

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ
265 ADA 6 PARSEL, 267 ADA 3 PARSEL
VE 268 ADA 1 PARSELDE

44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

19_400_311

25.12.2019



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	17
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	25
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	25
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	26
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	30
5.3. BÖLGE VERİLERİ	37
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	39
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	39
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	40
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	41
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	42
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	42
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	43
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	43
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	49
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	49
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	49
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	50
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	50
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	50
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	50
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	51
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	51
10. RAPOR EKLERİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.1. UYUMLAŞTIRMA TABLOSU.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.2. TAKBİS KAYITLARI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
7.1. MAHAL FOTOĞRAFLARI.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
8.1. RESMÎ BELGELER.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
9. SERTİFİKASYONLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylıyorum:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaahtemiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 08.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde Değerleme Uzmanları Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

Konu rapor; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 1 parsel numaralı, 267 ada 3 parsel numaralı ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlu Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 44 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazları da kapsayan şirketimizce daha önce hazırlanan değerlendirme raporları ve rapor konusu taşınmazlara 06.01.2016 tarihli 15_400_157_01 sayılı Gayrimenkul değerlendirme raporunda 64 adet bağımsız bölüm için KDV hariç 70.005.000.-TL değeri takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Kubilay Atalar
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 411022

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -
34841 Maltepe / İSTANBUL

ŞİRKETİN ADRESİ

: Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul
Tel: (0212) 348 20 00

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; İstanbul İli, BAŞAKŞEHİR İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 14 adet, 267 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 13 adet, 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 17 adet olmak üzere toplam 44 bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI

: 19_400_311

SÖZLEŞME TARİHİ

: 01.11.2019

DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ

: 20.12.2019

RAPOR TARİHİ

: 25.12.2019

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 14 adet, 267 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 13 adet, 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 17 adet olmak üzere toplam 44 bağımsız bölüm.

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)

: **78.110.000.-TL (K.D.V. HARIÇ)**

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)

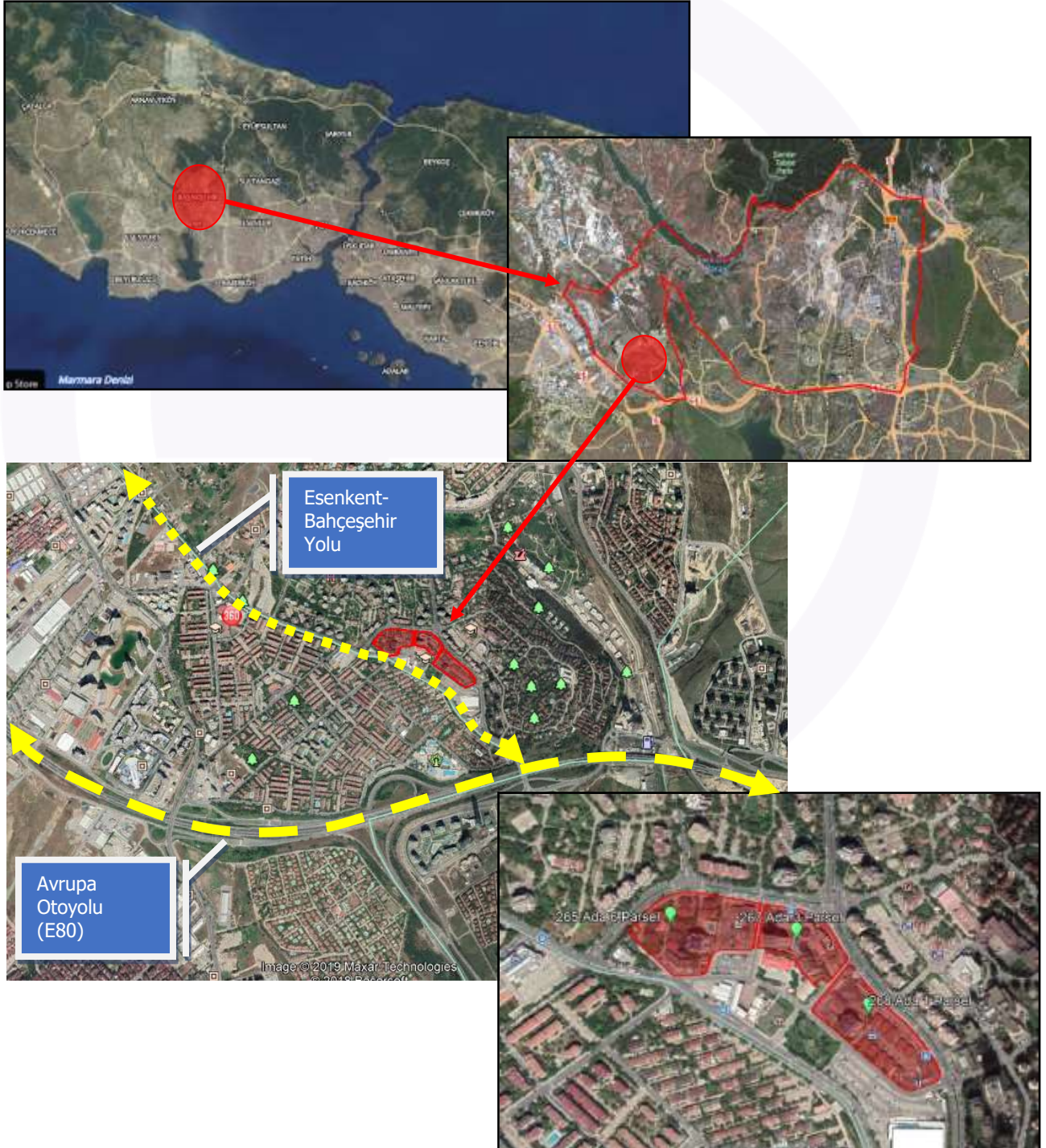
: **92.169.800.-TL (K.D.V. DAHİL)**

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullere ulaşım için; Avrupa Otoyolu (E80) üzerinde İstanbul - Tekirdağ istikametinde ilerlenir. 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 kolda yer almaktadır. Konu gayrimenkullere ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi



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

Resim 2. Gayrimenkullerin Yakın Konumu



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

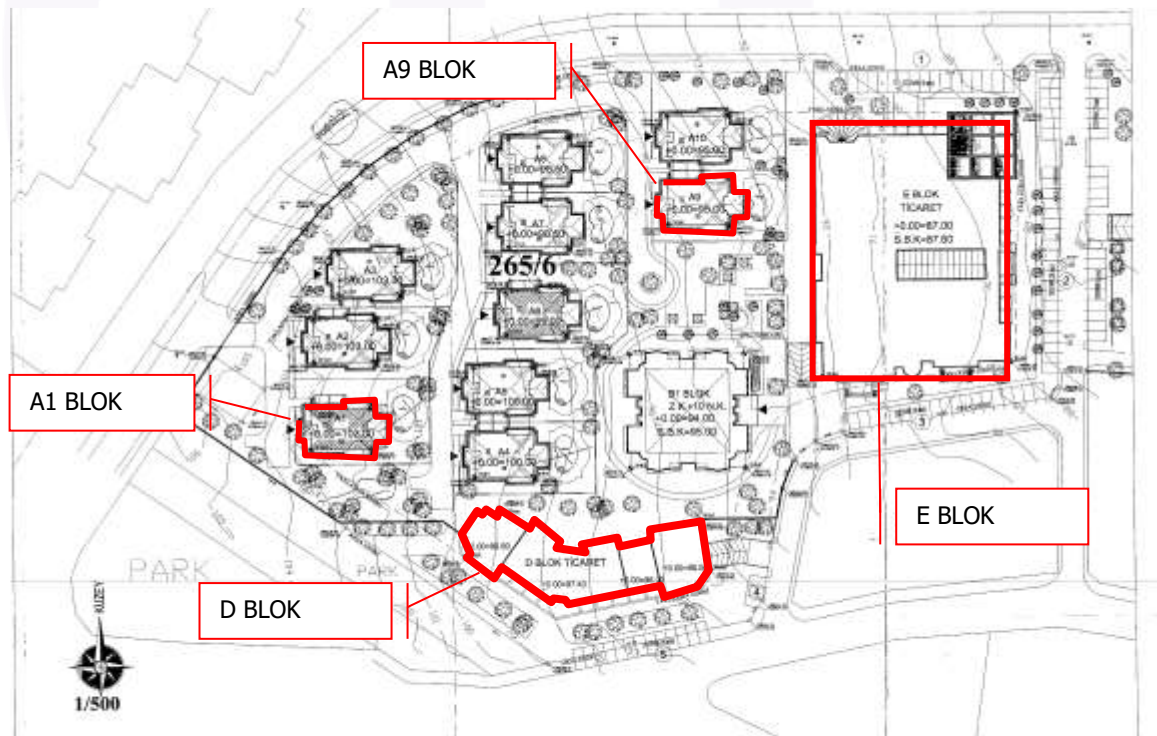
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi
Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, 20.284,35 m² yüzölçümüne sahip 265 ada 6 parselde yer alan "10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 2 adet villa, 5 adet dükkan ve 7 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm, 11.546,60 m² yüzölçümüne sahip 267 ada 3 parselde yer alan "F, C1, C2 Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 13 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve 19.370,58 m² yüzölçümüne sahip 268 ada 1 parselde yer alan "B2-A, G Blok 16-18-19-20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam Bak Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 11 adet dükkan ve 6 adet dubleks dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 44 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

265 Ada 6 Parsel:

20.284,35 m² yüzölçümlü 265 ada, 6 numaralı parsel üzerinde 10 adet A tipi villa (A1 ila A10), 1 adet konut bloğu (B1), D ve E çarşı blokları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 265 ada, 6 parsel bünyesinde yer alanlar; A1 ve A9 bloklar, D blokta 1 ila 9, E blokta 1, 4 ve 5 numaralı bağımsız bölümlerdir.

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



A1 ve A9 Bloklar

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

A tipi bloklar kullanım alanı ve fonksiyonu olarak aynı tasarlanmış olup BaşakBaşakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesine göre bodrum kat su deposu, çamaşır odası, suşunak, depo ve kömürlük hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 156 m², zemin kat saolun, oda, hol ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 163 m², 1. normal kat 3 oda, banyo ve hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 148 m² kapalı kullanım alanı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 452 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Bağımsız bölümlere giriş zemin katta batı cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde 1. katta yer alan yaklaşık 16 m² büyüklüğündeki galeri boşluğunun villa kullanımına katıldığı ve çatı katlarında büyüme yapılarak yaklaşık 146 m² kapalı kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca A9 blokta bodrum katta garajın arka kısmına yaklaşık 20 m² kapalı alan ilavesi yapıldığı ve bu alanın kafe olarak kullanıldığı görülmüştür. Kat alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 1 A1 Blok bilgileri

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

Tablo. 2 A9 Blok bilgileri

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

D Blok (Ticaret)

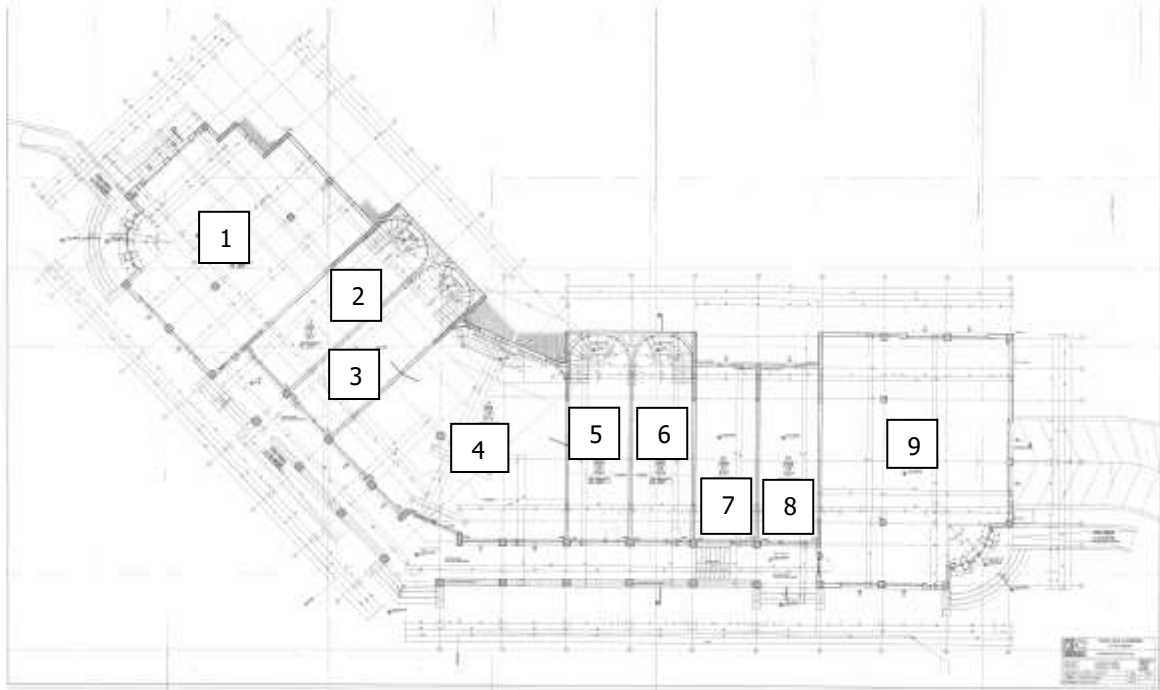
265 ada 6 no.lu parsel üzerinde, parselin batısında konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 16 araçlık otopark alanı, güvenlik odası ve teknik hacimler, zemin katta 4 adet "Dükkân", 5 adet "Dubleks Dükkân" nitelikli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

