

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR /
HOŞDERE MAHALLESİ / 265 ADA 6 PARSEL / 268 ADA 1 PARSEL /
22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2024-DGYO-002

RAPOR TARİHİ: 30.12.2024

VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hüseyin Çelik Sokak Nail Ergin İş Merkezi No:7 K:6 34742 Kozyatağı / İstanbul
Tlf: +90 216 445 93 03 (pbx) Faks: +90 216 445 95 40 - www.vizyond.com

UYGUNLUK BEYANI

Bu Rapor **ViZYON Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş** tarafından hazırlanmış olup, rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir.

- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün belirtilen değerlerin raporun bir parçasının veya tamamının değerleme uzmanlarının değerleme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin ve rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Değerleme Firması'nın yazılı izni olmadan yapılamaz.
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerleme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Değerleme Tarihi
- 1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi
- 1.4- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5- Değerleme Hizmetinin Kapsamı ve Hazırlanış Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması,
- 1.6- Raporun Tebliğın 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
- 1.7- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.8- Değerleme Çalışmasını Varsa Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.9- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları

BÖLÜM 2 – MÜŞTERİ VE DEĞERLEME KURULUŞU BİLGİLERİ:

- 2.1- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.2- Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER:

- 3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgi
- 3.4- Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi
- 3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi
- 3.6- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Gayrimenkul ile İlgili Alınmış, Proje, Ruhsat, Yapı Durdurma, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Dokümanlar Hakkında Bilgi, Varsa Mevcut Yapıyla İlgili Tespit Edilen Proje veya Ruhsata Aykırılıklara İlişkin Bilgi
- 3.7- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı, Üst Hakkı veya Kira Sözleşmelerine İlişkin Bilgi

3.8- Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İzin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3.9- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3.10- Gayrimenkul ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca Denetimi Sağlayan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

3.11- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

4.1- Gayrimenkulün Tanımı, Ulaşım ve Çevre Özellikleri,

4.2- Taşınmaz Kroki

4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

4.4- Bağımsız Bölüm Özellikleri

4.5-Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

4.6- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

4.7- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi (Türkiye/il/ilçe Verileri)

4.8- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

BÖLÜM 5 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı

5.2- Gelir Yaklaşımı

5.3- Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 6 – EMSAL PİYASA VERİLERİ, KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAP DETAYI

6.1- Emsal Krokisi

6.2- Emsal Piyasa Verileri

6.3- Farklı Değerleme Yaklaşımlarına Göre Bulunan Sonuçlar, Uyumlaştırma ve Hesap Detayı

6.3.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.3.2- Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.3.3- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.4- Diğer Tespit ve Analizler (Kira Değeri Analizi, Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları, Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri, müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi)

BÖLÜM 7 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ:

- 7.1- Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Kullanılmayan Değerleme Yönteminin Neden Kullanılmadığına İlişkin Açıklama
- 7.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.3- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 7.4- Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Sözleşmelerde Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 7.5- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 7.6- Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına İlişkin Bilgi
- 7.7- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı: “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

- 8.1- Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait Fotoğraflar
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Tapu/Takbis Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri/TDUB Tecrübe Belgeleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI;

Rapor Tarihi: 30.12.2024

Rapor No: 2024-DGYO-002

1.2- DEĞERLEME TARİHİ;

Değerleme Tarihi: 26.12.2024

1.3- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 25.09.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI

Değerleme uzmanı: İnş. Müh. Osman GÜRAY, SPK Lisans No: 409105

Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı: Harita Mühendisi, Aybüke ÇUKADAR, SPK Lisans No: 407964

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Şehir Plancısı, Mete GÜLBAŞ, SPK Lisans No:400141

1.5- DEĞERLEME HİZMETİNİN KAPSAMI VE HAZIRLANIŞ AMACI, DEĞERLEME YAPILACAK TAŞINMAZIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi ve tapunun;

265 ada 6 parseli, A-1 blokta kayıtlı 1, A-9 blokta kayıtlı 9, D blokta kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

268 ada 1 parseli G blokta kayıtlı, 1, 10, 11, 12, H blokta 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm numaralı “DÜKKAN” ve “VİLLA” vasıflı gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

Posta Adresi; Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı, No: 21 (A-1 Blok BB1), No: 5 (A-9 Blok BB9),

Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi, No: 20G(D Blok BB1), No: 20F(D Blok BB2-3), No: 20E(D Blok BB4), No: 20D (D Blok BB5), No: 20C (D Blok BB6), No: 20B(D Blok BB7-8), No: 20A(D Blok BB9),

Kelebek Sokak, No: 2, Dükkan No: 1(G Blok BB1), Dükkan No: 10(G Blok BB10), Dükkan No: 11(G Blok BB11), Dükkan No: 12(G Blok BB12),

Süzer Bulvarı, No: 5C(H Blok BB1),

Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi, No: 2A(H Blok BB5-6), No: 2B(H Blok BB7-8), No: 2C(H Blok BB9-10)

UAVT; Tablo 1

1.6- RAPORUN TEBLİĞİN 1.MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” 1.maddesi, ikinci fıkrası hükümlerine göre, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.7- KONU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER;

1. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	01.08.2022 / DGYO-2022-002
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	OSMAN GÜRAY
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	409105
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	AYCAN ÇAYNAK DUMAN
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	906121
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Gayrimenkul projesi içinde maliki bulunan 27 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa koşullarında satışa yönelik gerçeğe en yakın Pazar değerinin tespit edilmesi istenilmiştir.
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	142.350.000 TL

2. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	28.12.2022 / DGYO-2022-005
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	OSMAN GÜRAY
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	409105
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	AYCAN ÇAYNAK DUMAN
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	906121
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Gayrimenkul projesi içinde maliki bulunan 27 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa koşullarında satışa yönelik gerçeğe en yakın Pazar değerinin tespit edilmesi istenilmiştir
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	142.350.000 TL

3. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	27.12.2023 / DGYO-2023-001
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	OSMAN GÜRAY
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	409105
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	AYBÜKE ÇUKADAR
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	407964
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Gayrimenkul projesi içinde maliki bulunan 27 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa koşullarında satışa yönelik gerçeğe en yakın Pazar değerinin tespit edilmesi istenilmiştir
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	203.700.000 TL

1.8- DEğERLEME ALIşMASINI VARSA OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.9- KULLANILAN DEğER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOşULLARI;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

işbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 2 – MÜŞTERİ VE DEĞERLEME KURULUŞU BİLGİLERİ

2.1- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ;

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) unvanı ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.’nin sermayesini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)’ye aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Ortaklık Yapısı		
Deniz GYO, sermayesini nakit olarak arttırarak 150.000.000-TL 'den 400.000.000-TL 'ye çıkarmıştır.		
Deniz GYO 'nun ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmuştur.		
Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	299,683,557 TL	74.93 %
Diğer	100,316,443 TL	25.07 %
Toplam	400.000.000	100.00 %

****Müşteriye ilişkin bilgiler <https://www.denizgyo.com.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiştir.**

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Adres: Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe - Şişli / İstanbul

Web: <http://www.denizgyo.com.tr>

2.2- DEğERLEME KURULUşUNU TANITICI BİLGİLER;

şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koőullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerleme raporları hazırlamak, gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliőtirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araőtırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliőtirme çalışmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SP.K0.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Hizmeti Verecek őirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı'yla Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.ő. ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir.

şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağı'nda bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Trabzon őube, Malatya őube, Gaziantep őube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde Kadrolu/sözleşmeli değerleme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir.

şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İş Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

Web: [http:// www.vizyongd.com](http://www.vizyongd.com) , iletişim E-mail; vizyon@vizyongd.com

Tlf; +90 216 445 93 03 – Faks: +90 216 445 95 40

2.3-MÜşTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Gayrimenkul projesi içinde maliki bulunan 27 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa koşullarında satışa yönelik gerçeğe en yakın Pazar değerinin tespit edilmesi istenilmiştir. Değerleme sırasında taşınmazların içleri görülememiştir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER:

3.1- GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ;

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer (Arsa/Tarla/Bağ/Bahçe. Vs)
		X		

İLİ	İSTANBUL	ALANI(M²)	Tablo 1
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR	B.B. NİTELİĞİ	Tablo 1
MAHALLE	HOŞDERE	ARSA PAYI	Tablo 1
KÖYÜ	-	BLOK NO	Tablo 1
MEVKİİ	DEREKÖY	KAT NO	Tablo 1
PAFTA NO	-	B.B NO	Tablo 1
ADA NO	Tablo 1	YEVMIYE NO	Tablo 1
PARSEL NO	Tablo 1	CİLT NO	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	10 ADET VİLLA, B1,E VE D BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI(265/6) B2-A,G blok 16,18,19,20 bölümler ve H blok tamam A blok natamam bak bina ve arsası(268/1)	SAYFA NO	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)(Her biri)		

TABLO-1- TAPU BİLGİLERİ

TABLO-1 TOPLU TAPU KAYDI TABLOSU										
SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA	UAVT
1	265/6	A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	89/8734	14.07.2014	11482	92094/2028296	1091583896
2	265/6	A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	89/8742	14.07.2014	11482	92094/2028296	1076584398
3	265/6	D	ZEMİN	1	DÜKKAN	90/8840	14.07.2014	11482	36657/2028296	2476646449
4	265/6	D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	90/8841	14.07.2014	11482	22364/2028296	2479346351
5	265/6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	90/8842	14.07.2014	11482	22041/2028296	2479346351
6	265/6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	90/8843	14.07.2014	11482	61216/2028296	2479946333
7	265/6	D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	90/8844	14.07.2014	11482	22045/2028296	2480846308
8	265/6	D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	90/8845	14.07.2014	11482	22333/2028296	2481146294
9	265/6	D	ZEMİN	7	DÜKKAN	90/8847	14.07.2014	11482	11130/2028296	2481746275
10	265/6	D	ZEMİN	8	DÜKKAN	90/8848	14.07.2014	11482	11130/2028296	2481746275
11	265/6	D	ZEMİN	9	DÜKKAN	90/8849	14.07.2014	11482	44971/2028296	2482646243
12	268/1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	88/8685	14.07.2014	11482	42896/1937058	3687105191
13	268/1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	88/8694	14.07.2014	11482	37367/1937058	3684405289
14	268/1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	88/8695	14.07.2014	11482	37367/1937058	3684105293
15	268/1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	88/8696	14.07.2014	11482	67449/1937058	3683805307
16	268/1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	89/8724	14.07.2014	11482	117729/1937058	2357243241
17	268/1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	89/8728	14.07.2014	11482	15513/1937058	2462246923
18	268/1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN	89/8729	14.07.2014	11482	15230/1937058	2462246923
19	268/1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	89/8730	14.07.2014	11482	15230/1937058	2460146992
20	268/1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN	89/8731	14.07.2014	11482	44627/1937058	2460146992
21	268/1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	89/8732	14.07.2014	11482	15513/1937058	2438547719
22	268/1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	89/8733	14.07.2014	11482	89566/1937058	2438547719

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

10.10.2024 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

265 ada 6 parselde bulunan bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(06.06.2012 – 6342 yev.)
- YÖNETİM PLANI : 16/09/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(İşlemin yevmiyesi yoktur.)

İrtifaklar Hanesinde:

- A H : 1755 M2 LİK KISIM TEK LEH. İRT.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)(02.10.1990 – 7605 yev.)

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

Şerhler Hanesinde:

- 240000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllığı 96,000,TL. den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd.Şti lehine kira şerhi)(15.11.2012 – 13067 yev.)

268 ada 1 parselde bulunan bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(25.03.2016 – 5903 yev.)
-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(11.07.2014 – 11401 yev.)
- YÖNETİM PLANI 16/09/2005 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(İşlemin yevmiyesi yoktur.)

İrtifaklar Hanesinde:

- A H) 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)(02.10.1990 – 7605 yev.)

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ek olarak;

- 755.163,95 YTL . bedel karşılığında kira şerhi.(26.05.2008 – 9742 yev.)

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ek olarak;

- KİRA ŞERHİ : 21/06/2007 YEV: 7897 (TÜRKİYE İŞ BANKAASI A.Ş. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLİ)(21.06.2007 – 7897 yev.)
- 5370000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre)(07.04.2017 – 7420 yev.)

Takyidat kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına olumsuz bir etki sağlamadığı 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 natamam vaziyette yer alması veya kısmi iskanının olması sebebiyle natamam olarak işlendiği beyan edilmiştir. Söz konusu durumun taşınmazlara olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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 yer alması gerekmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerden D blok 2-3, G blok 1, H blok 1 numaralı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan "Kira Şerhi" şerhlerinin kurumsal kiracılar tarafından kiracı konumundaki haklarını korumak amacıyla koyulduğu ve taşınmazın tasarrufunun olumsuz yönde etkilemeyeceğı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili imar yönetmeliğı gereğı 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. Araştırmalar neticesinde değerlemeye konu taşınmazların mahallinde yasal vasıflarına uygun şekilde kullanımda olduğu tespit edilmiştir.

