000,00 ₺
D	Zemin	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	831.000,00 ₺	925.000,00 ₺	850.000,00 ₺	1.003.000,00 ₺
D	Zemin	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	831.000,00 ₺	925.000,00 ₺	850.000,00 ₺	1.003.000,00 ₺
D	Zemin	7	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	586.000,00 ₺	625.000,00 ₺	590.000,00 ₺	696.200,00 ₺
D	Zemin	8	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	586.000,00 ₺	625.000,00 ₺	590.000,00 ₺	696.200,00 ₺
D	Zemin	9	DÜKKAN	174,87	189,10	-	1.662.000,00 ₺	2.000.000,00 ₺	1.675.000,00 ₺	1.976.500,00 ₺
E	Zemin	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	-	3.969.000,00 ₺	4.250.000,00 ₺	4.000.000,00 ₺	4.720.000,00 ₺
E	Zemin	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	-	4.338.000,00 ₺	3.800.000,00 ₺	4.350.000,00 ₺	5.133.000,00 ₺
E	Zemin	5	DÜKKAN	49,97	55,04	-	508.000,00 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺	590.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>2.734,81</b>	<b>3.090,19</b>		<b>25.670.000,00 ₺</b>	<b>26.600.000,00 ₺</b>	<b>25.805.000,00 ₺</b>	<b>30.449.900,00 ₺</b>

## 267 Ada 3 Parsel

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Karş. Yaklaşımı İle Piyasa Değeri (TL)	Gelir Kap. Yaklaşımı İle Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	554.000,00 ₺	600.000,00 ₺	555.000,00 ₺	654.900,00 ₺
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	738.000,00 ₺	750.000,00 ₺	740.000,00 ₺	873.200,00 ₺
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	471.000,00 ₺	600.000,00 ₺	472.500,00 ₺	557.550,00 ₺
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	531.000,00 ₺	775.000,00 ₺	532.500,00 ₺	628.350,00 ₺
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	674.000,00 ₺	900.000,00 ₺	675.000,00 ₺	796.500,00 ₺
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	674.000,00 ₺	850.000,00 ₺	675.000,00 ₺	796.500,00 ₺
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	674.000,00 ₺	900.000,00 ₺	675.000,00 ₺	796.500,00 ₺
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	702.000,00 ₺	800.000,00 ₺	705.000,00 ₺	831.900,00 ₺
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	411.000,00 ₺	600.000,00 ₺	412.500,00 ₺	486.750,00 ₺
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	411.000,00 ₺	600.000,00 ₺	412.500,00 ₺	486.750,00 ₺
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	554.000,00 ₺	650.000,00 ₺	555.000,00 ₺	654.900,00 ₺
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	554.000,00 ₺	700.000,00 ₺	555.000,00 ₺	654.900,00 ₺
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	554.000,00 ₺	750.000,00 ₺	555.000,00 ₺	654.900,00 ₺
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	212.000,00 ₺	265.000,00 ₺	215.000,00 ₺	253.700,00 ₺
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	212.000,00 ₺	255.000,00 ₺	215.000,00 ₺	253.700,00 ₺
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	175.000,00 ₺	210.000,00 ₺	175.000,00 ₺	206.500,00 ₺
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	240.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	245.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	247.500,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	250.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	415.000,00 ₺	500.000,00 ₺	415.000,00 ₺	489.700,00 ₺
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,40	415.000,00 ₺	475.000,00 ₺	415.000,00 ₺	489.700,00 ₺
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	415.000,00 ₺	500.000,00 ₺	415.000,00 ₺	489.700,00 ₺
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	212.000,00 ₺	250.000,00 ₺	215.000,00 ₺	253.700,00 ₺
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	247.500,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	245.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	240.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	212.000,00 ₺	255.000,00 ₺	215.000,00 ₺	253.700,00 ₺
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	175.000,00 ₺	210.000,00 ₺	175.000,00 ₺	206.500,00 ₺
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	120.000,00 ₺	140.000,00 ₺	120.000,00 ₺	141.600,00 ₺
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	180.000,00 ₺	215.000,00 ₺	180.000,00 ₺	212.400,00 ₺
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	120.000,00 ₺	140.000,00 ₺	120.000,00 ₺	141.600,00 ₺
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	115.000,00 ₺	120.000,00 ₺	115.000,00 ₺	135.700,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>1.990,61</b>	<b>2.153,37</b>	<b>11.901.000,00 ₺</b>	<b>14.725.000,00 ₺</b>	<b>11.945.000,00 ₺</b>	<b>14.095.100,00 ₺</b>



## 268 Ada 1 Parsel

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Piyasa Değeri (TL)	Gelir Kap. Yaklaşımı İle Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	4.615.000,00 ₺	5.000.000,00 ₺	4.625.000,00 ₺	5.457.500,00 ₺
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	3.508.000,00 ₺	3.750.000,00 ₺	3.525.000,00 ₺	4.159.500,00 ₺
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	3.508.000,00 ₺	3.750.000,00 ₺	3.525.000,00 ₺	4.159.500,00 ₺
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	4.985.000,00 ₺	5.750.000,00 ₺	5.000.000,00 ₺	5.900.000,00 ₺
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	28,46	31,04	-	388.000,00 ₺	425.000,00 ₺	390.000,00 ₺	460.200,00 ₺
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	57,75	60,93	-	660.000,00 ₺	700.000,00 ₺	660.000,00 ₺	778.800,00 ₺
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	75,11	81,70	-	295.000,00 ₺	330.000,00 ₺	295.000,00 ₺	348.100,00 ₺
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	242,40	252,86	-	771.000,00 ₺	900.000,00 ₺	775.000,00 ₺	914.500,00 ₺
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	111,43	119,49	-	342.000,00 ₺	450.000,00 ₺	345.000,00 ₺	407.100,00 ₺
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	21,01	25,49	-	198.000,00 ₺	175.000,00 ₺	200.000,00 ₺	236.000,00 ₺
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	5.538.000,00 ₺	6.000.000,00 ₺	5.550.000,00 ₺	6.549.000,00 ₺
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	923.000,00 ₺	975.000,00 ₺	925.000,00 ₺	1.091.500,00 ₺
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	923.000,00 ₺	975.000,00 ₺	925.000,00 ₺	1.091.500,00 ₺
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	923.000,00 ₺	975.000,00 ₺	925.000,00 ₺	1.091.500,00 ₺
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	138,80	144,81	-	2.308.000,00 ₺	2.500.000,00 ₺	2.325.000,00 ₺	2.743.500,00 ₺
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	923.000,00 ₺	975.000,00 ₺	925.000,00 ₺	1.091.500,00 ₺
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	3.323.000,00 ₺	3.600.000,00 ₺	3.325.000,00 ₺	3.923.500,00 ₺
<b>TOPLAM</b>					<b>2.661,69</b>	<b>2.853,63</b>		<b>34.131.000,00 ₺</b>	<b>37.230.000,00 ₺</b>	<b>34.240.000,00 ₺</b>	<b>40.403.200,00 ₺</b>