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



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

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

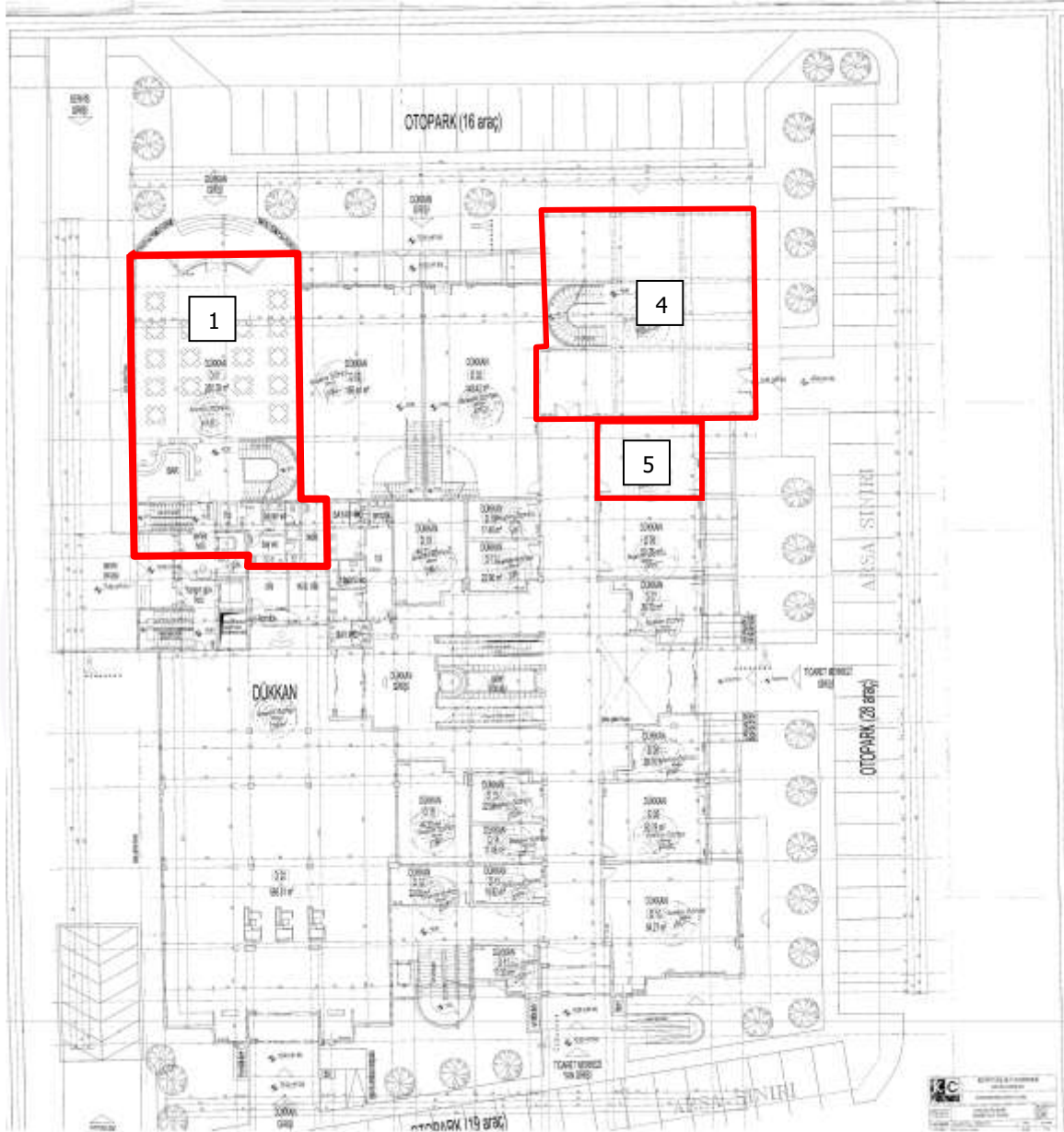


E BLOK (TİCARET)

E Bloğa ait 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/71 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/09 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 51 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dâhil toplam 10.186,05 m² 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.

E blokta 2. bodrum katta otopark, su deposu, hidrofor, 1. bodrum katta otopark, kazan dairesi, elektrik pano odası, zemin katta 20, 1. katta 31 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 51 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 1, 4 ve 5 numaralı ticari birimlerin faaliyette olduğu görülmüştür. E blok girişi doğu cepheden zemin kattan yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ait alan ve kullanım bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
E BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	HAPPY CENTER MARKET
	4	DUBLEKS DÜKKAN	446,94	TOYZ SHOP OYUNCAKÇI
	5	DÜKKAN	55,04	



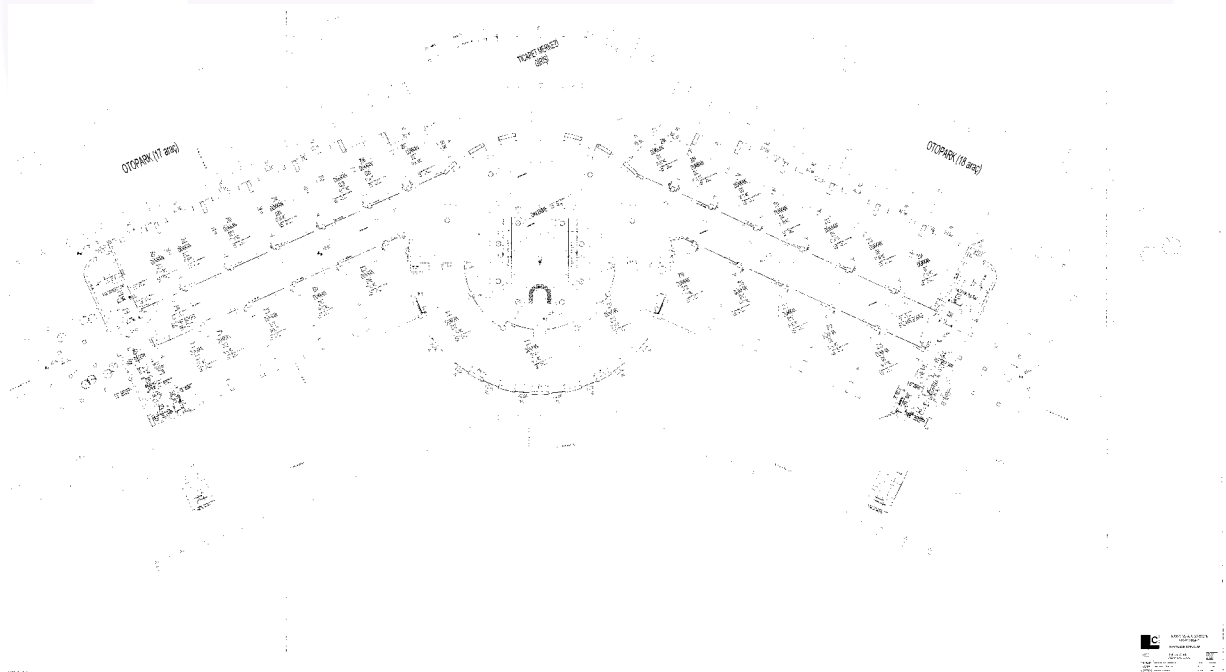
267 Ada 3 Parsel

267 ada 7 parsel üzerinde yer alan F bloğa ait yapılan incelemelerde; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/79 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 2 normal katlı; 67 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dâhil toplam 9.595,61 m² 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.

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

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
F BLOK	2	DÜKKAN	44,18	ZEN MÜÇHEVER
F BLOK	4	DÜKKAN	61,12	ÜSKÜPLÜ MÜCEVHERAT
F BLOK	11	DÜKKAN	60,16	BRAND CITY (GİYİM)
F BLOK	12	DÜKKAN	81,83	
F BLOK	13	DÜKKAN	108,06	BOŞ
F BLOK	14	DÜKKAN	109,4	VİLLA BARLAS (GİYİM)
F BLOK	15	DÜKKAN	108,06	MÜZİK ALETLERİ
F BLOK	16	DÜKKAN	81,83	ÇANTACI
F BLOK	19	DÜKKAN	60,16	BİEV
F BLOK	20	DÜKKAN	60,16	JASMIN İÇ GİYİM
F BLOK	21	DÜKKAN	61,12	STORKS KUYUMCU
F BLOK	23	DÜKKAN	61,12	GARDROBE (GİYİM)
F BLOK	24	DÜKKAN	61,12	



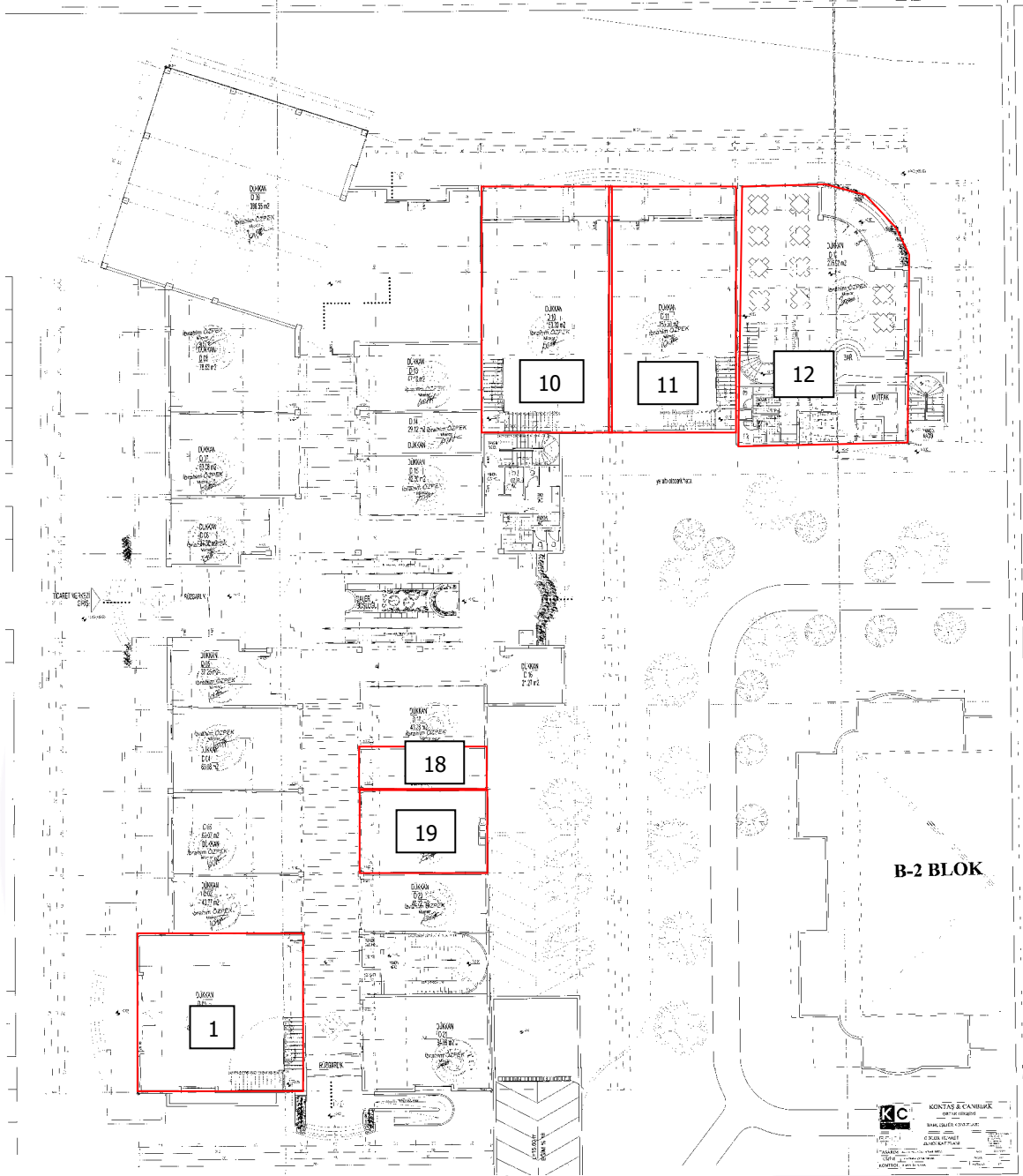
268 Ada 1 Parsel

G Blok:

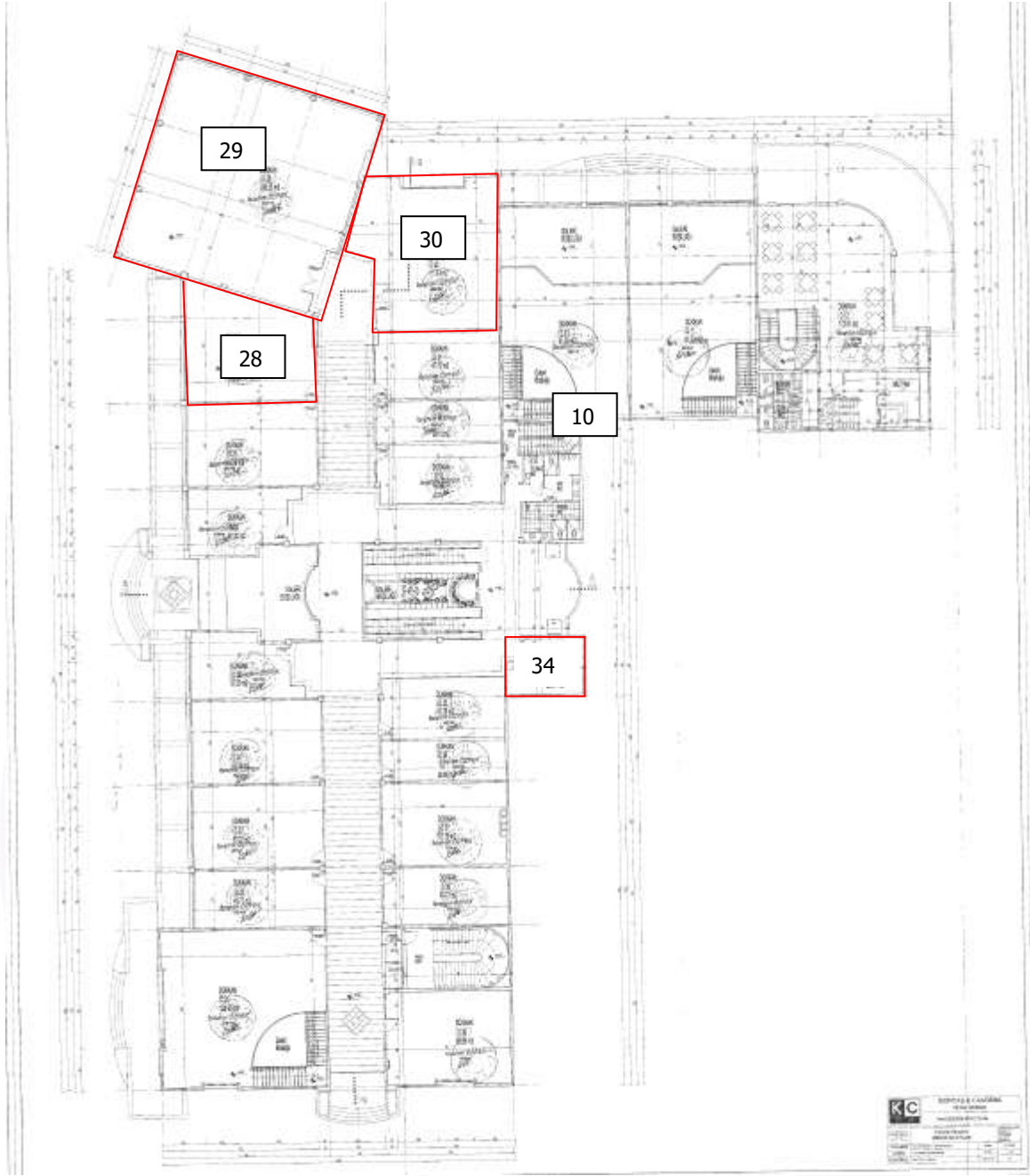
268 ada 1 parsel üzerinde yer alan G bloğa ait yapılan incelemelerde; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/03 sayılı 9 no.lu bağımsız bölümün ifrazı için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı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

2 Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-21, 1. katta 22-39 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 39 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu zemin kat 1, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 18, 19 ve 1.kat 28, 29, 30, 34 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu dükkanların faaliyette olduğu görülmüştür. G çarşı bloğunun ana girişi zemin kattan batı cepheden yapılmakta olup güney cephede arka giriş kapısı bulunmaktadır. Süzer Bulvarı'na cepheli dükkanların çarşının ticari açıdan en hareketli noktası olduğu gözlenmiştir. Taşınmazlara ait alan ve kullanım bilgisi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
G BLOK	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	KAHVE DÜNYASI
G BLOK	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	BURSA KEBAP
G BLOK	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	STARBUCKS
G BLOK	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	KFC
G BLOK	ZEMİN	18	DÜKKAN	31,04	AYDAROĞLU DÖVİZ
G BLOK	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,93	KUAFÖR
G BLOK	1	28	DÜKKAN	81,7	PERDECİ
G BLOK	1	89	DÜKKAN	252,86	ARMAĞAN OYUNCAK
G BLOK	1	30	DÜKKAN	119,49	
G BLOK	1	34	DÜKKAN	25,49	TOBACCO



(ZEMİN KAT)



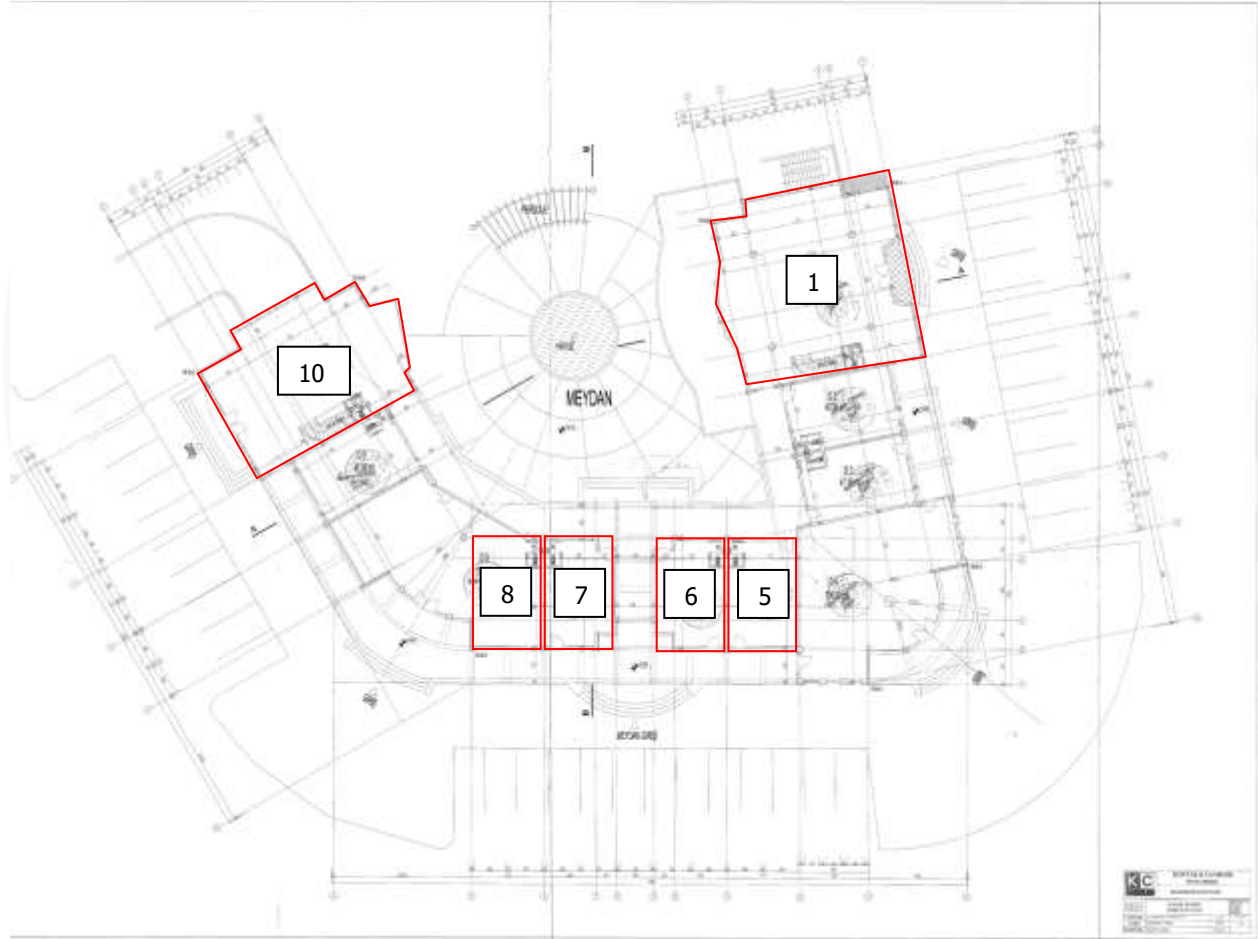
(1. NORMAL KAT)

H BLOK

25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/04 sayılı bodrum kattaki ortak alana dışarıdan inen merdivenin yer değişikliği için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 10 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 2.228,26 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 8 adedi için "Dükkan" ve 2 adedi için "Dubleks Dükkan" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 265 ada 6 no.lu parsel, 267 ada 3 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parseller üzerinde konumlanan bloklar içerisindeki konu gayrimenkullerin yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz kayda ve/veya tutanağa rastlanmamıştır.

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
H BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	İŞBANKASI
	5	DÜKKAN	50,34	BOŞ
	6	DÜKKAN	49,42	BOŞ
	7	DÜKKAN	49,42	LUNCH BOX
	8	DÜKKAN	144,81	
	9	DÜKKAN	50,34	DENİZ BANK
	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	



4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, BAŞAKŞEHİR İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parsel numaralı "3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu; 13 adet ofis, 24 adet dükkan, 19 adet restoran-kafeterya, 1 adet kafeterya, 1 adet yemekhane, 1 adet oto yıkama, 1 adet ofis-showroom nitelikli İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.10.2019 tarihli tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR							
MAHALLESİ/KÖYÜ	: HOŞDERE							
MEVKİİ	: DEREKÖY							
PAFTA NO	: -							
ADA NO	: 265							
PARSEL NO	: 6							
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 20.284,36 m ²							
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 10 ADET VİLLA,B1,E VE D BLOKLARDAN OLUSAN BETONARME BİNA VE ARSASI							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	92094/2028296	89/8734	14.07.2014	11482	*
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	92094/2028296	89/8742	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	1	DÜKKAN	36657/2028296	90/8840	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	22364/2028296	90/8841	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	22041/2028296	90/8842	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	61216/2028296	90/8843	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	22045/2028296	90/8844	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	22333/2028296	90/8845	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	7	DÜKKAN	11130/2028296	90/8847	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	8	DÜKKAN	11130/2028296	90/8848	14.07.2014	11482	*
D BLOK	ZEMİN	9	DÜKKAN	44971/2028296	90/8849	14.07.2014	11482	*
E BLOK	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	77501/2028296	89/8789	14.07.2014	11482	*
E BLOK	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	58535/2028296	89/8792	14.07.2014	11482	*
E BLOK	ZEMİN	5	DÜKKAN	7209/2028296	89/8789	14.07.2014	11482	*

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR							
MAHALLESİ/KÖYÜ	: HOŞDERE							
MEVKİİ	: DEREKÖY							
PAFTA NO	: -							
ADA NO	: 267							
PARSEL NO	: 3							
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.546,60 m ²							
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: F, C1,C2 BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
F BLOK	ZEMİN	2	DÜKKAN	7336/1154660	86/8455	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	4	DÜKKAN	10149/1154660	89/8457	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	11	DÜKKAN	9990/1154660	86/8464	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	12	DÜKKAN	13588/1154660	86/8465	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	13	DÜKKAN	17944/1154660	86/8466	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	14	DÜKKAN	18167/1154660	86/8467	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	15	DÜKKAN	17944/1154660	86/8468	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	16	DÜKKAN	13588/1154660	86/8469	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	19	DÜKKAN	9990/1154660	86/8472	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	20	DÜKKAN	9990/1154660	86/8473	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	21	DÜKKAN	10149/1154660	86/8474	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	23	DÜKKAN	10149/1154660	86/8476	14.07.2014	11482	*
F BLOK	ZEMİN	24	DÜKKAN	10149/1154660	86/8477	14.07.2014	11482	*

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR							
MAHALLESİ/KÖYÜ	: HOŞDERE							
MEVKİİ	: DEREKÖY							
PAFTA NO	: -							
ADA NO	: 268							
PARSEL NO	: 1							
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 19.370,58 m ²							
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: B2-A,G BLOK 16,18,19,20 BÖLÜMLER ve H BLOK TAMAM A BLOK NATAMAM BAK BİNA VE ARSASI							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
G BLOK	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	42896/1937058	88/8685	14.07.2014	11482	*

G BLOK	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	37386/1937058	88/8694	14.07.2014	11482	*
G BLOK	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	37367/1937058	88/8695	14.07.2014	11482	*
G BLOK	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	67449/1937058	88/8696	14.07.2014	11482	*
G BLOK	ZEMİN	18	DÜKKAN	4541/1937058	88/8702	14.07.2014	11482	*
G BLOK	ZEMİN	19	DÜKKAN	8914/1937058	88/8703	14.07.2014	11482	*
G BLOK	1	28	DÜKKAN	11952/1937058	89/8712	14.07.2014	11482	*
G BLOK	1	29	DÜKKAN	36993/1937058	89/8713	14.07.2014	11482	*
G BLOK	1	30	DÜKKAN	17481/1937058	89/8714	14.07.2014	11482	*
G BLOK	1	34	DÜKKAN	3729/1937058	89/8718	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	117729/1937058	89/8724	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	5	DÜKKAN	15513/1937058	89/8728	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	6	DÜKKAN	15230/1937058	89/8729	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	7	DÜKKAN	15230/1937058	89/8730	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	8	DÜKKAN	44627/1937058	89/8731	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	9	DÜKKAN	15513/1937058	89/8732	14.07.2014	11482	*
H BLOK	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	89566/1937058	89/8733	14.07.2014	11482	*

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

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 25.10.2019 tarihi itibarıyla temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtlarına rastlanılmıştır. Takyidat Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

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

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

Serhler Hanesi:

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

267 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu F blokta yer alan 21 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)

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- KIRA SERHI: 21/06/2007 YEV: 7897 (TÜRKİYE İS BANKASI A.S. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLER) (21.06.2007 tarih, 7897 yev.)
- 5.370.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre) (07.04.2017 tarih, 7420 yev.)