Özetle yapılan tüm araştırmalar değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

3.3- GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET DURUMUNDAKİ MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ;

Tüm gayrimenkulün son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.- GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİSİ;

Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yapılan resmi imar durumu başvurusuna göre aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ			
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.			
Plan Türü/Tarihi	07.02.2003 – Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkileri Revizyon Uygulama İmar Planı		
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 265 ada 6 parselin Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı'na yaklaşık 275 m, Ceylan Sokağı'na yaklaşık 80 m, Ali Kara Sokak'a yaklaşık 105 m, Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'ne yaklaşık 50 m, 268 ada 1 parselin Süzer Bulvarı'na yaklaşık 235 m, Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'ne yaklaşık 270 m, Kelebek Sokak'a yaklaşık 105 m cephesi bulunmaktadır.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Konut+Ticaret		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Avan Proje		
TAKS			
KAKS (Emsal)	Konut için: 0.50, Ticaret için: 0.30		
Hmax	Serbest		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: -	Yan Cepheler: -	Arka Cephe: -
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	-		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konusu taşınmaz "Su Havzası" içerisinde yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.		
Plan Notları Ve Diğer Açıklamalar	Başakşehir Belediyesi İmar durum bürosundan alınan resmi yazılı imar durum bilgisine göre, değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 265 ada 6 parsel ve 268 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli, 07.02.2003 tarihli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut+Ticaret alanında kalmakta olup, "Konut için E: 0.50, Ticaret için E: 0.30, HMaks: Serbest" yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsellerin herhangi bir terki bulunmamaktadır.		

3.5. - GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ;

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6.- BELEDİYEDE VE DİĞER RESMİ KURUMLARDA GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ALINMIŞ, PROJE, RUHSAT, YAPI DURDURMA, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DOKÜMANLAR HAKKINDA BİLGİ, VARSA MEVCUT YAPIYLA İLGİLİ TESPİT EDİLEN PROJE VEYA RUHSATA AYKIRILIKLARA İLİŞKİN BİLGİ;

- Webtapu Arşivinde 265 ada 6 parsel için 13.09.2005 tarihli kat irtifakına esas proje, 267 ada 1 parsel için 13.09.2005 tarihli kat irtifakına esas proje incelenmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller içerisinde kiracılar bulunduğu için mevcut durumda dışarıdan ekspertiz yapılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkullerin alan olarak projesine uygunluğu tespit edilememiştir. Mevcut durumda taşınmazların projesi ile uyumlu olduğu varsayılmış, mimari projesi baz alınarak değerleme yapılmıştır.
- Başakşehir Belediyesi'nde incelenen dosyasında bulunan yapı ruhsatları bilgileri Tablo 2'de gösterilmiştir.
- Başakşehir Belediyesi'nde incelenen dosyasında bulunan yapı kullanma izin belgeleri bilgileri Tablo 2'de gösterilmiştir.
- Başakşehir Belediyesi'nde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkullere ait herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

Tablo 2

Yapı Ruhsatları

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	YOL KOTU ALTI SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI GRUBU	BB SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	265/6	A	31.08.2005	2005-74	YENİ YAPI	1	2	3	4/A	10	4.228,00
2	265/6	A	25.05.2007	2007/43	TADİLAT	1	2	3	4/A	10	4.730,50
3	265/6	D	31.08.2005	2005/72	YENİ YAPI	1	2	3	3/A	1	1.873,22
4	268/1	G	30.08.2005	2005-75	YENİ YAPI	2	2	4	3/A	1	9.351,20
5	268/1	G	8.02.2007	2007/03	TADİLAT	2	2	4	3/A	1	9.351,20
6	268/1	H	31.08.2005	2005-76	YENİ YAPI	1	2	3	3/A	1	2.228,26
7	268/1	H	8.02.2007	2007/04	TADİLAT	1	2	3	3/A	1	963,25

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NO	YOL KOTU ALTI SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI GRUBU	BB SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	265/6	A	15.08.2008	2008/19	1	2	3	4/A	10	4.730,50
2	265/6	D	15.08.2008	2008/18	1	2	3	3/A	1	1.873,22
3	268/1	G	29.01.2008	2008-02	2	2	4	3/A	1	9.351,20
4	268/1	H	29.01.2008	2008-03	1	2	3	3/A	1	2.228,26

3.7.- GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SATIŞ VAADİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI, ÜST HAKKI VEYA KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, hasılat paylaşımı, üst hakkı ve kira sözleşmeleri bulunmamaktadır.

3.8.- GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İZİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı için mevzuata uygun olarak tüm yasal izinler alınmış olup, en son yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkuller içerisinde kiracılar bulunduğu için mevcut durumda dışarıdan ekspertiz yapılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkullerin alan olarak projesine uygunluğu tespit edilememiştir. Mimari projesi baz alınarak değerleme yapılmıştır.

3.9- RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

İlgili Kanun Maddesi; Yapı ruhsatiyesi

MADDE 21-(Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 27. Maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır.

Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

3.10- GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİMİ SAĞLAYAN YAPI DENETİM KURULUŞU HAKKINDA BİLGİ;

Parsel üzerindeki yapının denetim kuruluşu hakkında bilgi edinilememiştir.

3.11- GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ;

Binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- GAYRİMENKULÜN TANIMI, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ;

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı, No: 21(A-1 Blok BB1), No: 5(A-9 Blok BB9),

Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi, No: 20G(D Blok BB1), No: 20F(D Blok BB2-3), No: 20E(D Blok BB4), No: 20D(D Blok BB5), No: 20C(D Blok BB6), No: 20B(D Blok BB7-8), No: 20A(D Blok BB9),

Kelebek Sokak, No: 2, Dükkan No: 1(G Blok BB1), Dükkan No: 10(G Blok BB10), Dükkan No: 11(G Blok BB11), Dükkan No: 12(G Blok BB12),

Süzer Bulvarı, No: 5C(H Blok BB1),

Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi, No: 2A(H Blok BB5-6), No: 2B(H Blok BB7-8), No: 2C(H Blok BB9-10) posta adresinde yer almaktadır. Parseller düz bir topografik yapıya sahiptir. Tarif olarak; B O-3 Karayolu Bahçeşehir Gişelerinden çıktıktan sonra Esenkent Bahçeşehir Kavşağından ayrılarak Süzer Bulvarı güzergahında yaklaşık 750 m ilerleyerek KC Çarşıya ulaşmak mümkündür. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazın Merkezi Yerlere Uzaklığı;

Bahçeşehir Gölet; 1 km

E80 Karayolu; 1.5 km

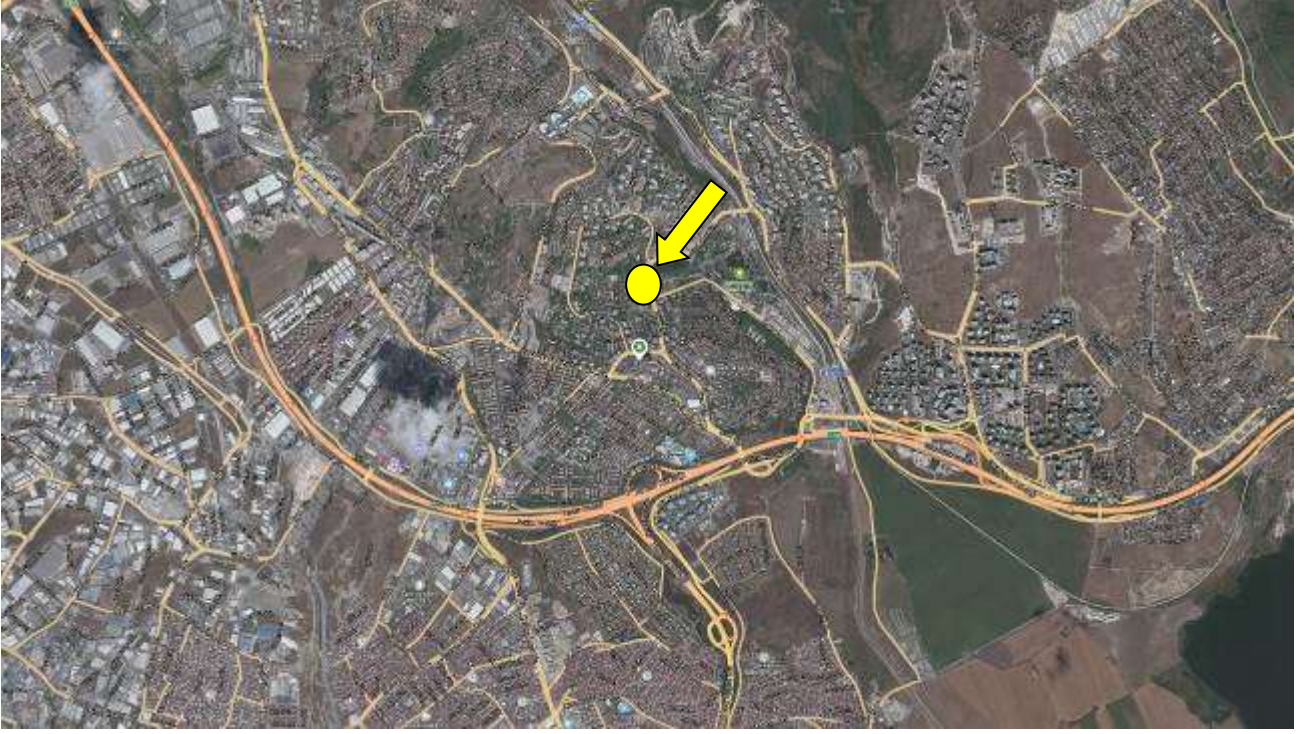
Akbatı Avm; 2 km

4.2- TAŞINMAZ KROKİ;

Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



Uzak Plan Krokisi;



Yakın Plan Krokisi;



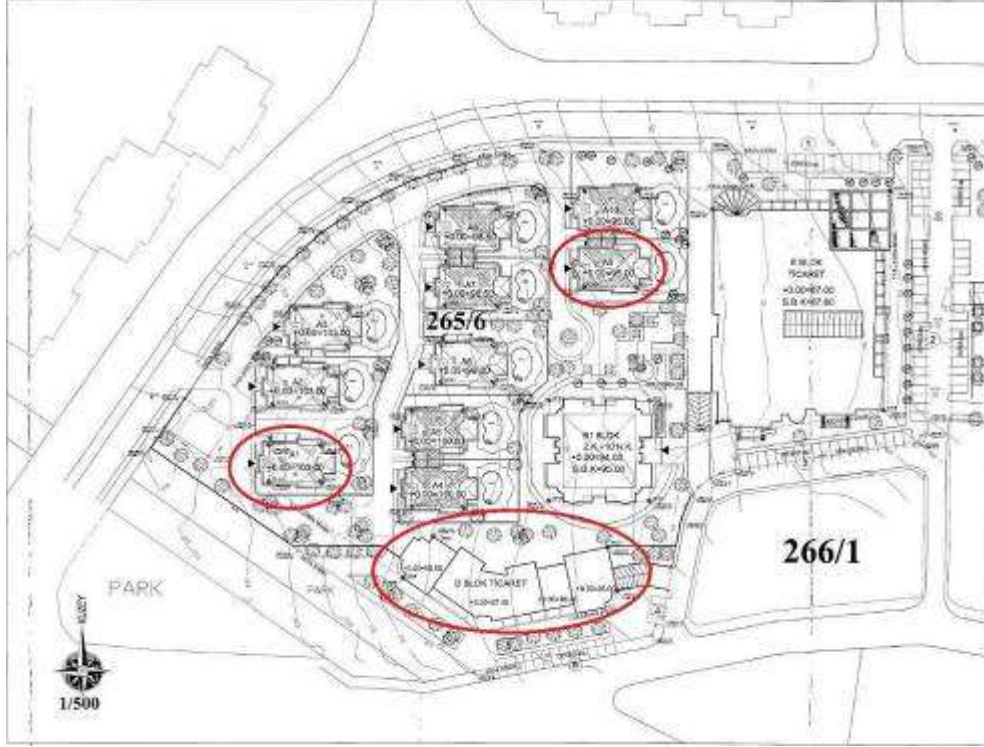


4.3- ANA GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ;

Yapı Tarzı	Betonarme Karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı/Sınıfı	Blok Nizam / 3-A(D, G, H) / 4-B(A-1, A-9)	Su Deposu	Var
Binadaki Bağ. Böl. Sayısı	256-6 A-1 Bl.(1 Ad.) 256-6 D Bl.(9 Ad.) 268-1 G Bl.(40 Ad.) 268-1 H Bl.(10 Ad.)	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Dükkan	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz	Paratoner	Var
Çatı Tipi	-	Jeneratör	Var
Manzarası	-	Su	Var
Yönü	-		
Cephesi	Dış Cephe Kaplama	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	Yangın Tesisatı	Var

256 ADA 6 PARSEL

20.284,35 alanlı olan, 256 ada 6 parselde, A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-10, B1, D, E Blok olmak üzere toplam 13 blok şeklinde inşa edilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkuller A-1, A-9, D blokta konumlandır. Vaziyet planı aşağıdaki gibidir.



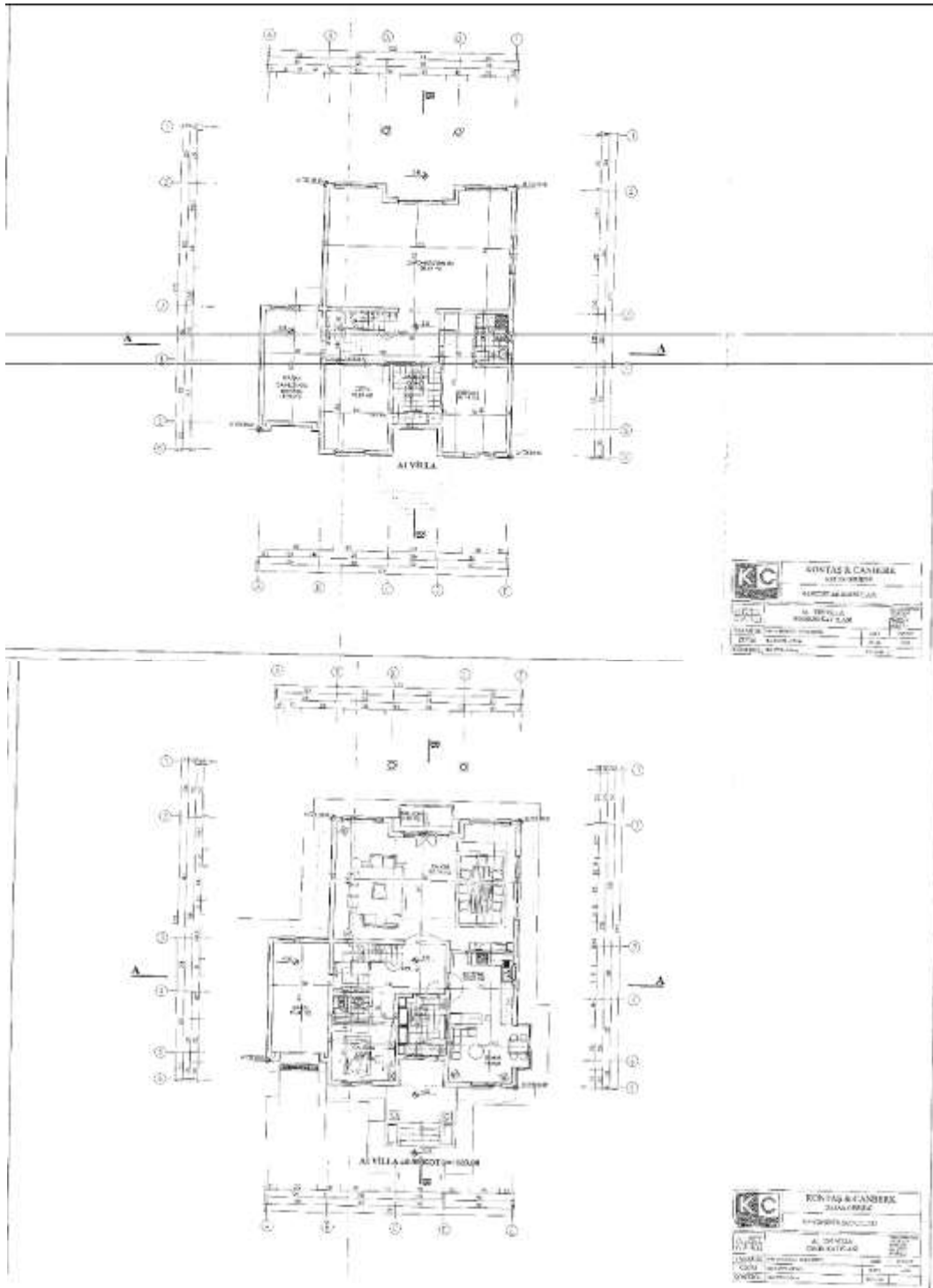
A-1 VE A-9 BLOKLAR

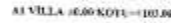
Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat olmak üzere 3 katlı şekilde projelendirilmiştir. A-1 blok, Neşe Erberk Anaokulu, A-9 blok, Uğur Lisesi olarak kullanılmaktadır.

A tipi bloklar, bodrum katı 156 m2 alanlı su deposu, çamaşır odası, sığınak, depo ve kömürlük hacimlerinden, zemin katı 163 m2 alanlı hol, salon, oda, balkon hacimlerinden, 1.katı 148 m2 alanlı hol, 3 oda, banyo hacimlerinden, toplam 452 m2 alandan oluşmaktadır.

A-1 Blok

BLOK	KAT	BRÜT ALAN(m2)
A-1 BLOK	BODRUM	156,56
	ZEMİN	162,68
	1.KAT	132,87
TOPLAM		452,11





KONTAS & CANBERE
OFFICE GENERAL
MATERI DAN KONTAK

AL TRIVELA S.A. (SAR)			
AMER			
CUM			
DISTRIB			

[illegible]

A-9 BLOK

BLOK	KAT	BRÜT ALAN(m2)
A-9 BLOK	BODRUM	156,56
	ZEMİN	162,68
	1.KAT	132,87
TOPLAM		452,11

REV. NO: AÇIKLAMA: YAPAN: TARİH:

**T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT
İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL - BAĞÇEŞEHİR KONUTLARI
GELİR PAYLAŞMA ESASINA GÖRE İNŞAATI VE SATIŞI**

PROJE: **BAĞÇEŞEHİR KONUTLARI**

MÜTEAHHİT: **KIC** **KONTAŞ & CANBERK ORTAK GİRİŞİMİ**

PROJE FİRMASI: **ART MİMARİ VE ENDÜSTRİYEL TASARIM HİZ. LTD. ŞTİ.** **M**
BÜYÜK RAZAKI BLOK NO: 10 BİREHANKARA TEL: 0 312 288 45 21-32 FAKS: 0312 288 48 28 art@artmimar.com.tr

SİM: TARİH: PAFTA ADI: **265 ADA 6 PARSEL**

YAPAN: **ALTAŞ ŞENGÖNCA** **A TİPİ DUBLEKS KONUT**

ÇİZEN: **İsmail ŞİNGİR** **A9-A10 VİLLA**

KONTROL: **İsmail ŞİNGİR** **MİMARİ AVAN PROJE**

ÖLÇEK: **1:1100**

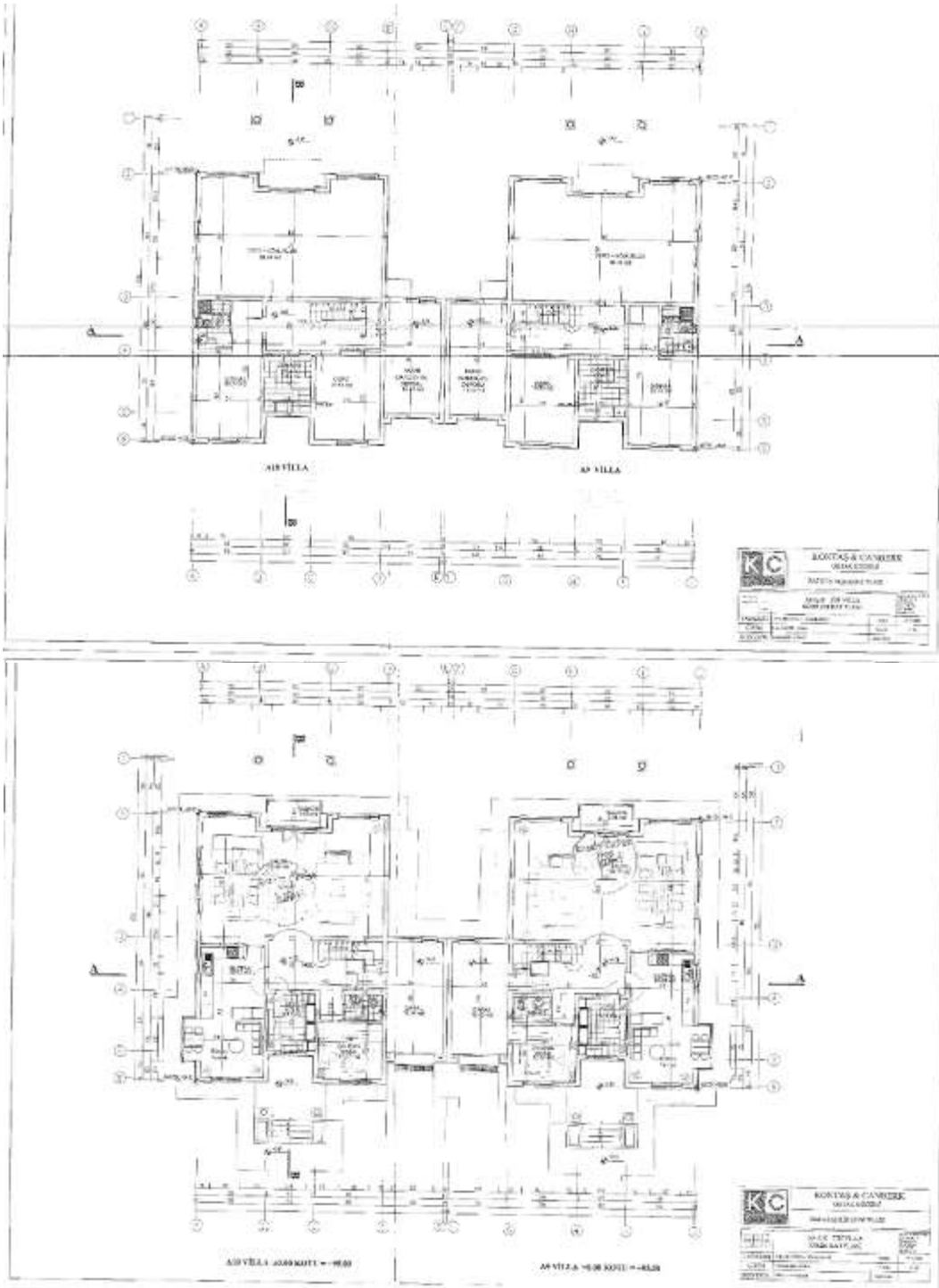
ÇİZİM NO: YER: **BAĞÇEŞEHİR** TİPİ: **A VİLLA** FÖY: **9/9** SİY. NO:

TOKİ KONTROL: ONAY:

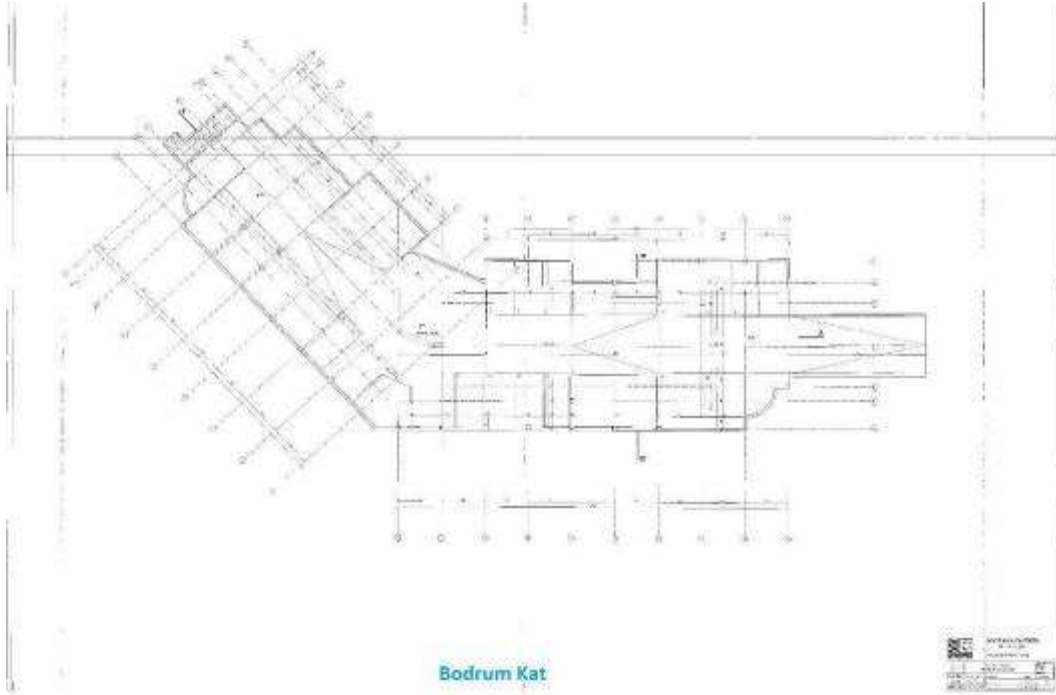
Y. Mimar

Şeref ÇETİNGÖZÜ
Proje Sorumlusu

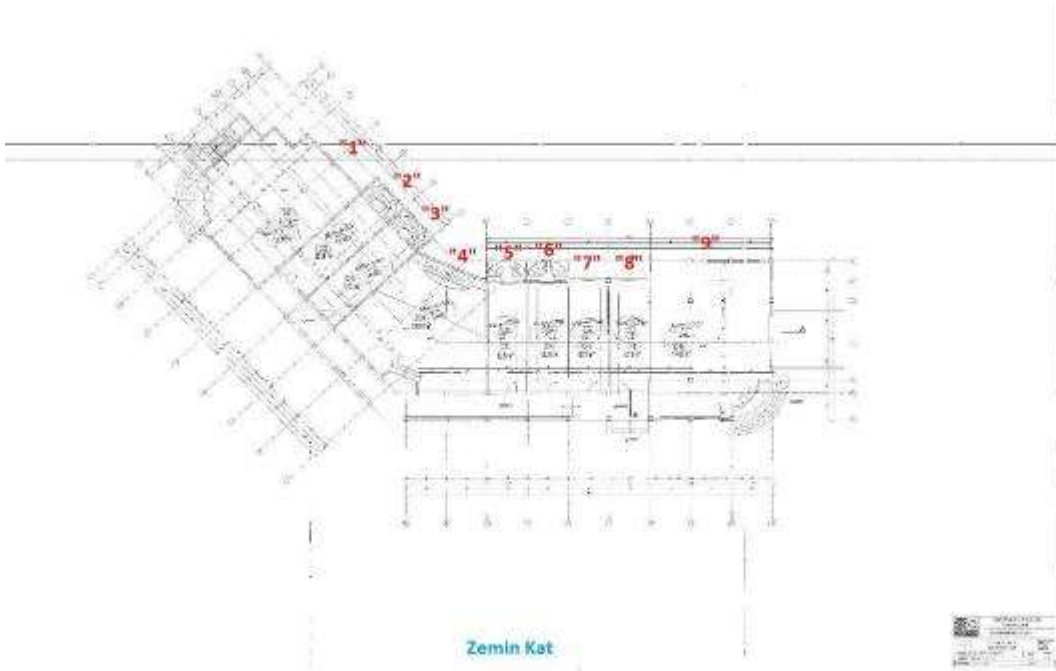
TARİH:



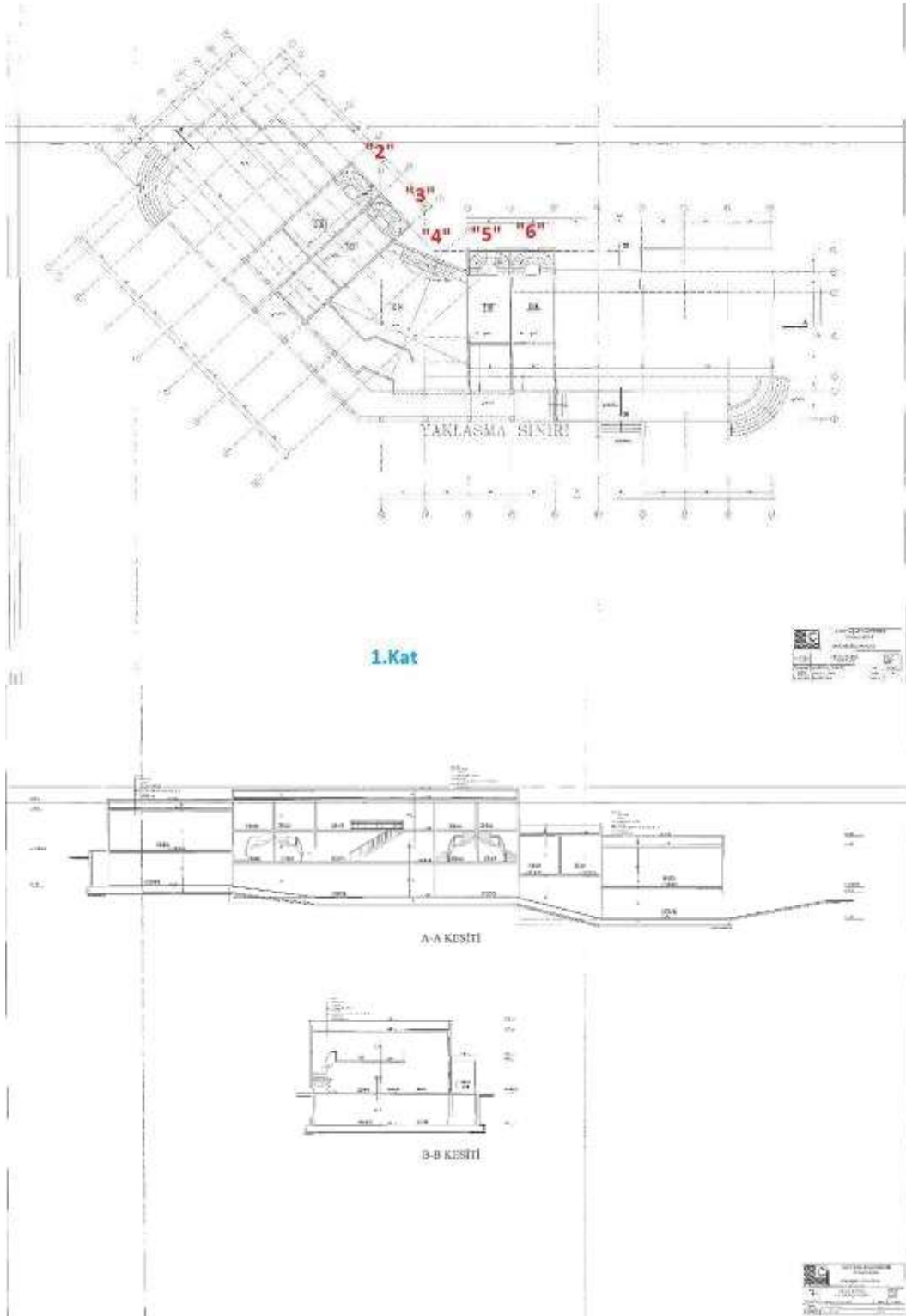


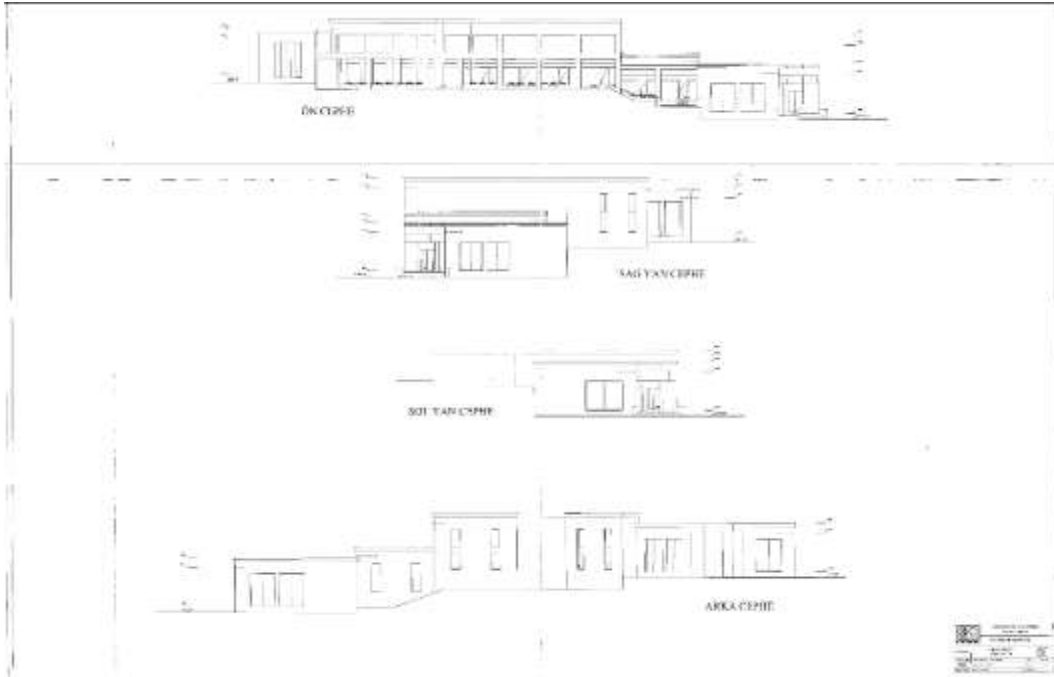


Bodrum Kat



Zemin Kat





268 ADA 1 PARSEL

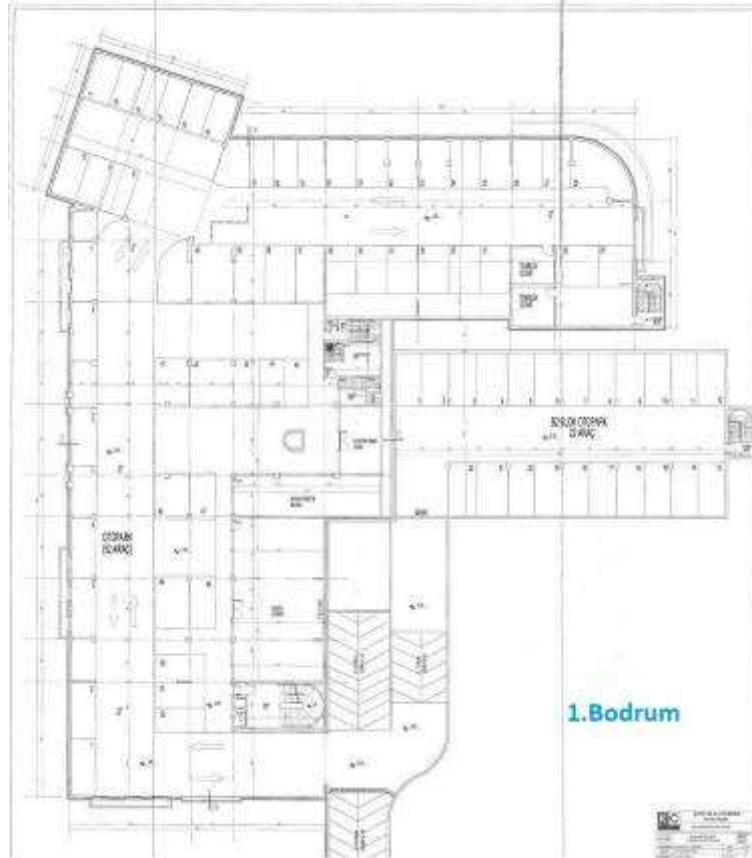
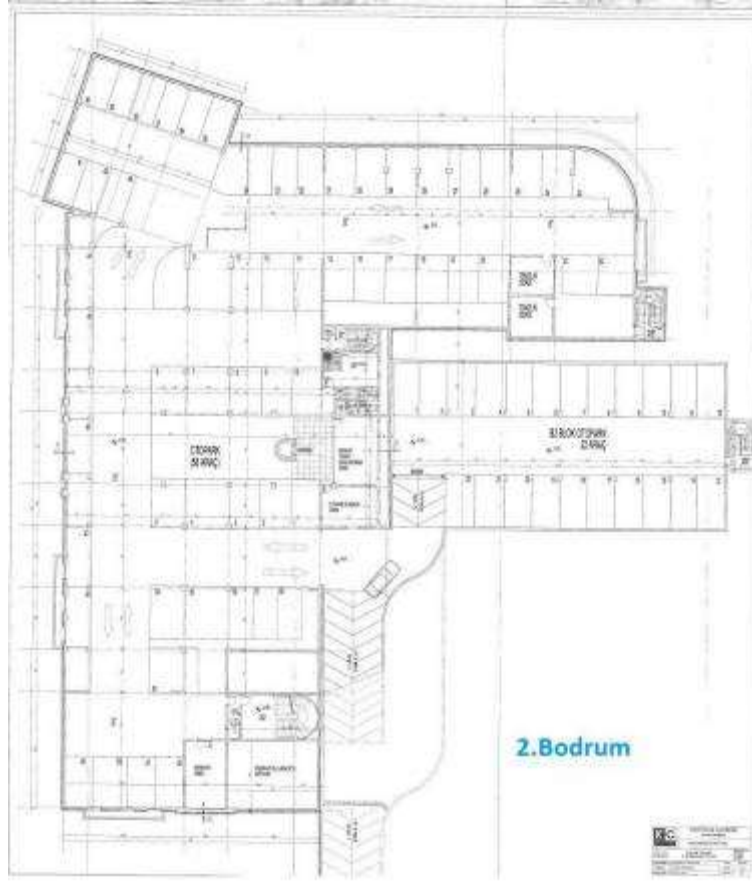
19.370,58 alanlı olan, 268 ada 1 parselde, A, B2, G, H Blok olmak üzere toplam 4 blok şeklinde inşa edilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkuller G, H blokta konumlandır. Vaziyet planı aşağıdaki gibidir.