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 15.11.2019 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" lejlantlı, 265 ada 6 parsel ve 268 ada 1 parsel "C" lejlantlı "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.


Söz konusu plana göre "A" lejlantlı 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" lejlantlı 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;

- Parselde birden fazla bina yapılabilir. Yapı adaları parsellere ayrılmadığı yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulabilir. İfraz yapıldığı takdirde minimum parsel büyüklüğü 500 m² 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 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.

Resim 1. Konu Taşınmazlara Ait İmar Durumu Yazısı



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 67507953 -115.02.01-E.34848
Konu : İmar Durumu Bilgisi Talebi

15/11/2019

Sayın Kubilay ATALAR

İlgi : 15/11/2019 tarihli ve R:1920646 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Bahçeşehir 2. Kısım(Hoşdere) Mahallesi, 265 ada 6 parsel, 267 ada 3 parsel ve 268 ada 1 parsel sayılı taşınmazlara ait imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parseller bugün itibarıyla;

- 265 ada 6 parsel 07/02/2003 t.t.'li "Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "C" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.


Ayrıca söz konusu parsel 13/05/2016 t.t.'li "Mahmutbey-Bahçeşehir-Esenyurt Raylı Sistem Hattına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği"nden etkilenmekte olup; uygulama projesi, inşaat ve işletme aşamalarında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

- 267 ada 3 parsel 07/02/2003 t.t.'li "Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "A" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.50, Konut için E:1.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Ayrıca söz konusu parsel 13/05/2016 t.t.'li "Mahmutbey-Bahçeşehir-Esenyurt Raylı Sistem Hattına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği"nden etkilenmekte olup; uygulama projesi, inşaat ve işletme aşamalarında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

- 268 ada 1 parsel 07/02/2003 t.t.'li "Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "C" lejantlı, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup; Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

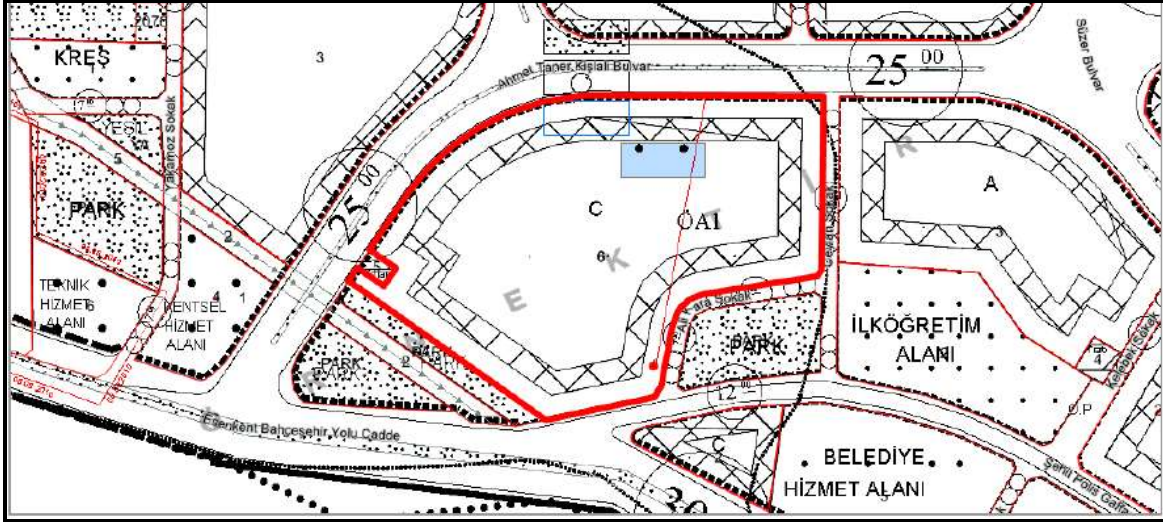
Bilgilerinize rica ederim.


Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

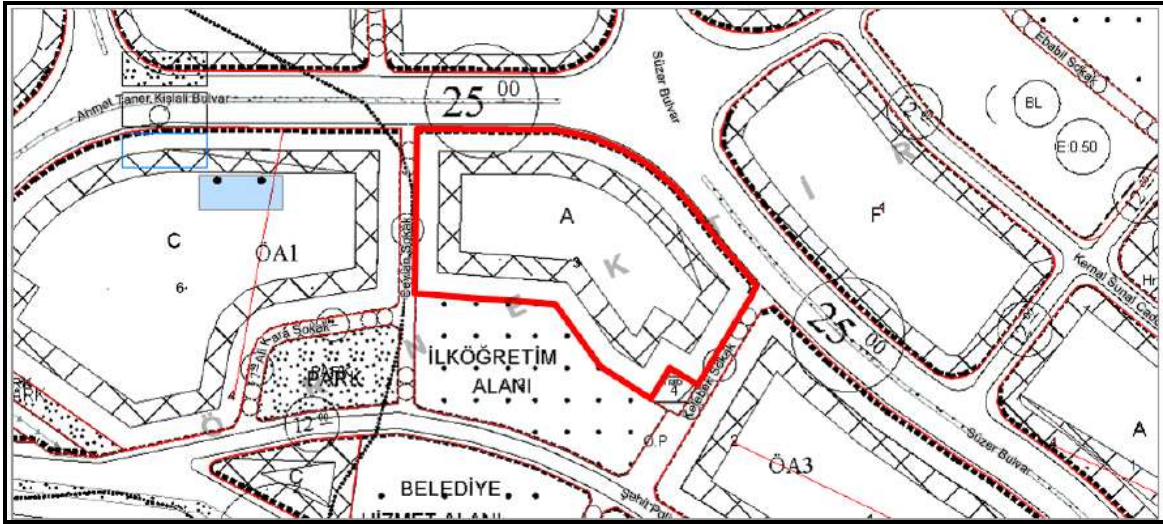
15/11/2019 Raportör : Muhammed SABAN

[R:1920664]

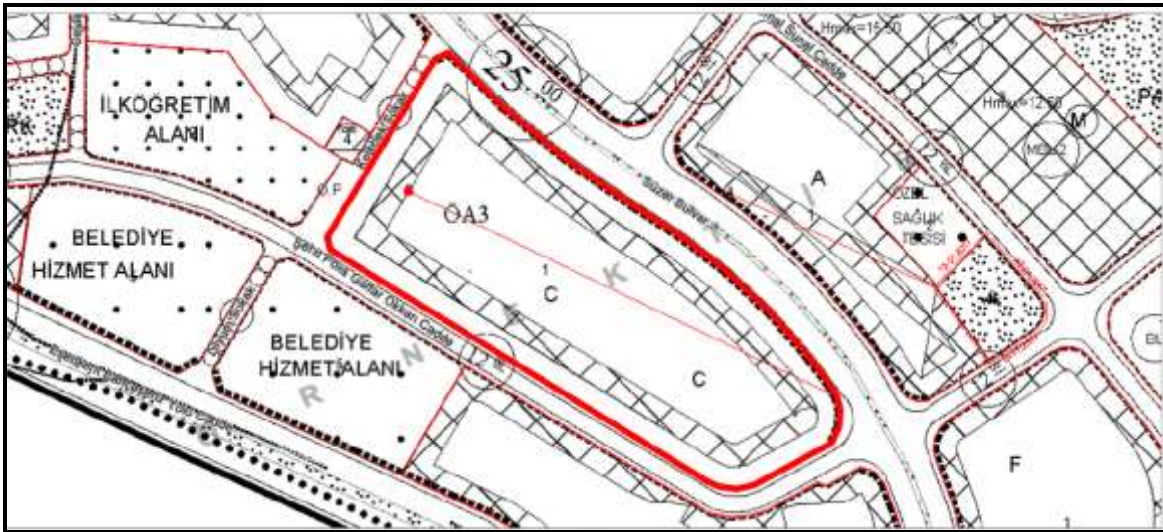
265 Ada 6 Parsel



267 Ada 3 Parsel



268 Ada 1 Parsel



4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerlemeye konu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 Ada, 6 Parsel sayılı ana taşınmazın A-1, A-9, D ve E blokları, 267 ada 3 parselde konumlu F blok vs 268 ada parselde konumlu G ve H bloklar için Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, değerlendirme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenen Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve mimari projeler incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler süreç akışına göre aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

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

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	İLK YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO	TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ /RUHSAT NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ/RUHSAT NO	MİMARİ PROJE/ PROJE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
265/6	A-1	31.08.2005/74	25.05.2007-2007/42	15.08.2008/19	28.09.2006/1582	1	473,05	4A
	A 9	31.08.2005/74	25.05.2007-2007/42	15.08.2008/19	28.09.2006/1582	1	473,05	4A
	D BLOK	31.08.2005/72	-	15.08.2008/18	25.07.2005/1436	9	1.873,22	3A
	E BLOK	31.08.2005/71	-	15.08.2008/5	25.07.2005/1436	51	10.186,05	3A
267/3	F BLOK	31.08.2005-2005/79	-	29.01.2008-2008/02	25.07.2005/1436	67	9.595,61	3A
268/1	G BLOK	31.08.2005/75	-	29.01.2008/02	25.07.2005/1436	40	9.351,20	3A
	H BLOK	31.08.2005/76	-	29.01.2008/03	25.07.2005/1436	10	2.228,26	3A
TOPLAM						179	93.484,98	

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

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

Yapılan incelemelerde 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.

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

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, G blok 1 numaralı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan "Kira Şerhi" şerhlerinin kurumsal kiracılar tarafından kiracı konumundaki haklarını korumak amacıyla koyulduğu ve tasarrufu kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmıştır. G blok 1 numaralı bağımsız bölüm üzerinde yer alan kira şerhi kiracısı olunan TÜRKİYE İS BANKASI A.Ş. lehine 15 yıl süreli konulmuş olup kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

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

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

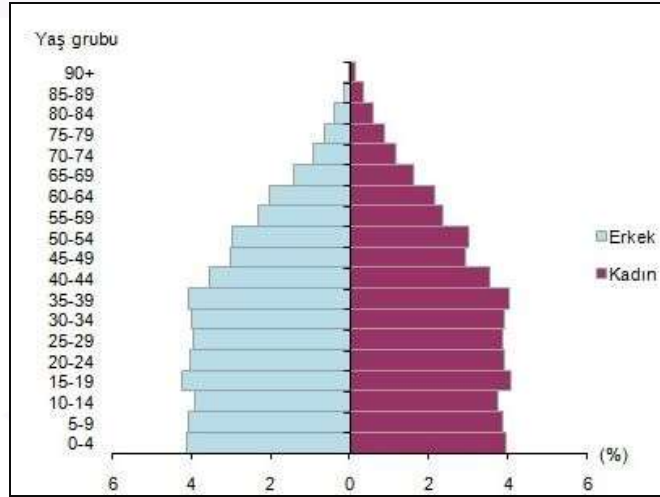
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli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

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

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

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

Tablo1 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

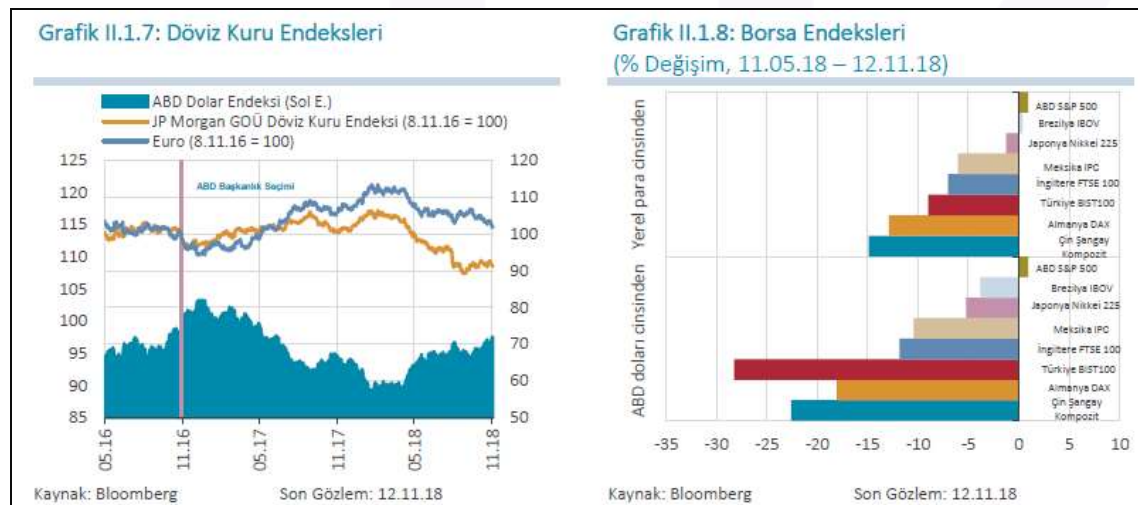
Gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğiliminin sürmesi, küresel tahvil getirilerinde görülen artış, korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşma ihtimali, İtalya'nın kamu borçluluğuna ve İngiltere'nin AB'den çıkış sürecine ilişkin endişeler küresel politika belirsizliğini artırmış ve finansal piyasalarda risk iştahının gerilemesine neden olmuştur.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) piyasa oynaklıklarının ve belirsizlik algısının yüksek seyretmesiyle net portföy çıkışları, yerel para birimlerinde değer kaybı ve uluslararası borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

Küresel iktisadi politika belirsizliğinde artış ivme kazanmıştır. ABD yönetiminin dış ticaret politikasına ilişkin korumacı yaklaşımı ve Fed para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin değerlendirmeler, ABD iktisadi politikalarının öngörülebilirliği üzerinde etkili olmayı sürdürmektedir. AB ülkelerindeki seçim sürecinin sona ermesiyle azalan politika belirsizliği, İtalya'da yaşanan kamu borcu gelişmeleri ve kısmen netleşen Brexit yol haritasına yönelik farklı açıklamaların etkisiyle artış göstermiştir.