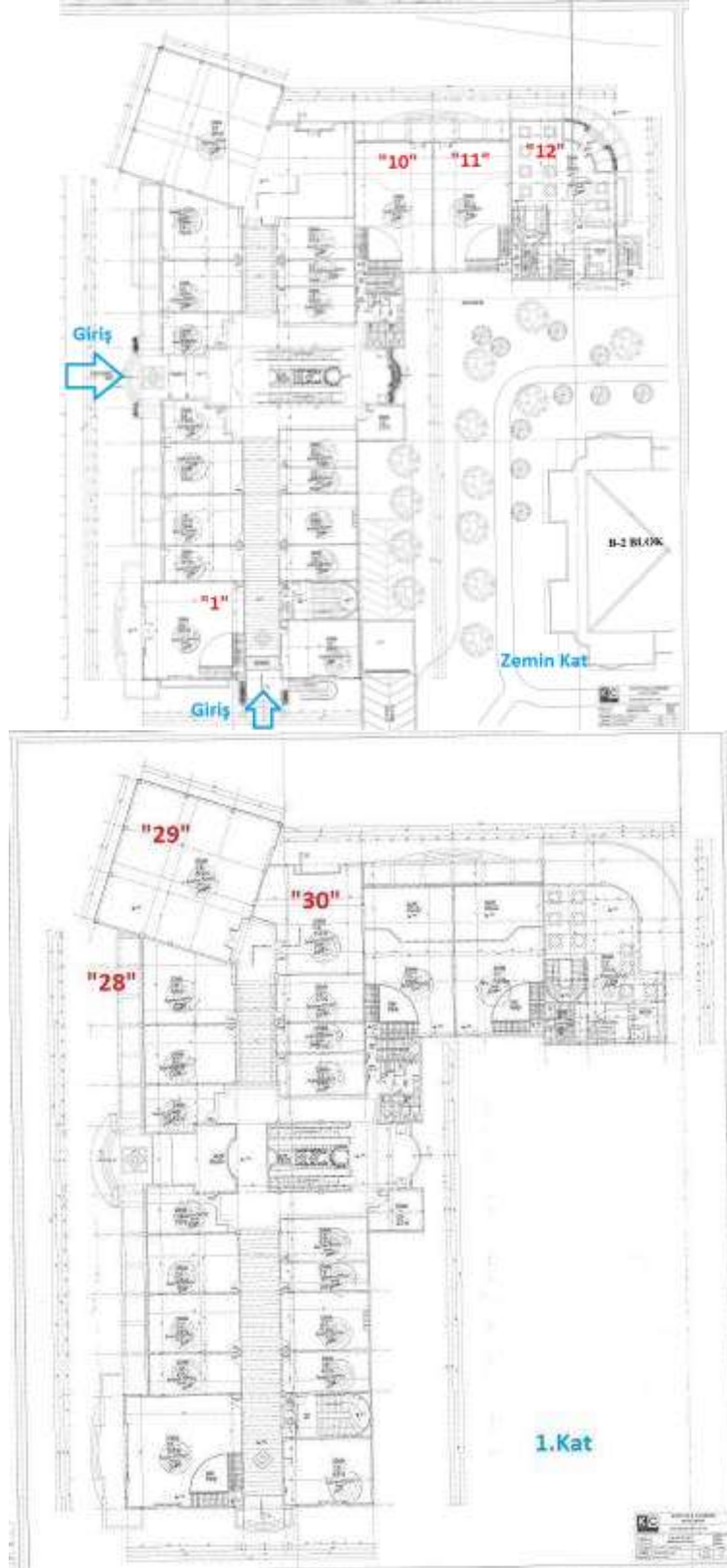


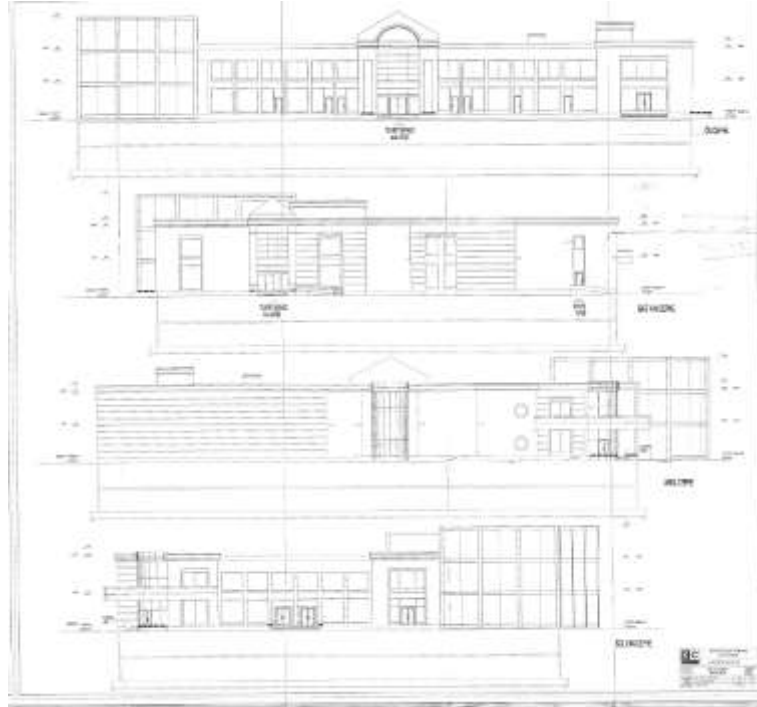
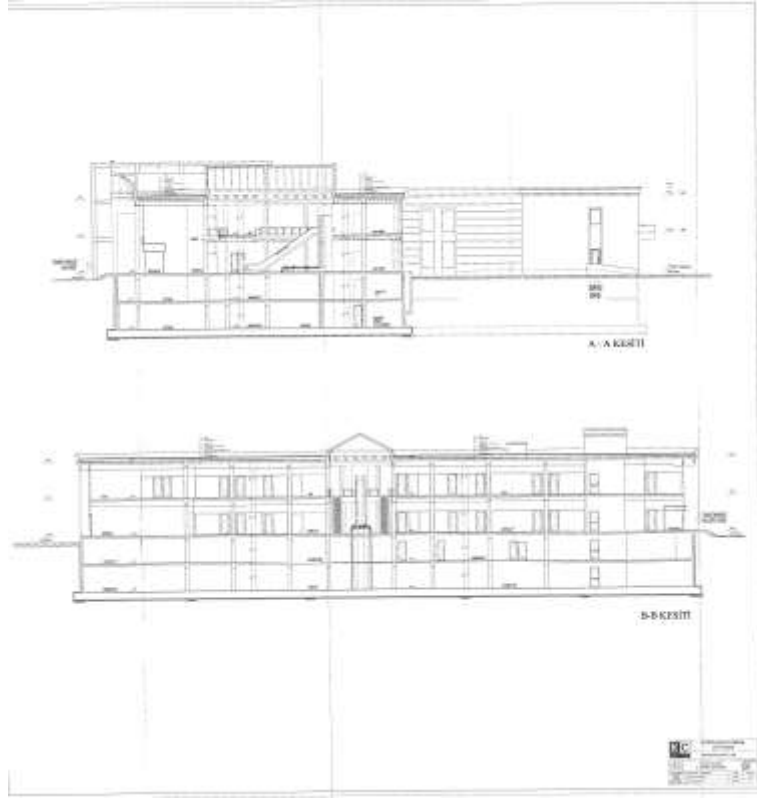
Projesine ve bağımsız bölüm listesine göre 2.bodrum katta; 58 araçlık otopark alanı, temizlik odası, hidrofor odası, 1.bodrum katta; 52 araçlık otopark, kazan dairesi, temizlik odası, zemin katta; 18 adet dükkan ve 4 adet dubleks dükkan, 1.katta; 18 adet dükkan olmak üzere toplam 40 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dükkanların kiracısı bulunmaktadır. Blok ana girişi zemin kattan ve batı cepheden, arka girişi zemin kattan ve güney cepheden sağlanmaktadır. Dış cephesi dış cephe kaplamalıdır.

BLOK	KAT	BRÜT ALAN(m2)
G BLOK	2.BODRUM	2404,96
	1.BODRUM	2404,96
	ZEMİN	2404,96
	1.KAT	2136,32
TOPLAM		9351,2

[illegible]







H BLOK

Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat olmak üzere 3 katlı şekilde projelendirilmiştir.

Projesine ve bağımsız bölüm listesine göre bodrum katta; otopark, kalorifer dairesi, personel odası, güvenlik odası, su deposu, elektrik odası, zemin katta; 8 adet dükkan ve 2 adet dubleks dükkan, 1.katta; 1 ve 10 no.lu bağımsız bölüme ait asma kat olmak üzere toplam 10 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

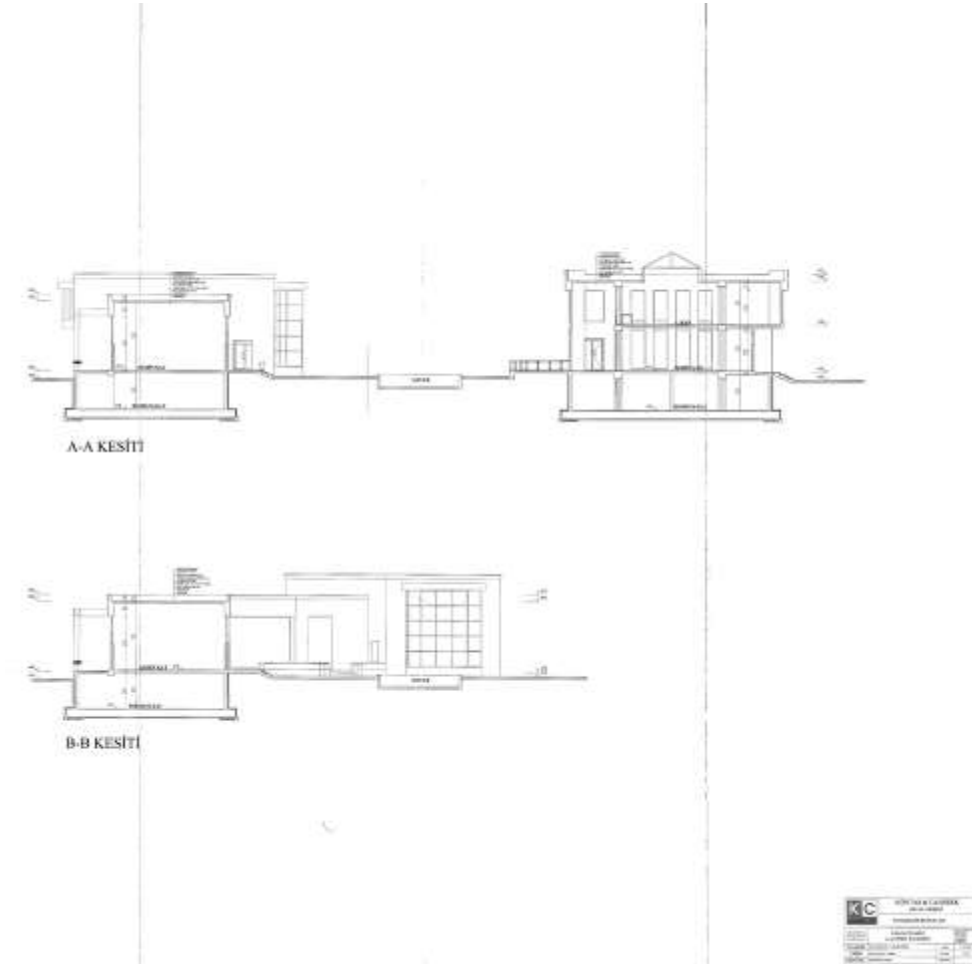
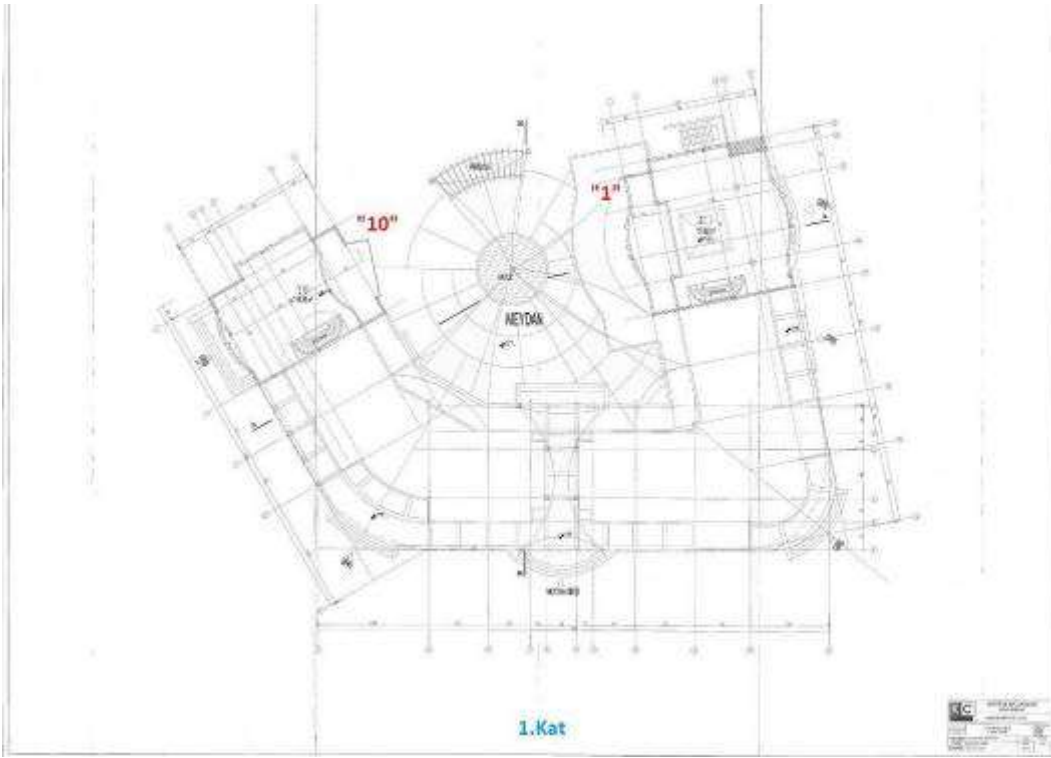
Dükkanların kiracısı bulunmaktadır. Dükkanların bağımsız girişi bulunmaktadır. Dış cephesi dış cephe kaplamalıdır.

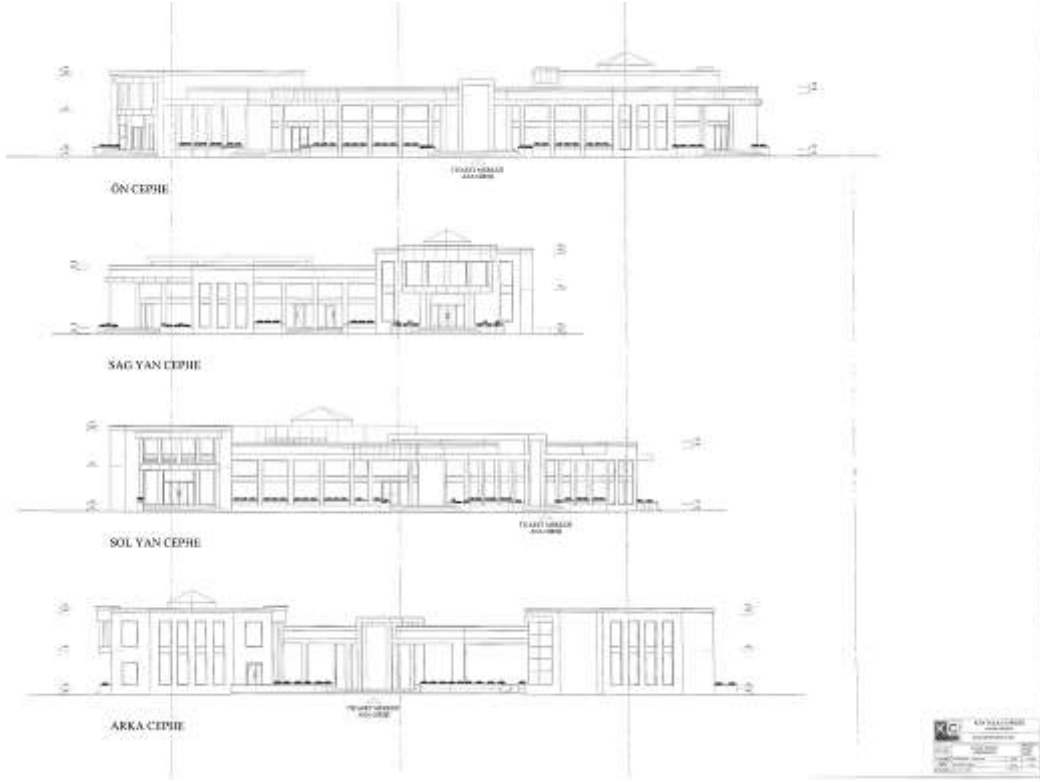
H BLOK

BLOK	KAT	BRÜT ALAN(m2)
H BLOK	BODRUM	963,25
	ZEMİN	963,25
	1.KAT	301,76
TOPLAM		2228,26

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	
İSTANBUL - BAĞÇEŞEHİR KONUTLARI GELİR PAYLAŞMA ESASINA GÖRE İNŞAATI VE SATIŞI	
PROJE: BAĞÇEŞEHİR KONUTLARI	
MÜHÜR: KC KONTAŞ & CANBERK ORTAĞI GİRİŞİMİ	
PROJE FİRMASI: ART MİMARİ VE ENDÜSTRİYEL TASARIM HİZ. LTD. ŞTİ.	
MÜHÜR: ART MİMARİ VE ENDÜSTRİYEL TASARIM HİZ. LTD. ŞTİ.	
İSMİ: ART MİMARİ VE ENDÜSTRİYEL TASARIM HİZ. LTD. ŞTİ.	TARİHİ: 2005
YAPAN: ART MİMARİ VE ENDÜSTRİYEL TASARIM HİZ. LTD. ŞTİ.	PARTE ADI: 268 ADA 1 PARSEL
ÇİZEN: Doğa KARTAL / Mimar	H BLOK TİCARET
KONTROL: BAĞÇEŞEHİR	MİMARİ AVAN PROJESİ
OLUCU: 17.08.2005	
ÇİZİM NO: 17.08.2005	
İL: İSTANBUL	İLÇE: BAĞÇEŞEHİR
YOL: BAĞÇEŞEHİR	YOL NO: 7/7
TOKİ: KONTROL	ONAY: T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Tarih: 12.3.2005	







4.4- BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ;

Değerlemeye konu gayrimenkullerin dış, iç dekorasyonları kiracılarının markasına uygun şekilde inşa edilmiştir. Bağımsız bölümlerin iç kısımlarına girilememiş olup projesi üzerinden değerlendirilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin bağımsız girişleri bulunmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kat, nitelik, brüt alan bilgileri aşağıdaki Tablo 3'de detaylı olarak sunulmuştur.

TABLO-3 BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KULLANIM ALANLARI							
SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN(m2)	TERAS ALANI(m2)
1	265/6	A-1	1	-	A TİPİ VİLLA	452,11	-
2	265/6	A-9	9	-	A TİPİ VİLLA	452,11	-
3	265/6	D	1	ZEMİN	DÜKKAN	154,14	-
4	265/6	D	2	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10,91
5	265/6	D	3	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	10,91
6	265/6	D	4	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	97,69
7	265/6	D	5	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	11,05
8	265/6	D	6	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	11,05
9	265/6	D	7	ZEMİN	DÜKKAN	49,14	31,66
10	265/6	D	8	ZEMİN	DÜKKAN	49,14	31,66
11	265/6	D	9	ZEMİN	DÜKKAN	189,1	-
12	268/1	G	1	ZEMİN	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	-
13	268/1	G	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	-
14	268/1	G	11	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	-
15	268/1	G	12	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	-
16	268/1	H	1	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	-
17	268/1	H	5	ZEMİN	DÜKKAN	50,34	-
18	268/1	H	6	ZEMİN	DÜKKAN	49,42	-
19	268/1	H	7	ZEMİN	DÜKKAN	49,42	-
20	268/1	H	8	ZEMİN	DÜKKAN	144,81	-
21	268/1	H	9	ZEMİN	DÜKKAN	50,34	-
22	268/1	H	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	-

ADA/PARSEL	BLOK	KAT	BRÜT ALAN(m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m2)
265/6	A1	BODRUM	156,56	452,11
		ZEMİN	162,68	
		1	132,87	
265/6	A9	BODRUM	156,56	452,11
		ZEMİN	162,68	
		1	132,87	

ADA/PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	TOPLAM B.ALAN	TERAS ALANI
265/6	D	2	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	55,89	93,63	10,91
			1		37,74		0
265/6	D	3	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	55,89	93,63	10,91
			1		37,74		0
265/6	D	4	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	164,86	276,2	97,69
			1		111,34		0
265/6	D	5	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	55,89	93,63	11,05
			1		37,74		0
265/6	D	6	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	55,89	93,63	11,05
			1		37,74		0

ADA/PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	TOPLAM B.ALAN	TERAS ALANI
268/1	G	1	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	153,48	293,24	0
			1		139,76		0
268/1	G	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	160,02	255,42	0
			1		95,4		0
268/1	G	11	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	160,02	255,42	0
			1		95,4		0
268/1	G	12	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	249,94	461,04	0
			1		211,1		0

ADA/PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	TOPLAM B.ALAN	TERAS ALANI
268/1	H	1	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	209,73	382,03	0
			1		172,3		0
268/1	H	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	164,43	290,64	0
			1		126,21		0

4.5- GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ;

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar dükkân olarak kullanılmaktadır.

4.6- GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ FAKTÖRLER;

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Bahçeşehir semtinin merkezinde konumlu olması	Yaya trafiğinin zayıf olduğu bölümde yer alması
Üst gelir grubuna hitap eden bölgede konumlu olması	
Ulaşım kolaylığı	
Kat mülkiyetli olması	
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
Bölgeye talebin artıyor olması	Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk
	Bölgede ticari birim arzının talebin üzerinde olması

4.7- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ (İL/İLÇE VERİLERİ)**Türkiye;**

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Nüfus; Türkiye nüfusu 2023 yılında 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu.

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

İstanbul İli

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.



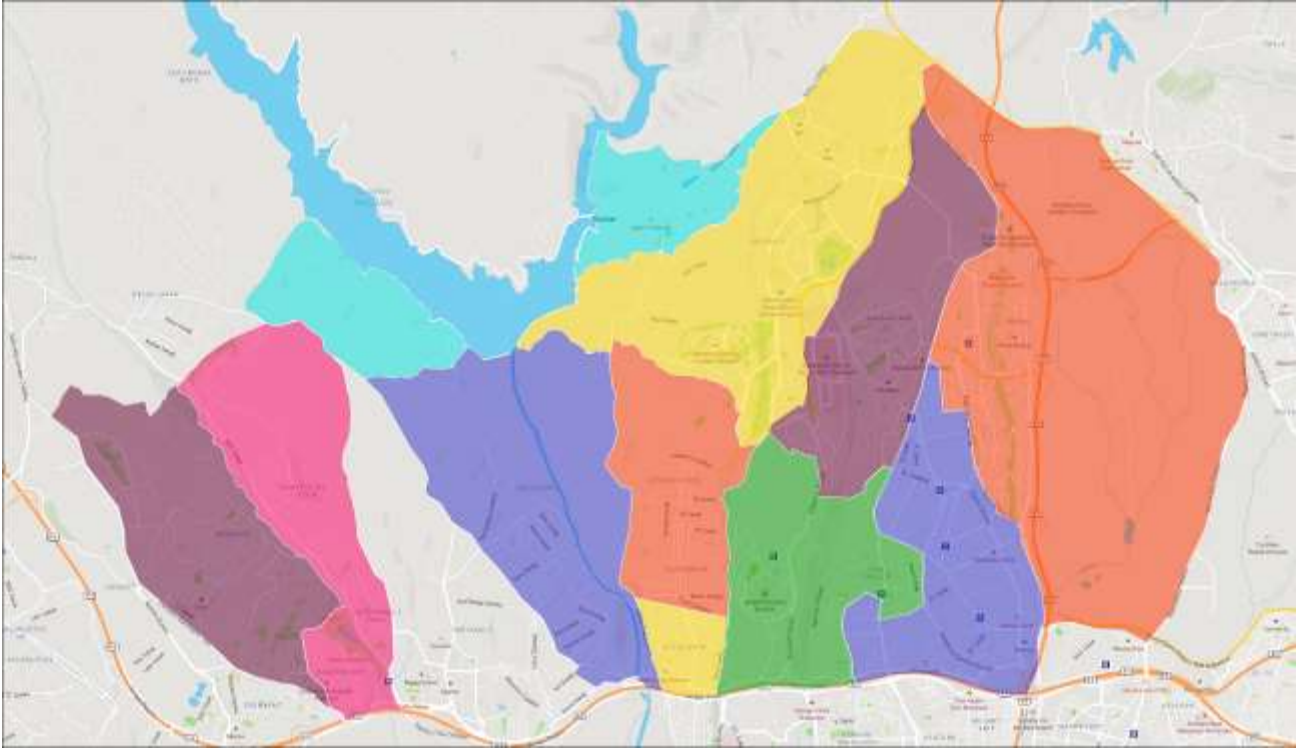
Başakşehir İlçesi

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Ortadoğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri'de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve İspartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir. 7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. Ayrıca Başakşehir Belediyesi tarafından Güvercintepe bölgesinde yaşayan vatandaşların Olimpiyat metro istasyonuna rahat ve hızlı ulaşması amacıyla yaya viyadüğü yapımına başlanmıştır. Birkaç ay içerisinde açılması planlanmaktadır.



4.8- MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur. 2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretilmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2023 yılı itibarıyla ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti.

Hükümetin 2024-2026 dönemi Orta Vadeli Programına göre göre 2023 yılı sonunda enflasyon beklentisi, TCMB'nin yüzde 58 olan tahminini aşarak, yüzde 65'e çıktı. Dolar kurunun yıllık ortalama değerleri, 2023 yılında 23,9 TL, 2024 yılında 36,8 TL, 2025 yılında 43,9 TL ve 2026 yılında 47,8 TL olacağı tahmin ediliyor.

2024 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,1 puan yukarı güncellenerek, yüzde 2,1 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Para politikası kararları ve parasal sıkılaşma sürecini destekleyen diğer adımların sonucunda finansal koşullardaki sıkılaşma devam etmiştir. Mevduat faizlerinde tüm vadelerde ortalama 14,0 yüzde puanlık bir yükseliş olmuş, kur korumalı hesaplardaki azalma devam ederken Türk lirasının toplam mevduat içindeki payı yükselmiştir. Diğer taraftan, ihtiyaç ve TL ticari kredi faizleri önemli ölçüde artmıştır.

TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)



Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Tüketici enflasyonu 2024 yılı Nisan ayını yüzde 69,8 ile yılın ilk Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde tamamlamıştır. Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında öngörülerle uyumlu bir biçimde yükselmiş, takip eden dönemde yavaşlasa da beklenenden yüksek bir seyir izlemiştir.

Enflasyonun 2024 yılı sonunda yüzde 38 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Haziran ayında başlayacak dezenflasyon sürecinin yılın ikinci yarısında güçlenerek devam edeceği öngörülmektedir.

BÖLÜM 5 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- EMSAL (PAZAR) YAKLAŞIMI;

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerieme 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 değeri esas ve değerieme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değeriemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.2- GELİR YAKLAŞIMI;

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değeriine 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 içirmeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

İndirgeme Oranı;

Diğer adıyla yatırımın getiri oranı veya iskonto oranı olarak da adlandırılan bu oran, risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

İndirgeme Oranı (İo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- Risksiz Getiri Oranı:** Yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki

getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları kabul edilmiştir.