ABD dolarının değer kazanması, özellikle yabancı para (YP) cinsinden borçluluğu yüksek GOÜ'leri olumsuz etkilemiştir. ABD'de iktisadi faaliyetlerdeki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD'de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır.

Gelişmiş ülke ve GOÜ'lerin para birimleri, 2018 yılı Nisan ayından bu yana, ABD doları karşısında değer kaybetmiştir. Diğer yandan, ABD dolarındaki yükselişten görece olumsuz etkilenen Arjantin ve Türkiye para birimlerinde özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kayıplar son dönemde kısmen telafi edilmiştir. Ayrıca, son Rapor döneminden bu yana politika belirsizlikleri, jeopolitik riskler, ticarete artan korumacılık, küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler nedeniyle gerek gelişmiş ülke gerek GOÜ borsa endeksleri zayıf performans sergilemiştir.



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki sıkılaşma eğiliminin süreceğine dair beklentilerin etkisiyle ABD'de daha belirgin olmak üzere gelişmiş ülke tahvil getirileri genel olarak artmıştır. GOÜ'lerin tahvil faizlerinde

yaşanan yükselişte küresel likidite koşullarındaki sıkılaşıma ve söz konusu ülkelere yönelik risk iştahındaki azalma etkili olmuştur. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, küresel ekonomiye ilişkin büyüme öngörülerini aşağı yönlü revize etti. Kuruluş, küresel ekonominin 2019'un ikinci yarısında toparlanma sürecine gireceğini ve yılsonunda büyümenin %3,3 olacağını tahmin ediyor. IMF, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,5 daraldıktan sonra gelecek yıl aynı oranda büyüyeceğini öngörüyor.

ABD ile Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin yakın dönemde anlaşmayla sonuçlanabileceği beklentilerine karşın, ABD Başkanı Trump'ın Çin'e yönelik vergileri Mayıs ayı başında yükseltme tehdidinde bulunması sürece ilişkin soru işareti yarattı.

İngiltere'nin AB'den ayrılma tarihinin AB liderlerinin onayıyla 31 Ekim'e kadar ertelenmesine karar verildi.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %6,4 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Son veriler ülkede iktisadi faaliyetin öngörülenden daha iyi seyrettiğine işaret ediyor.

IMF Tahminleri	Nisan ayı		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% puan)	
	2019	2020	2019	2020
Büyüme				
Dünya	3,3	3,6	-0,2	0,0
GE	1,8	1,7	-0,2	0,0
ABD	2,3	1,9	-0,2	0,1
Euro Alanı	1,3	1,5	-0,3	-0,2
İngiltere	1,2	1,4	-0,3	-0,2
Japonya	1,0	0,5	-0,1	0,0
GOE	4,4	4,8	-0,1	-0,1
Rusya	1,6	1,7	0,0	0,0
Çin	6,3	6,1	0,1	-0,1
Brezilya	2,1	2,5	-0,4	0,3
Türkiye**	-2,5	2,5	-2,9	0,0
Enflasyon				
GE	1,6	2,1	-0,1	0,1
GOE	4,9	4,7	-0,2	0,1
Dünya Ticaret Artışı	3,4	3,9	-0,6	-0,1
(*) Ocak ayı tahminlerinden farkı			(GE) Gelişmiş ekonomiler	
(**) Ekim ayında açıklanan tahminlerden fark			(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler	

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019)

TÜRKİYE

Küresel ve yerel ölçekte sıkılaştıran finansal koşullar ile GOÜ'lere yönelik risk iştahında azalmanın etkisiyle bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yarısında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşıma etkili olmuştur. Yurt içi talepteki zayıf görünüme rağmen, fiyatlandırma davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlamaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

İşsizlik oranı Ocak döneminde %14,7 ile Mart 2009'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı bu dönemde %13,3'e yükselirken, işgücüne katılım oranı %52,9 oldu.

Sanayi üretimindeki düşüş Şubat'ta hız kesti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi yıllık bazda %5,1 oranında daraldı.

Dış ticaret açığındaki daralma Mart'ta da devam etti. İhracat hacmi Mart'ta yıllık bazda sınırlı oranda daralarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %17,8 oranında gerileyerek 17,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

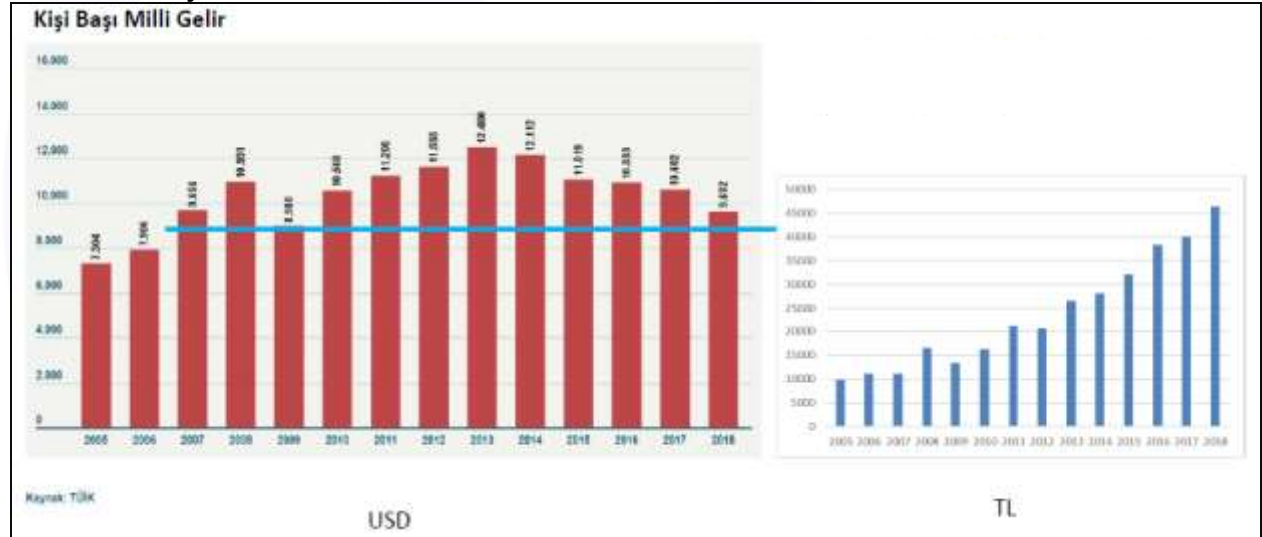
Şubat ayında cari açık yıllık bazda %84 azalarak 718 milyon USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 17 milyar USD ile son 9 yılın en düşük düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Mart ayında yıllık bazda %21 oranında genişleyerek 24,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

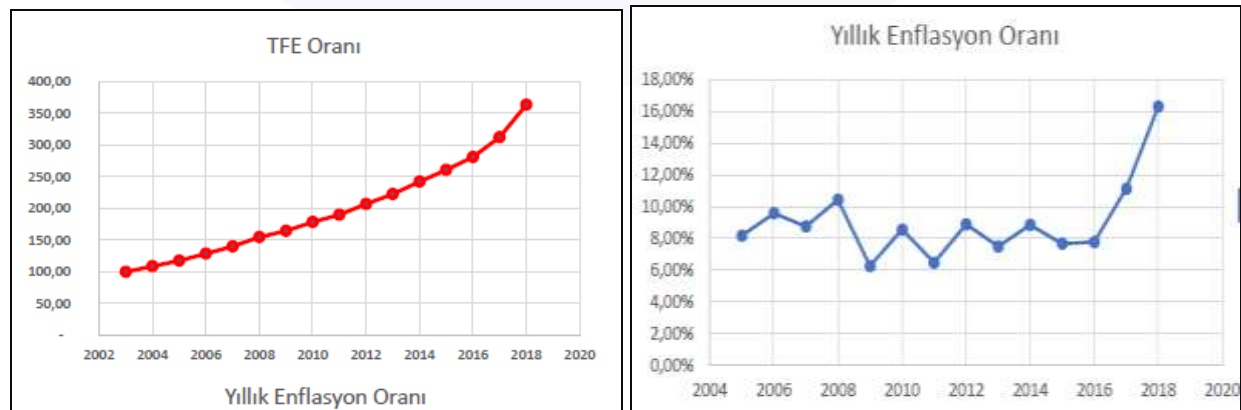
Nisan'da TÜFE aylık bazda %1,69 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Yıllık tüketici enflasyonu bu dönemde %19,5 oldu.

TCMB, 25 Nisan'daki Para Politikası Kurulu toplantısında beklentilere paralel olarak politika faiz oranını değiştirmeyerek %24'te bıraktı. TCMB, yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda 2019 ve 2020 yılsonlarına ilişkin enflasyon tahminlerini değiştirmede.

Hanehalkı Gelişmeleri



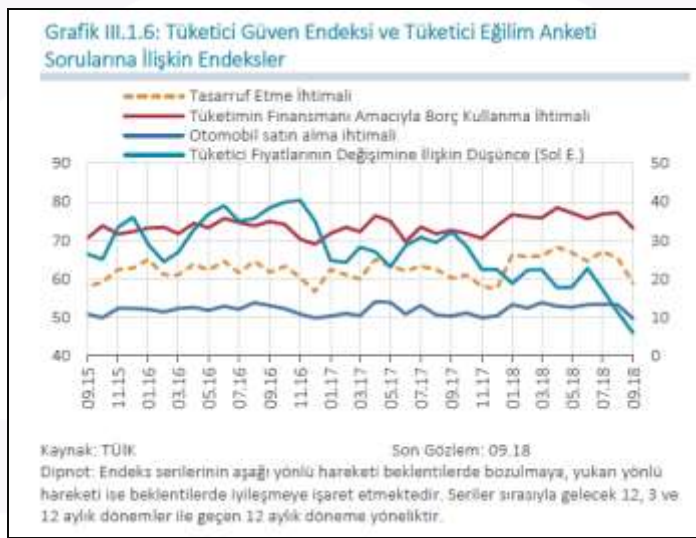
Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişkili olduğu düşünülmektedir.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



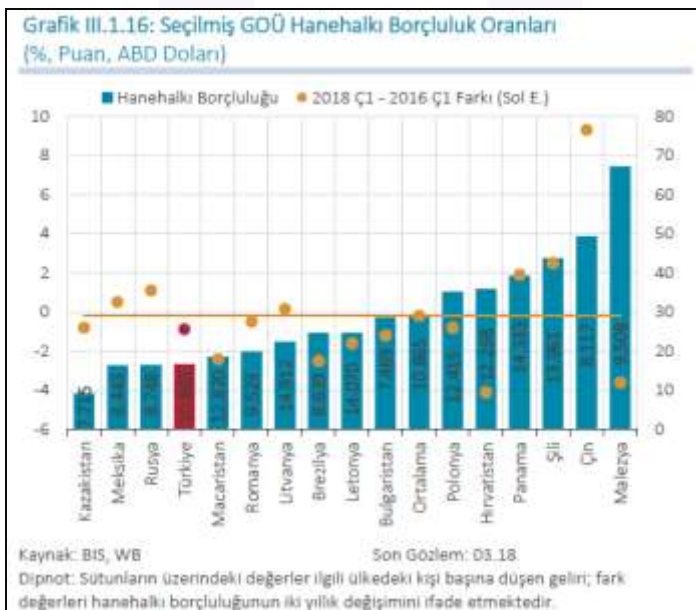
Yukarıda tüketici fiyat endeksi verilerine göre yıllara yaygın doğrusal bir artış görülmekle beraber yıllık enflasyon oranları incelendiğinde 13 yıllık ortalama yıllık enflasyon oranı **%9,31** olarak hesaplanmıştır.

Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. 2018 yılı itibarıyla bireysel kredi büyümesindeki yavaşlama eğilimi tüketici kredisi kaynaklı devam ederken tasarruf mevduatındaki büyüme kur kaynaklı olarak hızlanmaya başlamıştır. Eylül ayı ve sonrasında tasarruf mevduatındaki büyüme yavaşlamıştır. Son dönemde finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak finansal sektörün artan fonlama maliyetleri, likidite tercihi ve risk algısının etkisiyle tüketici kredisi faizleri yükselirken, mevduat faizlerinde artış görece sınırlı kalmıştır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Bireysel kredi kartları yükümlülük artışına etki eden bir diğer önemli kalem olurken, yıllık değişimde konut ve ihtiyaç kredilerinin büyümesindeki yavaşlama etkili olmuştur. Son dönemde iç talepteki daralmanın, kredi vadelerine yönelik düzenlemelerin ve sıkılaşan finansal koşulların bu yavaşlamada etkili olduğu değerlendirilmektedir.



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



2018 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de hanehalkı borcu/GSYİH yüzde 16,6 olmuştur. Bu seviye ile Türkiye, yüzde 29,2 ortalamaya sahip seçilmiş GOÜ hanehalkı borçluluk seviyesinin altında seyretmektedir. Ayrıca son iki yıllık farklara bakıldığında Türkiye’nin hanehalkı borçluluğundaki azalmanın seçilmiş GOÜ ortalamasından fazla olduğu görülmektedir.

Azalan yurt içi talep ve ihracatta yaşanan artış sonrasında iktisadi faaliyette dengelenme gözlenirken, finansal koşullarda sıkılaşıma belirginleşmiştir. İmalat sanayi üretimindeki yavaşlama büyük oranda iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörler kaynaklı olurken, dış talep görece gücünü korumuş, turizm dâhil ihracata dayalı sektörler olumlu ayrılmıştır. 2018 yılı başından bu yana yavaşlama sürecine giren yatırım eğiliminde ve sanayi üretiminde, finansal koşullardaki sıkılaşıma ve iç talepte görülen daralma etkili olmuştur.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

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

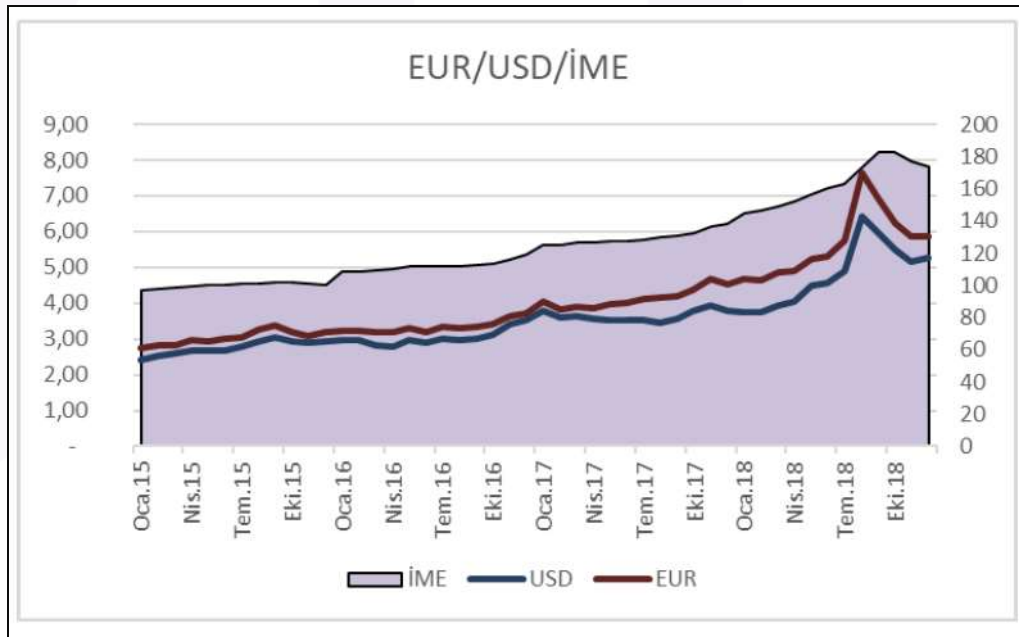
Türk müteahhitlik firmalarınca 1972’den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6),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

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi on iki aylık (yıllık) ortalama değişim oranına bakıldığında, aralık 2016 %11,92; aralık 2017 %15,63; aralık 2018 %26,26, aralık 2019 %27,17 artmıştır. Aşağıda TÜİK verileri sunulmuştur.

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

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
Endeks - Index												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51										
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) - Annual rate of change (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11,39	10,72	11,32	11,22	11,92	11,57	10,60	10,41	9,72	11,32	14,67	18,19
2017	15,25	15,70	15,58	15,04	13,51	13,85	14,92	15,74	16,71	17,42	17,49	16,18
2018	16,22	17,20	17,92	19,91	23,04	26,06	27,01	33,36	39,66	37,52	29,95	25,65
2019	27,54	27,22										
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,92
2017	12,26	12,69	13,06	13,38	13,51	13,69	14,04	14,47	15,04	15,54	15,77	15,63
2018	15,71	15,85	16,06	16,48	17,30	18,34	19,37	20,87	22,83	24,52	25,54	26,26
2019	27,17	27,96										

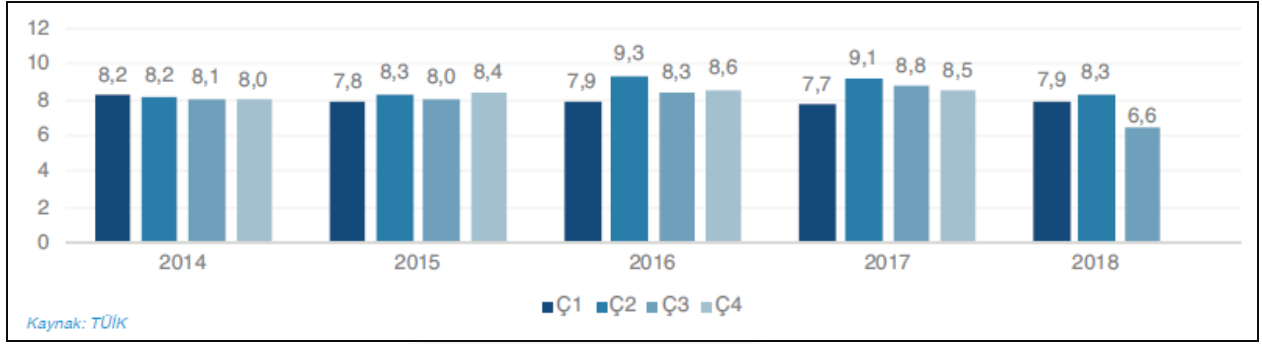
Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019



Kaynak: TÜİK

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

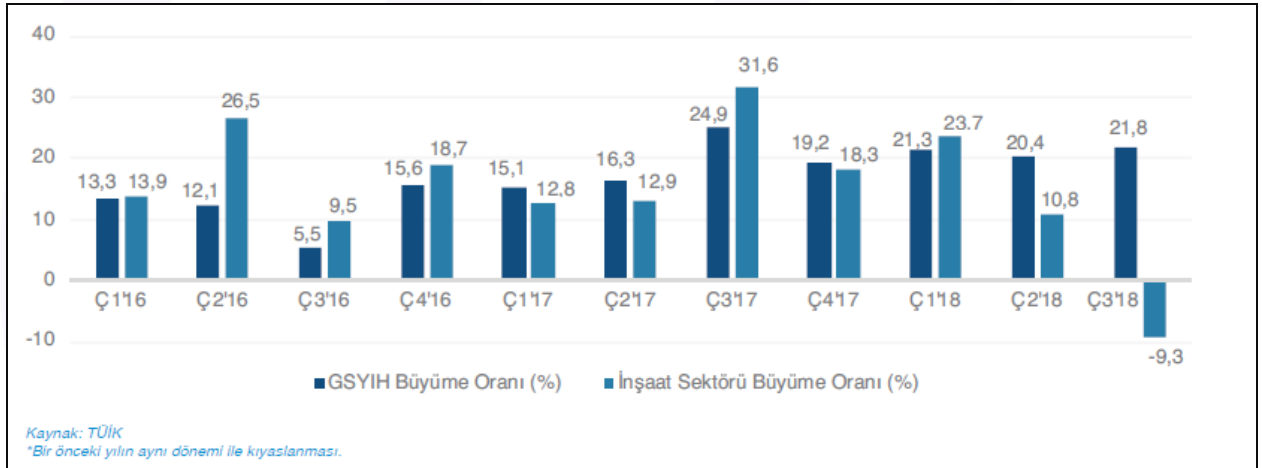
İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

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

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %9,3 oranında gerilemiştir.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.

A.V.M. Sektör Analizi

5.3.1.1. Türkiye Parakende Sektörü

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

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

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

Tablo. 2 AVM Sınıflandırması

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

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

Colliers International tarafından 2019 yılının ilk yarısı için hazırlanan AVM Sektörü raporunda, 2019 yılı ilk yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 420 alışveriş merkezinin toplam kiralabilir alanı 12.821.719 m² büyüklüğündedir. Toplam kiralabilir alan 2018 yılı sonuna göre %0,4 oranında artış göstermiştir.

2018 yılsonuna kadar mevcut stoka 660,000m² kiralabilir alan eklenecektir. 2020 yılsonuna kadar ise 30 ilde, 65 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralabilir alan 14.372.000m² 'ye ulaşacaktır. 2018 yılı ilk yarı itibariyle 16 ilde alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Türkiye'nin toplam nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralabilir alanının %50'sini oluşturmaktadır.

Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Nevşehir illeri dikkat çekmektedir. Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu 1.000 kişi başına düşen toplam kiralabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 287m² ile üçüncü sırada yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan sıralamasında 10. sıradadır.

Son dört yılda Türkiye genelinde alışveriş merkezlerinin toplam kiralabilir alanlarında yıllık yaklaşık %10 seviyelerinde artış yaşanmıştır. Önümüzdeki 3 yıllık süreçte ise bu artış oranının yıllık %5 seviyelerine inerek

yavaşlaması beklenmektedir. Türkiye genelinde toplam alışveriş merkezi kiralanabilir alanının büyük kısmı yerli yatırımcılara aittir.

Tablo. 3 Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası

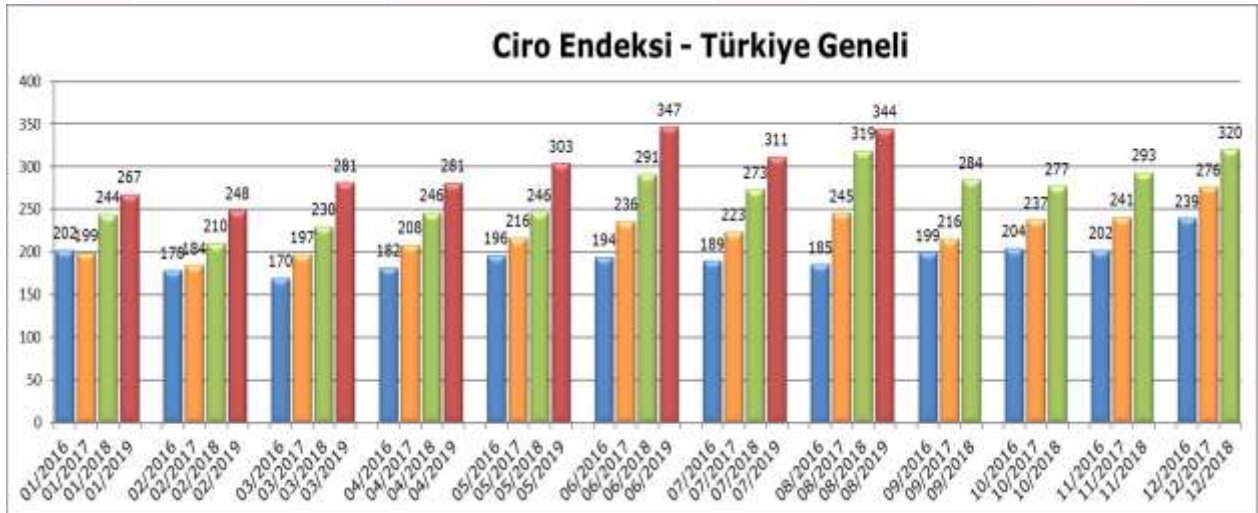


Mayıs 2018 verilerine göre, ziyaret sayısı endeksinde bir önceki yılın aynı ayına göre %3 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre;

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

Tablo. 4 Ciro Endeksi Türkiye Geneli (05.11.2019)



Ciro Verimlilik Endeksi Türkiye Geneli (05.11.2019)