- b. Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı (CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır. Aynı zamanda Risk Primi, yatırım yapanların veya borç verenlerin aldıkları risklerin niteliğine bağlı olarak risksiz getiri oranı üzerine ilave olarak talep ettikleri oranıdır. Risk primi işlemin türüne, vadeye ve alınan teminatların niteliğine göre değişebilir.

5.3- MALİYET YAKLAŞIMI;

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

BÖLÜM 6 – EMSAL PİYASA VERİLERİ, KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAP DETAYI

6.1 - EMSAL KROKİSİ

Kiralık Dükkan



Satılık Dükkan



Satılık Villa



6.2- EMSAL PİYASA VERİLERİ

Bölgede bulunan emsal nitelikteki satılık ve kiralık, dükkan ve villalar incelenmiştir. Aşağıdaki tablolarda emsaller belirtilmiştir.

SATILIK VİLLA EMSALLERİ					
SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT(TL)	ALANI(m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)
1	CENTRAL GAYRİMENKUL - 0 (549) 699 60 14	Aynı sitede bulunan, A-3 no.lu 550 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 450 m2 olduğu düşünülen villa için 73.500.000,-TL istenmektedir.	73.500.000	450	163.333
2	TRIO GAYRİMENKUL - 0 (536) 819 32 96	Aynı bölgede bulunan, ticari veya konut kullanımına uygun, A tipi, 5+1 kullanımlı, 250 m2 alanlı villa için 24.000.000,-TL istenmektedir.	24.000.000	250	96.000
3	EMLAKİUM GAYRİMENKUL - 0 (555) 650 52 45	Aynı bölgede bulunan, ticari veya konut kullanımına uygun, 6+2 kullanımlı, 450 m2 alanlı villa için 39.000.000,-TL istenmektedir.	39.000.000	450	86.667

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT(TL)	ALANI(m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)
1	D&D GAYRİMENKUL - 0 (537) 222 09 78	Bahçeşehir KC Çarşı G Blokta konumlu, 1.katta bulunan, 64 m2 brüt alanlı dükkan için 7.000.000,-TL istenmektedir.	7.000.000	64	109.375
2	CAPİTAL BAHÇEŞEHİR GAYRİMENKUL - 0 (534) 499 31 07	Bahçeşehir KC Çarşı F Blokta konumlu, 1.katta avm içinde bulunan, 65 m2 brüt alanlı dükkan için 10.650.000,-TL istenmektedir.	10.650.000	65	163.846
3	ALTU EMLAK - 0 (555) 978 46 40	Bahçeşehir Atrium Çarşıda konumlu, 2.katta bulunan, 60 m2 brüt alanlı dükkan için 3.600.000,-TL istenmektedir.	3.600.000	60	60.000
4	HURİS KART EMLAK - 0 (532) 515 60 57	Bahçeşehir Atrium Çarşıda konumlu, 4.katta bulunan, 62 m2 brüt alanlı dükkan için 2.500.000,-TL istenmektedir.	2.500.000	62	40.323
5	CENTURY21 TRIO - 0 (532) 515 18 17	Çarşı Pazar Avmde konumlu, 1.katta bulunan, 60 m2 brüt alanlı dükkan için 2.950.000,-TL istenmektedir.	2.950.000	60	49.167
6	REALTY WORLD HB GAYRİMENKUL - 0 (533) 166 32 84	Çarşı Pazar Avmde konumlu, 2.katta bulunan, 140 m2 brüt alanlı dükkan için 9.800.000,-TL istenmektedir.	9.800.000	140	70.000
7	REALTY WORLD TULİN - 0 (533) 410 72 72	Referans Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 120 m2 brüt alanlı dükkan için 12.500.000,-TL istenmektedir.	12.500.000	120	104.167
8	ALDAR EMLAK - 0 (552) 464 89 49	Referans Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 57 m2 brüt alanlı dükkan için 8.000.000,-TL istenmektedir.	8.000.000	57	140.351
9	TEMELTAŞ PROJELER - 0 (506) 674 44 58	Referans Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 138 m2 brüt alanlı dükkan için 17.000.000,-TL istenmektedir.	17.000.000	138	123.188
10	GMD ALBAYRAK EMLAK - 0 (506) 147 30 80	Yuvam Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 108 m2 brüt alanlı dükkan için 18.000.000,-TL istenmektedir.	18.000.000	108	166.667

KİRALIK VİLLA EMSALLERİ

SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT(TL)	ALANI(m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)
1	CAPİTAL BAHÇEŞEHİR GAYRİMENKUL - 0 (534) 499 31 07	Aynı bölgede bulunan, ticari veya konut kullanımına uygun, K tipi, 3+2 kullanımlı, 360 m2 alanlı villa için aylık 150.000,-TL kira istenmektedir.	150.000	360	416,67
2	EMLAKİUM GAYRİMENKUL - 0 (555) 650 52 45	Aynı bölgede bulunan, ticari veya konut kullanımına uygun, 3+2 kullanımlı, 325 m2 alanlı villa için aylık 110.000,-TL kira istenmektedir.	110.000	325	338,46
3	DÖNMEZ GAYRİMENKUL - 0 (532) 342 00 58	Aynı bölgede bulunan, ticari veya konut kullanımına uygun, 4+2 kullanımlı, 400 m2 alanlı villa için aylık 125.000,-TL kira istenmektedir.	125.000	400	312,50

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
SIRA NO	BEYAN EDEN KİŞİ/TELEFON	AÇIKLAMA	İSTENİLEN FİYAT(TL)	ALANI(m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)
1	CAPİTAL BAHÇEŞEHİR GAYRİMENKUL - 0 (534) 499 31 07	Bahçeşehir KC Çarşı F Bloкта konumlu, zemin katta bulunan, 65 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 55.000,-TL kira istenmektedir.	55.000	65	846,15
2	CAPİTAL BAHÇEŞEHİR GAYRİMENKUL - 0 (553) 010 00 70	Bahçeşehir KC Çarşı F Bloкта konumlu, 1.katta avm içinde bulunan, 25 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 16.000,-TL kira istenmektedir.	16.000	25	640,00
3	INHOUSE GLOBAL - 0 (536) 645 38 31	Bahçeşehir KC Çarşı E Bloкта konumlu, 2.katta avm içinde bulunan, 20 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 15.000,-TL kira istenmektedir.	15.000	20	750,00
4	CAPİTAL BAHÇEŞEHİR GAYRİMENKUL - 0 (538) 058 10 69	Bahçeşehir KC Çarşı F Bloкта konumlu, 1.katta avm içinde bulunan, 45 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 21.000,-TL kira istenmektedir.	21.000	45	466,67
5	COLDWELL BANKER ENERJİ GAYRİMENKUL - 0 (532) 487 89 99	Yuvam Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 144 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 98.000,-TL kira istenmektedir.	98.000	144	680,56
6	REMAX KOM GAYRİMENKUL - 0 (532) 761 60 99	Yuvam Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 100 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 80.000,-TL kira istenmektedir.	80.000	100	800,00
7	NEW LIFE GAYRİMENKUL - 0 (533) 198 80 93	Referans Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 88 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 55.000,-TL kira istenmektedir.	55.000	88	625,00
8	ALDAR EMLAK - 0 (552) 464 89 49	Referans Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 30 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 26.500,-TL kira istenmektedir.	26.500	30	883,33
9	TEMELTAŞ PROJELER - 0 (506) 674 44 58	Referans Bahçeşehir Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 320 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 250.000,-TL kira istenmektedir.	250.000	320	781,25
10	SİNKİ GAYRİMENKUL - 0 (532) 677 16 96	Akzirve Strada 1 Projesinde konumlu, zemin katta bulunan, 105 m2 brüt alanlı dükkan için aylık 100.000,-TL kira istenmektedir.	100.000	105	952,38

6.3- FARKLI DEğERLEME YAKLAşIMLARINA GÖRE BULUNAN SONUÇLAR, UYUMLAşTIRMA VE HESAP DETAYI

6.3.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Emsal Uygunlaştırma Tablosu;

YAPILI TAşINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İşYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)

SATILIK EMSAL	Konu Mülk	7	8	9	10
Niteliği	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
Bina Yaşı	0	15	15	15	15
Kat	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
Beyan Edilen Alanı (m ²)		120	57	138	108
İstenilen Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		12.500.000	8.000.000	17.000.000	18.000.000
Gerçekçi Alanı (m ²)		120	57	138	108
Gerçekçi Fiyatı (TL - TL/Ay)		11.500.000	7.000.000	15.000.000	16.000.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		95.833	122.807	108.696	148.148
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Daha İyi -10%	Daha İyi -30%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Alan Düzeltmesi		Benzer 0%	Daha İyi -20%	Benzer 0%	Benzer 0%
Toplam Düzeltme (%)		0%	-20%	-10%	-30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	98.900	95.833	98.246	97.826	103.704

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	98.902
--	--------

YAPILI TAşINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İşYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)

KİRALIK EMSAL	Konu Mülk	1	5	6	7	8	9	10
Niteliği	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
Bina Yaşı	0	15	15	15	15	15	15	15
Kat	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
Beyan Edilen Alanı (m ²)		65	144	100	88	30	320	105
İstenilen Fiyatı (TL - TL/Ay)		55.000	98.000	80.000	55.000	26.500	250.000	100.000
Gerçekçi Alanı (m ²)		65	144	100	88	30	320	105
Gerçekçi Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		50.000	90.000	70.000	50.000	22.500	200.000	80.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		769	625	700	568	750	625	762
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha İyi -25%	Daha İyi -30%	Daha İyi -40%	Daha İyi -10%	Daha İyi -10%	Daha İyi -40%	Daha İyi -40%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Alan Düzeltmesi		Daha İyi -20%	Benzer 0%	Benzer 0%	Daha İyi -10%	Daha İyi -30%	Daha Kötü 10%	Benzer 0%
Toplam Düzeltme (%)		-45%	-30%	-40%	-20%	-40%	-30%	-40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	440	423	438	420	455	450	438	457

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	440
--	-----

SATILIK EMSAL	Konu Mülk	1	2	3	4	5	6
Niteliği	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
Bina Yaşı	0	15	15	15	15	15	15
Kat	1	1	1	2	4	1	2
Beyan Edilen Alanı (m ²)		64	65	60	62	60	140
İstenilen Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		7.000.000	10.650.000	3.600.000	2.500.000	2.950.000	9.800.000
Gerçekçi Alanı (m ²)		64	65	60	62	60	140
Gerçekçi Fiyatı (TL - TL/Ay)		6.000.000	7.500.000	3.300.000	2.250.000	2.700.000	7.000.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		93.750	115.385	55.000	36.290	45.000	50.000
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha İyi -20%	Daha İyi -30%	Daha Kötü 20%	Daha Kötü 50%	Daha Kötü 30%	Daha Kötü 10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Alan Düzeltmesi		Daha İyi -20%	Daha İyi -20%	Daha İyi -20%	Daha İyi -20%	Daha İyi -20%	Benzer 0%
Toplam Düzeltme (%)		-40%	-50%	0%	30%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	53.400	56.250	57.692	55.000	47.177	49.500	55.000

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	53.437
--	--------

YAPILI TAŞINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İŞYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)

KİRALIK EMSAL	Konu Mülk	2	3	4
Niteliği	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
Bina Yaşı	0	15	15	15
Kat	1	1	2	1
Beyan Edilen Alanı (m ²)		25	20	45
İstenilen Fiyatı (TL - TL/Ay)		16.000	15.000	21.000
Gerçekçi Alanı (m ²)		25	20	45
Gerçekçi Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		13.000	12.500	18.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		520	625	400
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha İyi -25%	Daha İyi -25%	Daha İyi -20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Alan Düzeltmesi		Daha İyi -30%	Daha İyi -35%	Daha İyi -20%
Toplam Düzeltme (%)		-55%	-60%	-40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	240	234	250	240

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	241
--	-----

YAPILI TAŞINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İŞYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)

SATILIK EMSAL	Konu Mülk	1		2		3	
Niteliği	VİLLA	VİLLA		VİLLA		VİLLA	
Bina Yaşı	0	15		15		15	
Kat							
Beyan Edilen Alanı (m²)		350		250		450	
İstenilen Fiyatı (TL/m² - TL/Ay)		28.550.000		24.000.000		39.000.000	
Gerçekçi Alanı (m²)		350		250		450	
Gerçekçi Fiyatı (TL - TL/Ay)		27.000.000		20.000.000		34.000.000	
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m²)		77.143		80.000		75.556	
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha İyi	-15%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%
Alan Düzeltmesi		Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%
Toplam Düzeltme (%)		-15%		-15%		-15%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	65.900	65.571		68.000		64.222	

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m²)	65.931
---	---------------

KİRALIK EMSAL	Konu Mülk	1	2	3			
Niteliği	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA			
Bina Yaşı	0	15	15	15			
Kat							
Beyan Edilen Alanı (m²)		360	325	400			
İstenilen Fiyatı (TL/m² - TL/Ay)		150.000	110.000	125.000			
Gerçekçi Alanı (m²)		360	325	400			
Gerçekçi Fiyatı (TL - TL/Ay)		135.000	100.000	110.000			
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m²)		375	308	275			
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha Kötü	40%	Daha Kötü	50%	Daha Kötü	60%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%
Alan Düzeltmesi		Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%
Toplam Düzeltme (%)		40%	50%	60%			
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	480	525	462	440			

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m²)	476
---	------------

Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal uygunlaştırma tablosunda, konumuna göre **dükkan fiyatının satış birim m2 değeri, villa fiyatının satış birim m2 değeri** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme detayı aşağıdaki gibidir:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER ANALİZİ									
SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
1	265/6	A-1	1	-	A TİPİ VİLLA	452,11	90.686	41.000.000	41.000.000
2	265/6	A-9	9	-	A TİPİ VİLLA	452,11	84.050	38.000.000	38.000.000
3	265/6	D	1	ZEMİN	DÜKKAN	154,14	97.314	15.000.000	15.000.000
4	265/6	D	2	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	85.443	8.000.000	8.000.000
5	265/6	D	3	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	85.443	8.000.000	8.000.000
6	265/6	D	4	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	65.170	18.000.000	18.000.000
7	265/6	D	5	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	80.103	7.500.000	7.500.000
8	265/6	D	6	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	80.103	7.500.000	7.500.000
9	265/6	D	7	ZEMİN	DÜKKAN	49,14	101.750	5.000.000	5.000.000
10	265/6	D	8	ZEMİN	DÜKKAN	49,14	101.750	5.000.000	5.000.000
11	265/6	D	9	ZEMİN	DÜKKAN	189,1	79.323	15.000.000	15.000.000
12	268/1	G	1	ZEMİN	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	153.458	45.000.000	45.000.000
13	268/1	G	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	156.605	40.000.000	40.000.000
14	268/1	G	11	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	156.605	40.000.000	40.000.000
15	268/1	G	12	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	130.141	60.000.000	60.000.000
16	268/1	H	1	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	130.880	50.000.000	50.000.000
17	268/1	H	5	ZEMİN	DÜKKAN	50,34	129.122	6.500.000	6.500.000
18	268/1	H	6	ZEMİN	DÜKKAN	49,42	131.526	6.500.000	6.500.000
19	268/1	H	7	ZEMİN	DÜKKAN	49,42	202.347	10.000.000	10.000.000
20	268/1	H	8	ZEMİN	DÜKKAN	144,81	186.451	27.000.000	27.000.000
21	268/1	H	9	ZEMİN	DÜKKAN	50,34	129.122	6.500.000	6.500.000
22	268/1	H	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	92.898	27.000.000	27.000.000
TOPLAM								486.500.000	486.500.000

6.3.2- MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler olması ve farklı şerefiyelere sahip olmaları sebebiyle değerlendirilmesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3- GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Emsal uygunlaştırma tablosunda, konumuna göre **dükkan fiyatının kira birim m2 değeri 400-1000-TL/m2, villa fiyatının kira birim m2 değeri 400-420-TL/m2** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme detayı aşağıdaki gibidir:

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME ANALİZİ													
SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KİRACI	BRÜT ALAN (m2)	İNDİRGENMİŞ ALAN (TL/m2)	İndirgenmiş birim	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP.ORANI	DEĞERİ (TL)
1	265/6	A-1	1	-	A TİPİ VİLLA	ALEF	452,11	246,11	833,0	453,43	205.000	0,06	41.000.000,00
2	265/6	A-9	9	-	A TİPİ VİLLA	UĞUR DERSANESİ	452,11	246,11	772,0	420,25	190.000	0,06	38.000.000,00
3	265/6	D	1	ZEMİN	DÜKKAN	CROSSFİTT	154,14	154,14	486,6	486,57	75.000	0,06	15.000.000,00
4	265/6	D	2	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	EVRİM PINAR ÇİLT	93,63	74,76	535,0	427,21	40.000	0,06	8.000.000,00
5	265/6	D	3	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN		93,63	74,76	535,0	427,21	40.000	0,06	8.000.000,00
6	265/6	D	4	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	BİM	276,2	220,53	408,1	325,85	90.000	0,06	18.000.000,00
7	265/6	D	5	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	ECZ. ESRA KILIÇ	93,63	74,76	501,6	400,51	37.500	0,06	7.500.000,00
8	265/6	D	6	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN		93,63	74,76	501,6	400,51	37.500	0,06	7.500.000,00
9	265/6	D	7	ZEMİN	DÜKKAN	HACI BABA	49,14	49,14	508,8	508,75	25.000	0,06	5.000.000,00
10	265/6	D	8	ZEMİN	DÜKKAN		49,14	49,14	508,8	508,75	25.000	0,06	5.000.000,00
11	265/6	D	9	ZEMİN	DÜKKAN	ONUR PASTANESİ	189,1	189,1	396,6	396,62	75.000	0,06	15.000.000,00
12	268/1	G	1	ZEMİN	DÜKKAN DUBLEKS	KAHVE DÜNYASI	293,24	223,36	1007,3	767,29	225.000	0,06	45.000.000,00
13	268/1	G	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	ACES BURSA KEBAP	255,42	207,72	962,8	783,02	200.000	0,06	40.000.000,00
14	268/1	G	11	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	STARBUKS	255,42	207,72	962,8	783,02	200.000	0,06	40.000.000,00
15	268/1	G	12	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	İŞ GIDA	461,04	355,49	843,9	650,70	300.000	0,06	60.000.000,00
16	268/1	H	1	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	İŞBANKASI	382,03	295,88	844,9	654,40	250.000	0,06	50.000.000,00
17	268/1	H	5	ZEMİN	DÜKKAN	ALSANCAK UNLU	50,34	50,34	645,6	645,61	32.500	0,06	6.500.000,00
18	268/1	H	6	ZEMİN	DÜKKAN		49,42	49,42	657,6	657,63	32.500	0,06	6.500.000,00
19	268/1	H	7	ZEMİN	DÜKKAN	LUNCH BOX	49,42	49,42	1011,7	1.011,74	50.000	0,06	10.000.000,00
20	268/1	H	8	ZEMİN	DÜKKAN		144,81	144,81	932,3	932,26	135.000	0,06	27.000.000,00
21	268/1	H	9	ZEMİN	DÜKKAN	DENİZBANK	50,34	50,34	645,6	645,61	32.500	0,06	6.500.000,00
22	268/1	H	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN		290,64	227,54	593,3	464,49	135.000	0,06	27.000.000,00
TOPLAM											2.432.500		486.500.000

BÖLÜM 7 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ:

7.1- FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI, KULLANILMAYAN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN NEDEN KULLANILMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Bağımsız bölümlerin değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Emsal Yöntemi ile ulaşılan sonuç (22 adet b.b. değeri) = 486.500.000 TL

Gelir Yöntemi ile ulaşılan sonuç (22 adet b.b. değeri) = 486.500.000 TL

Maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır. Bunun sebebi değerlemesi yapılan 22 adet b.b.'ün kat mülkiyet tapulu olması ve ana taşınmazın tamamını oluşturmamasıdır. Aynı zamanda bağ. bölümlerin farklı şerefiyeye sahip olmaları da maliyet yöntemi ile bulunan sonucun gerçeğe en yakın değer olmayacağı yönünde kanaate varılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu alışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için bu yöntem kullanılmıştır.

7.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3- GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonunun etkin ve verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

7.4- DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK SÖZLEŞMELERDE HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk değildir.

7.5- EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme raporu, belirli bir gayrimenkul projesine göre yapılmaktadır. Proje bilgileri ve planlara ait bilgiler rapor içeriğinde detaylı olarak verilmiştir. Planlar ve projeler, mevcut yapılar ile uyumludur. Farklı bir proje yapılması halinde değerinde bir artış olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7.6- DEğERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAğMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIğINA İLİŞKİN BİLGİ;

Değerleme konusu taşınmaz, boş arsa olmayıp, üzerinde ruhsatlı, kat mülkiyeti kurulmuş ticari projesi bulunmaktadır.

7.7- GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİğİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİğİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIğI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIğI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiştir. Tespitler aşağıda belirtilmiştir.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendi "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." şeklinde olup bu maddeye göre GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

- 22. Maddenin c) bendi "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." şeklinde olup taşınmazların tapu kayıtlarında değeri etkileyen veya satışı kısıtlayan herhangi bir şerh bulunmadığından bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
 - 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 yer alması gerekmektedir.
 - Değerleme konusu bağımsız bölümlerden D blok 2-3, G blok 1, H blok 1 numaralı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan "Kira Şerhi" şerhlerinin kurumsal kiracılar tarafından kiracı konumundaki haklarını korumak amacıyla koyulduğu ve taşınmazın tasarrufunun olumsuz yönde etkilemeyeceği kanaatine varılmıştır. Bu şerh sebebiyle GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

- 22. Maddenin d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” şeklinde olup projenin tüm izinleri alınmış ve onaylanmış, tarafımızca da tespit edilmiştir. 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 natamam vaziyette yer alması veya kısmi iskanının olması sebebiyle natamam olarak işlendiği beyan edilmiştir. Bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
- 22. Maddenin r) bendi “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.” şeklinde olup yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş, hali hazırda kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

Özetle yapılan tüm araştırmalar değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

8.1- SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu 11 adet dubleks dükkan, 9 adet dükkan, 2 villa vasıflı taşınmazların resmi kurumlardan ulaşılan bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Emsal Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup her iki yöntemden çıkan değerler birbiriyle uyumlu olduğundan emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Taşınmazların değerlemesi dışarıdan yapılmış olup, projelerine uygun oldukları kabul edilerek değer takdir edilmiştir.

8.2- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer takdirinde peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden değer takdiri yapılmıştır. Değerleme KDV Hariç yapılmış olup, KDV fiyatı da eklenerek bulunan toplam değeri ayrıca belirtilmiştir.

Toplu değerlendirme tablosu bir sonraki sayfada belirtilmiştir.

KDV Hariç Pazar Değeri; (22 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri)	486.500.000, -TL (DörtYüzSeksenAltıMilyonBeşYüzBinTürkLirası)
KDV dahil Pazar Değeri; (22 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri)	583.800.000, -TL (BeşYüzSeksenÜçMilyonSekizYüzBinTürkLirası)

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Osman GÜRAY İnşaat Müh. SPK Lisans No: 409105	Aybüke ÇUKADAR Harita Mühendisi SPK Lisans No:407964	Mete GÜLBAŞ Şehir Plancısı SPK Lisans No:400141

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ- TOPLU DEĞERLEME TABLOSU											
SIRA NO	ADA/ PARSEL	BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN(m2)	BİRİM DEĞERİ(TL/m2)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)	KDV ORANI	KDV DAHİL DEĞER	SİGORTAYA ESAS DEĞER
1	265/6	A-1	1	-	A TİPİ VİLLA	452,11	90.686	41.000.000 TL	20%	49.200.000 TL	6.510.384 TL
2	265/6	A-9	9	-	A TİPİ VİLLA	452,11	84.050	38.000.000 TL	20%	45.600.000 TL	6.510.384 TL
3	265/6	D	1	ZEMİN	DÜKKAN	154,14	97.314	15.000.000 TL	20%	18.000.000 TL	2.219.616 TL
4	265/6	D	2	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	85.443	8.000.000 TL	20%	9.600.000 TL	1.348.272 TL
5	265/6	D	3	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	85.443	8.000.000 TL	20%	9.600.000 TL	1.348.272 TL
6	265/6	D	4	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	65.170	18.000.000 TL	20%	21.600.000 TL	3.977.280 TL
7	265/6	D	5	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	80.103	7.500.000 TL	20%	9.000.000 TL	1.348.272 TL
8	265/6	D	6	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	80.103	7.500.000 TL	20%	9.000.000 TL	1.348.272 TL
9	265/6	D	7	ZEMİN	DÜKKAN	49,14	101.750	5.000.000 TL	20%	6.000.000 TL	707.616 TL
10	265/6	D	8	ZEMİN	DÜKKAN	49,14	101.750	5.000.000 TL	20%	6.000.000 TL	707.616 TL
11	265/6	D	9	ZEMİN	DÜKKAN	189,1	79.323	15.000.000 TL	20%	18.000.000 TL	2.723.040 TL
12	268/1	G	1	ZEMİN	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	153.458	45.000.000 TL	20%	54.000.000 TL	4.222.656 TL
13	268/1	G	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	156.605	40.000.000 TL	20%	48.000.000 TL	3.678.048 TL
14	268/1	G	11	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	156.605	40.000.000 TL	20%	48.000.000 TL	3.678.048 TL
15	268/1	G	12	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	130.141	60.000.000 TL	20%	72.000.000 TL	6.638.976 TL
16	268/1	H	1	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	130.880	50.000.000 TL	20%	60.000.000 TL	5.501.232 TL
17	268/1	H	5	ZEMİN	DÜKKAN	50,34	129.122	6.500.000 TL	20%	7.800.000 TL	724.896 TL
18	268/1	H	6	ZEMİN	DÜKKAN	49,42	131.526	6.500.000 TL	20%	7.800.000 TL	711.648 TL
19	268/1	H	7	ZEMİN	DÜKKAN	49,42	202.347	10.000.000 TL	20%	12.000.000 TL	711.648 TL
20	268/1	H	8	ZEMİN	DÜKKAN	144,81	186.451	27.000.000 TL	20%	32.400.000 TL	2.085.264 TL
21	268/1	H	9	ZEMİN	DÜKKAN	50,34	129.122	6.500.000 TL	20%	7.800.000 TL	724.896 TL
22	268/1	H	10	ZEMİN	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	92.898	27.000.000 TL	20%	32.400.000 TL	4.185.216 TL
TOPLAM								486.500.000 TL		583.800.000 TL	61.611.552 TL