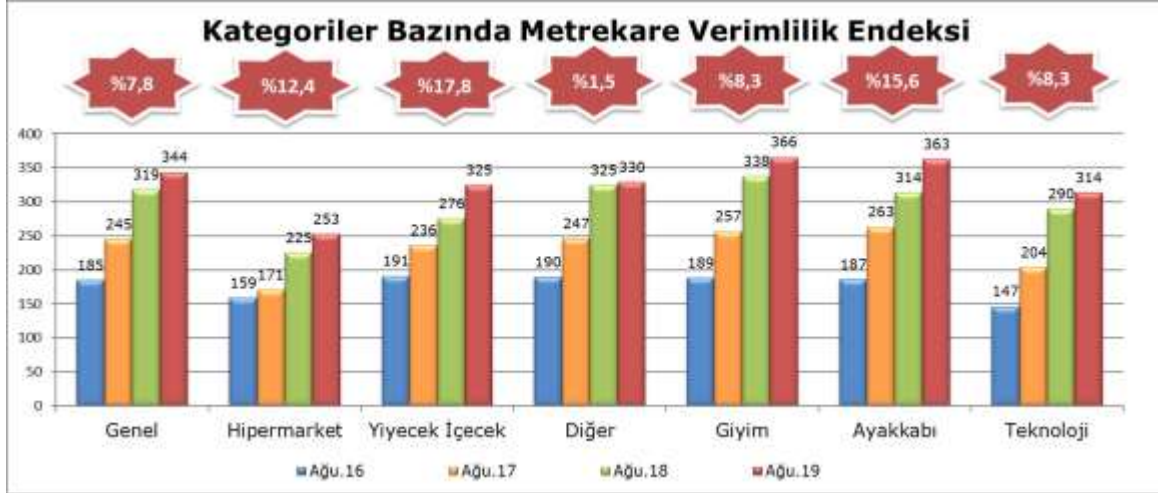
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ağustos 2019'da İstanbul'da 1.502 TL, Anadolu'da 1.185 TL olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (05.11.2019)



Metrekare Verimliliğinde En Yüksek Artış Yiyecek-İçecek Kategorisinde olmuştur. Ağustos ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış yiyecek-çecek kategorisinde yaşanmıştır. Yiyecek-çecek kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 17,8'lik artış kaydetmiştir. Metrekare verimliliğinde yaşanan artışların sebebinin, Teknoloji kategorisinde kurda yaşanan değişiklikler, hipermarket kategorisindeki değişikliklerin ise yaklaşan Ramazan ayının etkileri olarak gözlenmiştir.

Geçtiğimiz yılın ağustos ayı ile karşılaştırıldığında, AVM'lerdeki ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 15,6, hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 12,4, giyim ve teknoloji kategorilerinin metrekare verimlilikleri yüzde 8,3 ve "diğer kategori*" metrekare verimliliği ise yüzde 1,5 oranında artış görüldü.



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

Ağustos 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 2,7 oranında bir azalma yaşandıği gözlemlenmektedir.

Son yıllarda internet kullanımının ve genç nüfusun artması ve genç nüfusun teknolojiye olan ilgisi sebebiyle elektronik ticaret (e-ticaret) ve sosyal ticaret (s-ticaret) artış göstermektedir. Alışverişte e-ticaret ve s-ticaret etkisinin artması, alışveriş merkezlerine olan ziyaret sayısındaki düşüşün en önemli sebeplerinden biri olarak değerlendirilebilir.

Klasik perakendeciler açısından bakılacak olursa, yükselen döviz kurları etkisiyle artan kiralar ve maliyetler ile ithal ürünlere uygulanan ilave vergi uygulamaları nedeniyle karlılıklar düşmektedir. Türkiye’de üretim yaptıracak kapasiteye ulaşamayan yabancı markalar bu durumdan daha olumsuz etkilenecek yerel markalar ile rekabette zorlanmaktadır. Bu sebeple, geçtiğimiz dönemde C&A, Debenhams, Douglas, ESSE, GNC, La Senza, River Island ve Top Shop gibi yabancı markalar Türkiye pazarından çıkmıştır.

Öte yandan, Defacto, Koton, LCW ve Penti gibi yerli markalar ise yerli üretime bağlı olarak nispeten düşük maliyetin sağladığı avantajla yurtiçi ve yurtdışı büyüme stratejilerini devam ettirmektedir.

Günümüzde, e-ticaret ve s-ticaret platformlarının toplam perakende hacminde paylarını arttırmasıyla sertleşen rekabet koşullarıyla birlikte; geleneksel perakendecilerin teknolojiyi daha etkin kullanarak ve tüketici verilerini işleyip analiz ederek hedef kitleye doğru şekilde ulaşması önem arz ediyor. E-ticaret ve s-ticaret’in perakende satış kanalları arasındaki payının artmasıyla birlikte ziyaret sayısı azalan alışveriş merkezleri, talebi arttırmaya yönelik olarak yaşam alanlarına dönüşmeye başlamıştır. Önümüzdeki süreçte ciro ve ziyaret sayısının korunmasında ve arttırılmasında tematik ve sosyal medya ile entegre olabilen alışveriş merkezleri ile kentle bütünleşen cadde alışveriş merkezleri önem kazanacaktır. (Colliers International, Turkey Real Estate Review, 2018 İlk Yarı)

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. İstanbul İli

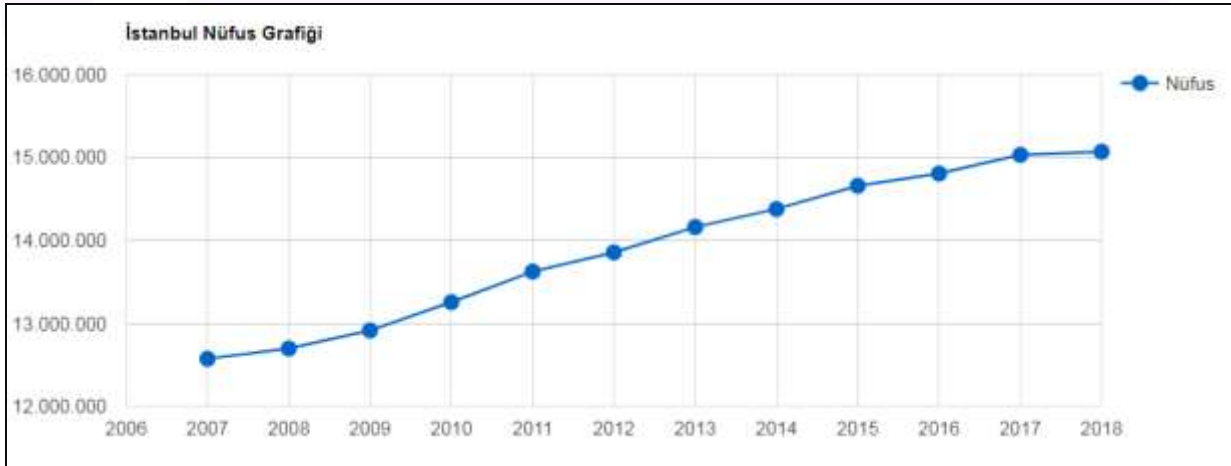


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

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

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



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları

İçersinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

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

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

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

5.3.2. Başakşehir İlçesi



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

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

Tablo. 3 Başakşehir İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NÜFUS	316.176	333.047	342.422	353.311	369.810	396.729	427.835

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyattır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesinde tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla

maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaya gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

- Merkezi konumu ve bölgede artan çekim güçleri.

❖ TEHDİTLER

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

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

➤ **Emsal Satılık Dükkan Araştırmaları**

Tablo. 4 Kiralık/Satılık Dükkan Verileri

Dükkan Satılık/ Kiralık							
no	Açıklama	Alan, m ²	Satılık		Kiralık, TL		İletişim
			Satış Fiyatı, TL	Birim Satış Fiyatı, TL	Kira Bedeli, TL/ay	Birim Kira Bedeli, TL/m ² /ay	
1	Parkway Alışveriş Merkezi'nde zemin katta konumlu 132 m ² dükkan 7.500.-TL bedelle kiralıktır.	132,00	-	-	7.500	56,82	Realty World Elit 0 (532) 786 86 21
2	Parkway Alışveriş Merkezi'nde 1. katta konumlu 71 m ² dükkan 1.750-TL bedelle kiralıktır.	71,00	-	-	1.750	24,65	Realty World Elit 0 (532) 786 86 22
3	G blokta 1. katta konumlu 58 m ² dükkan için 1.800.-TL istenmektedir.	58,00	-	-	1.800	31,03	Remax Kom 0 (212) 669 53 30
4	F blokta 45 m ² dükkan 1.500.-TL bedelle satılıktır.	45,00	-	-	1.500	33,33	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 96
5	G Blokta konumlu dükkan için 9.500.-TL maksimum teklif yapıldığı, taşınmaz için 11.500.-TL istendiği öğrenilmiştir.	99,76	-	-	9.500	95,23	Saha
6	F Blokta konumlu 30 m ² dükkan için 1.050.-TL istendiği öğrenilmiştir.	30,00	-	-	1.050	35,00	Capital Bahçeşehir 0 (534) 499 31 07
7	F blok 46 numaralı bağımsız bölüm yaklaşık 10 ay önce KDV dahil 300.000.-TL bedelle satılmıştır.	47,36	254.237	5.368	-	-	KAP
8	F blokta 45 m ² dükkan 410.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın cadde cephe 1. katta konumlu olduğu ve yaklaşık 1 ay önce 365.000.-TL teklif aldığı, mevcutta kiracısının 1.750 TL ödediği bilgisi alınmıştır.	45,00	410.000	9.111	-	-	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 96
9	F blokta 45 m ² dükkan 365.000.-TL bedelle satılıktır.	45,00	365.000	8.111	-	-	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 97
10	Sunflower Alışveriş Merkezi'nin 1. katında konumlu 40 m ² dükkan için 300.000.-TL istenmektedir.	40,00	300.000	7.500	-	-	Kontaş Gayrimenkul 0 (212) 487 86 86

Beyan: Değerleme konusu taşınmazlardan 267 ada 3 parsel üzerinde konumlu F blokta ve 268 ada 1 parselde konumlu G blokta 1. katta konumlu taşınmazlarda yüksek aidatlar ve yaya sirkülasyonunun çok az olması nedeniyle kiralamaların ve satışların zor olduğu bilgisi alınmıştır. (Nautilus Emlak: 0532 788 11 83)

Beyan: Bölgede emlak komisyoncularıyla yapılan görüşmelerde F blok içerisinde 2. katta bulunan dükkanların 13,-TL/ay/m² ile 20,-TL/ay/m² arasında, 1. katta bulunan dükkanların 25,-TL/ay/m² ile 40,-TL/ay/m², zemin katta bulunan dükkanların ise 50,-TL/ay/m² ile 70,-TL/ay/m² arasında, D ve E blok zemin katta bulunan dükkanların ise 45,-TL/ay/m² ile 55,-TL/ay/m² bedelle kiralanabileceği, pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır.

Beyan: Bölgede emlak komisyoncularıyla yapılan görüşmelerde F blokta 1. katta bulunan dükkanların 7.500.-TL ile 9.000.-TL/m² aralığında, zemin katta 10.000-12.000.-TL/m² aralığında, G Blokta cadde cephe dükkanlarda ise 15.000-20.000.-TL aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Tablo. 5 Kiralık/Satılık Villa Verileri

No	Açıklama	Alan, m ²	Villa Satılık/ Kiralık				İletişim
			Satılık		Kiralık, TL		
			Satış Fiyatı, TL	Birim Satış Fiyatı, TL	Kira Bedeli, TL/ay	Birim Kira Bedeli, TL/m ² /ay	
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 210 m ² villa 7.250.-TL bedelle kiralıktır.	210,00	-	-	7250	34,52381	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 97
2	Konu taşınmazlara yakın konumda 370 m ² kullanım alanına sahip villa için 10.000.-TL istenmektedir.	370,00	-	-	10.000	27,02703	Bahçeşehir Doğa Gayrimenkul 0 (532) 015 98 88
3	Konu taşınmazlara yakın konumda 270 m ² kullanım alanına sahip villa için 7.000.-TL istenmektedir.	270,00	-	-	7000	25,92593	Metropol Emlak 0 (555) 222 55 55
4	Konu taşınmazlara yakın konumda 300 m ² kullanım alanına sahip villa için 7.000.-TL bedelle yakın zaman önce kiralanmıştır.	300,00	-	-	7000	23,33333	Halis Özgen Emlak 0 (212) 669 93 93
5	Konu taşınmazlara yakın konumda 350 m ² kullanım alanına sahip villa için 2.960.000.-TL istenmektedir.	350,00	2.960.000	8.457	-	-	Asya Gayrimenkul 0 (212) 863 73 73
6	Konu taşınmazlara yakın konumda 400 m ² kullanım alanına sahip villa için 3.200.000.-TL istenmektedir.	400,00	3.200.000	8.000	-	-	CB Dikey 0 (530) 767 74 75
7	Konu taşınmazlara yakın konumda 320 m ² kullanım alanına sahip villa için 2.250.000.-TL istenmektedir.	320,00	2.250.000	7.031	-	-	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 96
8	Konu taşınmazlara yakın konumda 320 m ² kullanım alanına sahip villa için 2.250.000.-TL istenmektedir.	320,00	2.250.000	7.031	-	-	Nautilus Gayrimenkul 0 (212) 669 66 97

Bevan: Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde, A Tipi villalarda uzun zamandır satış olmadığı bilgisi alınmıştır. A tipi villaların bölgede rağbet gören, ticari amaçla kullanılabilir villalar olması nedeniyle 8.500-9.000.-TL/m² birim fiyatla alıcı bulabileceği, kiralama için ise 40-45.-TL/m² aralığında gerçekleştirilebileceği öğrenilmiştir.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

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

Tablo. 6 Kiralık Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

EMSALLER		DÜZELTME				
Emsal Taşınmazlar	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Pazarlık	Konum	Alan	Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri, TL/m ²
2	24,65	-5%	25%	0%	0%	29,58
3	31,03	-5%	0%	0%	0%	29,48
4	33,33	-5%	0%	0%	0%	31,67
6	35,00	-5%	0%	0%	0%	33,25
ORTALAMA						30,24
Uyumlaştırma tablosu hazırlanırken 1 ve 5 numaralı emsaller dış mekâna cepheli olmaları ve birim fiyatlarının yüksek olması nedeniyle hesaplama dışında bırakılmıştır.						

Bölgede konumlu dükkanlar için pazarda istenen ortalama birim kira değerleri; konum, büyüklük, reklam kabiliyeti ve pazarlık kriterleri doğrultusunda düzeltilerek dükkan nitelikli taşınmazlara ortalama birim kira değeri takdir edilmiştir. Düzeltmeler sonucunda; dükkan/restoran/kafe nitelikli taşınmazların ortalama birim kira değeri 30,24 TL/m² olarak hesaplanmış yuvarlatılarak **31,00 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiş ve taşınmazlara şerefiyeleri oranında birim kira değeri takdiri yapılmıştır.

Tablo. 7 Satılık Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

EMSALLER		DÜZELTME				
Emsal Taşınmazlar	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Pazarlık	Konum	Alan	Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m ²
1	5.368,19	0%	30%	0%	0%	6978,64
2	9.111,11	-15%	0%	0%	0%	7744,44
3	8.111,11	-5%	0%	0%	0%	7705,56
4	7.500,00	-5%	0%	0%	0%	7125,00
ORTALAMA						7.388,41

Tablo. 8 Dükkan Üniteleri için Kapitalizasyon Oranı Tablosu

AÇIKLAMA	PAZARLIKLIL	PAZARLIKLIL KİRA	KAP
	SATIŞ DEĞERİ, TL	DEĞERİ, TL/AY	
F blokta 1. katta konumlu, 45 m ² beyan edilen dükkan için 410.000.-TL istenmektedir. Taşınmazın 380.000.-TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın halihazırda 1.750.-TL bedelle kiracısı bulunmaktadır.	380.000	1.750	5,53%
F blokta 1. katta konumlu, 45 m ² beyan edilen dükkan için 365.000.-TL istenmektedir. Taşınmazın 350.000.-TL bedelle satılabileceği öğrenilmiş olup, 1.500.-TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.	350.000	1.500	5,14%
HESAPLANAN ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI			5,33%

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

Ada/Parsel	Blok	B.B No	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m ²		Değer, TL	Yuvarlatılmış Değeri, TL
265/6	A-1	1	A TİPİ VİLLA	452,11	9.690	4.380.946	4.380.000
	A-9	9	A TİPİ VİLLA	452,11	8.670	3.919.794	3.920.000
	D BLOK	1	DÜKKAN	154,14	9.180	1.415.005	1.420.000
	D BLOK	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	9.690	907.275	910.000
	D BLOK	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	9.690	907.275	910.000
	D BLOK	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	9.180	2.535.516	2.540.000
	D BLOK	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	9.690	907.275	910.000
	D BLOK	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	9.690	907.275	910.000
	D BLOK	7	DÜKKAN	49,14	12.240	601.474	600.000
	D BLOK	8	DÜKKAN	49,14	12.240	601.474	600.000
	D BLOK	9	DÜKKAN	189,1	9.690	1.832.379	1.830.000
	E BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	6.885	4.074.199	4.070.000
	E BLOK	4	DUBLEKS DÜKKAN	446,94	8.415	3.761.000	3.760.000
	E BLOK	5	DÜKKAN	55,04	11.220	617.549	620.000
267/3	F BLOK	2	DÜKKAN	44,18	12.495	552.029	550.000
	F BLOK	4	DÜKKAN	61,12	11.730	716.938	720.000
	F BLOK	11	DÜKKAN	60,16	11.730	705.677	710.000
	F BLOK	12	DÜKKAN	81,83	10.200	834.666	830.000
	F BLOK	13	DÜKKAN	108,06	9.180	991.991	990.000
	F BLOK	14	DÜKKAN	109,4	9.180	1.004.292	1.000.000
	F BLOK	15	DÜKKAN	108,06	9.180	991.991	990.000
	F BLOK	16	DÜKKAN	81,83	10.200	834.666	830.000
	F BLOK	19	DÜKKAN	60,16	11.730	705.677	710.000
	F BLOK	20	DÜKKAN	60,16	11.730	705.677	710.000
	F BLOK	21	DÜKKAN	61,12	11.730	716.938	720.000
	F BLOK	23	DÜKKAN	61,12	11.730	716.938	720.000
	F BLOK	24	DÜKKAN	61,12	11.730	716.938	720.000
	268/1	G BLOK	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	15.810	4.636.124
G BLOK		10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	14.025	3.582.266	3.580.000
G BLOK		11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	14.025	3.582.266	3.580.000
G BLOK		12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	12.750	5.878.260	5.880.000
G BLOK		18	DÜKKAN	31,04	12.750	395.760	400.000
G BLOK		19	DÜKKAN	60,93	11.220	683.635	680.000
G BLOK		28	DÜKKAN	81,7	10.200	833.340	830.000
G BLOK		29	DÜKKAN	252,86	5.610	1.418.545	1.420.000
G BLOK		30	DÜKKAN	119,49	7.140	853.159	850.000
G BLOK		34	DÜKKAN	25,49	8.670	220.998	220.000
H BLOK		1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	12.240	4.676.047	4.680.000
H BLOK		5	DÜKKAN	50,34	16.830	847.222	850.000
H BLOK		6	DÜKKAN	49,42	16.830	831.739	830.000
H BLOK		7	DÜKKAN	49,42	16.830	831.739	830.000
H BLOK		8	DÜKKAN	144,81	14.790	2.141.740	2.140.000
H BLOK		9	DÜKKAN	50,34	16.830	847.222	850.000
H BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	11.220	3.260.981	3.260.000	
TOPLAM (TL)							73.100.000

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların toplam değeri **73.100.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Tablo. 9 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Taşınmazların Değeri

Ada/Parsel	Blok	B.B No	Nitelik	B.B. Brüt Alan, m ²	BİRİM KİRA, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Ro	DEĞER, TL	Yuvarlatılmış Değeri, TL
265/6	A-1	1	A TİPİ VİLLA	452,11	50,5	22.832	6,00%	4.566.311	4.570.000
	A-9	9	A TİPİ VİLLA	452,11	45,45	20.548	6,00%	4.109.680	4.110.000
	D BLOK	1	DÜKKAN	154,14	45,45	7.006	6,00%	1.401.133	1.400.000
	D BLOK	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	47,47	4.445	6,00%	888.923	890.000
	D BLOK	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	47,47	4.445	6,00%	888.923	890.000
	D BLOK	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	55,55	15.343	6,00%	3.068.582	3.070.000
	D BLOK	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	47,47	4.445	6,00%	888.923	890.000
	D BLOK	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	47,47	4.445	6,00%	888.923	890.000
	D BLOK	7	DÜKKAN	49,14	55,55	2.730	6,00%	545.945	550.000
	D BLOK	8	DÜKKAN	49,14	55,55	2.730	6,00%	545.945	550.000
	D BLOK	9	DÜKKAN	189,1	45,45	8.595	6,00%	1.718.919	1.720.000
	E BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	35,35	20.918	6,00%	4.183.673	4.180.000
E BLOK	4	DUBLEKS DÜKKAN	446,94	42,42	18.959	6,00%	3.791.839	3.790.000	
E BLOK	5	DÜKKAN	55,04	52,52	2.891	6,00%	578.140	580.000	
267/3	F BLOK	2	DÜKKAN	44,18	56,56	2.499	6,00%	499.764	500.000
	F BLOK	4	DÜKKAN	61,12	54,136	3.309	6,00%	661.758	660.000
	F BLOK	11	DÜKKAN	60,16	54,136	3.257	6,00%	651.364	650.000
	F BLOK	12	DÜKKAN	81,83	40,4	3.306	6,00%	661.186	660.000
	F BLOK	13	DÜKKAN	108,06	37,976	4.104	6,00%	820.737	820.000
	F BLOK	14	DÜKKAN	109,4	37,976	4.155	6,00%	830.915	830.000
	F BLOK	15	DÜKKAN	108,06	37,976	4.104	6,00%	820.737	820.000
	F BLOK	16	DÜKKAN	81,83	40,4	3.306	6,00%	661.186	660.000
	F BLOK	19	DÜKKAN	60,16	53,19	4.000	6,00%	800.000	800.000
	F BLOK	20	DÜKKAN	60,16	53,19	4.000	6,00%	800.000	800.000
	F BLOK	21	DÜKKAN	61,12	54,136	3.309	6,00%	661.758	660.000
	F BLOK	23	DÜKKAN	61,12	54,136	3.309	6,00%	661.758	660.000
F BLOK	24	DÜKKAN	61,12	54,136	3.309	6,00%	661.758	660.000	
268/1	G BLOK	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	88	25.805	6,00%	5.161.024	5.160.000
	G BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	82,5	21.072	6,00%	4.214.430	4.210.000
	G BLOK	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	82,5	21.072	6,00%	4.214.430	4.210.000
	G BLOK	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	72	33.195	6,00%	6.638.976	6.640.000
	G BLOK	18	DÜKKAN	31,04	72	2.235	6,00%	446.976	450.000
	G BLOK	19	DÜKKAN	60,93	57,5	3.503	6,00%	700.695	700.000
	G BLOK	28	DÜKKAN	81,7	40	3.268	6,00%	653.600	650.000
	G BLOK	29	DÜKKAN	252,86	32,5	8.218	6,00%	1.643.590	1.640.000
	G BLOK	30	DÜKKAN	119,49	35,5	4.242	6,00%	848.379	850.000
	G BLOK	34	DÜKKAN	25,49	44	1.122	6,00%	224.312	220.000
	H BLOK	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	82,5	31.517	6,00%	6.303.495	6.300.000
	H BLOK	5	DÜKKAN	50,34	90,9	4.576	6,00%	915.181	920.000
	H BLOK	6	DÜKKAN	49,42	90,9	4.492	6,00%	898.456	900.000
	H BLOK	7	DÜKKAN	49,42	90,9	4.492	6,00%	898.456	900.000
	H BLOK	8	DÜKKAN	144,81	80,8	11.701	6,00%	2.340.130	2.340.000
	H BLOK	9	DÜKKAN	50,34	90,9	4.576	6,00%	915.181	920.000
H BLOK	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	66	19.182	6,00%	3.836.448	3.840.000	
TOPLAM (TL)						390.563			78.110.000

Bağımsız bölümlerin değeri Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile **78.110.000 -TL** olarak, toplam aylık kira geliri ise **390.563.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

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

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

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

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

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması; konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri ile hesaplanan değerleri daha somut verilere dayanmasından ve taşınmazın potansiyel geliri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon yöntemi lehine uyumlaştırılmış olup taşınmazın toplam değeri **78.110.000.-TL** olarak hesaplanmış ve yuvarlatılarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 10 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

EMSALE KARŞILAŞTIRMA, TL	DİREKT KAPİTALİZASYON, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
73.100.000	78.110.000	78.110.000

Bağımsız bölüm bazında nihai değer takdirleri ilgili bölümde belirtilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

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

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

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

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

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

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

c) *Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.* denmektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde, konu taşınmazların fiili kullanım şeklinin tapu niteliği ile aynı olduğu görülmüştür.

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ana taşınmazda konumlu 13 adet dubleks dükkan, 29 adet dükkan, 2 villa nitelikli bağımsız bölümün değerlendirme çalışmasında, taşınmazın konumlu olduğu bölgede proje niteliği olarak taşınmaza emsal teşkil edebilecek bir taşınmaz verisine rastlanılmamış olup yakın konumunda taşınmazlarla rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak nihai değer takdiri yapılmıştır. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmış olup Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZ	K.D.V. HARİÇ PAZAR DEĞERİ, TL	K.D.V. DAHİL PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 44 Adet Bağımsız Bölüm	78.110.000	92.169.800

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

Sonuç olarak; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel, 267 ada 3 parsel ve 268 ada 1 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde konumlu 44 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **78.110.000.-TL (Yetmişsekizmilyonyüzonbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

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



RAPORU KONTROL EDEN

Erkan SÜMER
ŞehirPlancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



KURUM YETKİLİSİ
Aysel AKTAN
ŞehirPlancısı-HaritaMühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

