



DEĞERLEME RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

52 Adet Bağımsız Bölüm

Başakşehir, İSTANBUL

21 Aralık 2018

Rapor No: 2018/DGYO/02

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi ve No:** 01.10.2018 / -
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii'nde konumlu, tapu kütüğünde 265 ada 6 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 267 ada 3 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 21 adet bağımsız bölüm ve 268 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 17 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespitidir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:

- **Adres:** Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi, 3. Cadde Çarşı (KC Blokları), Başakşehir / İSTANBUL
- **Sahibi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** D ve G blokta 1'er adet, F blokta 9 adet bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla boş vaziyette olup geri kalan 41 adet bağımsız bölüm kiracı konumundaki çeşitli firmalarca ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.
- **Tapudaki İncelemesi:** Gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmaktadır. (bk. 6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Konut ve Ticaret Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır. (bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri)

Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	83.487.500 TL	\$ 15.872.148	€ 13.866.973
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	77.896.000 TL	\$ 14.809.125	€ 12.938.245
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	77.920.000 TL	\$ 14.813.688	€ 12.942.231

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=5,2600-TL; 1,-Euro=6,0206-TL; (20.12.2018 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- **Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Oya AKKOR – Lisans No: 400292
- **Değerleme Uzmanı:** Kadir Buğra ÇAKAREL – Lisans No: 410533

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

DEĞERLEME RAPORU	1
1 RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:.....	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri:.....	5
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
4 DEĞER TANIMI.....	6
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	7
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:.....	7
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:.....	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:.....	9
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:.....	13
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:.....	15
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:.....	21
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:.....	22
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....	23
7.1 Demografik veriler.....	23
7.2 Ekonomik Veriler.....	24
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	24
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum.....	27
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları.....	29
7.3 Gayrimenkul Sektörü.....	32
7.4 Bölge Verileri.....	35
7.4.1 İstanbul İli.....	35
7.4.2 Başakşehir İlçesi.....	37
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	39
8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:.....	39
8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	42
8.3 Perakende Piyasa Araştırması:.....	49
8.3.1 Alışveriş merkezi piyasası ile ilgili genel bilgiler.....	49
8.3.2 Gayrimenkuller özelinde piyasa araştırması.....	57
8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:.....	60
9 DEĞERLEME.....	60
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:.....	60
9.2 Değerleme Yaklaşımları:.....	60
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:.....	62
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme.....	62
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme.....	65
10.3 Kira Ekspertiz Değeri.....	68
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	70
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması.....	70
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe.....	70
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	70
12 SONUÇ.....	71
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	72

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	21.12.2018
Rapor No:	2018/DGYO/02
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevki'sinde konumlu, tapu kütüğünde 265 ada 6 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 267 ada 3 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 21 adet bağımsız bölüm ve 268 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 17 adet bağımsız bölümün piyasa rayıç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
Raporu Hazırlayanlar:	Kadir Buğra ÇAKAREL Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı İktisat
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:	17.12.2018
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış 20.12.2016 tarihli 2016/DGYO/02 sayılı ve 26.12.2017 tarihli 2017/DGYO/01 sayılı raporlar bulunmaktadır. ("13. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" başlığı altında detaylı bilgiye yer verilmiştir.)
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:	Rapor, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:**

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

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No:141 K:22, 34394, Esentepe - Şişli / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevki'sinde konumlu, tapu kütüğünde 265 ada 6 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu A1, A9, D ve E bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 267 ada 3 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu F blok içerisinde yer alan 21 adet bağımsız bölüm ve 268 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu G ve H bloklar içerisinde yer alan 17 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4 DEĞER TANIMI

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

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

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

5 DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi ve Süzer Bulvarı üzerinde konumlu, 20.284,35 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 bölümden, 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 21 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden 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 bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda D ve G blokta 1'er adet ve F blokta 9 adet bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla boş vaziyette olup geri kalan 41 adet bağımsız bölüm kiracıları tarafından ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

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

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

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

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

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

Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:

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

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

Bağımsız Bölüm Listesi

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

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

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

Bağımsız Bölüm Listesi

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

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8490	11482
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8491	11482
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8496	11482
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	86	8499	11482
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8513	11482
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8514	11482
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8515	11482
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	14.07.2014	87	8512	11482

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

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

Bağımsız Bölüm Listesi

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

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

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, 06.11.2018 tarihinde İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan resmi onaylı TAKBİS Belgelerine göre, rapora konu 52 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıda belirtilen notların mevcut olduğu tespit edilmiştir. (Bağımsız bölümleri gösteren tapu kayıt listesi ekler bölümünde yer almaktadır.)

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

Beyanlar Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

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

Şerhler Bölümü:

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

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

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

(**) Değerleme konusu D blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan kira şerhinin süresinin dolmuş olması sebebi ile kiracı veya mal sahibi tarafından ilgili tapu müdürlüğüne başvuru ile şerhin terkin edilmesi veya yenilenmiş sözleşmeye istinaden, yetkisi varsa, kiracı tarafından yeni bir harç ödeyerek şerh ettirilmesi mümkündür.

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)

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 118,56 m²'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 09.11.2007, Bitiş Tarih 16.10.2106 - Süre 99 yıl)

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

Beyanlar Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Yönetim Planı: 16.09.2005 tarihli (*)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.07.2014 tarih 11401 no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.03.2016 tarih 5903 no.lu)

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- 1.508 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) (20.10.1990 tarih 7605 no.lu)

Şerhler Bölümü:

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle kira şerhi vardır. (21.06.2007 tarih 7897 no.lu)
- 5.370.000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre) (Başlama tarihi 07.04.2017) (07.04.2017 tarih 7420 yevmiye no.lu) (Türkiye İş Bankası A.Ş.)

(*) Değerleme konusu G blok 1 no.lu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan kira şerhinin süresinin dolmuş olması sebebi ile kiracı veya mal sahibi tarafından ilgili tapu müdürlüğüne başvuru ile şerhin terkin edilmesi veya yenilenmiş sözleşmeye istinaden, yetkisi varsa, kiracı tarafından yeni bir harç ödeyerek şerh ettirilmesi mümkündür.

(**) Değerleme konusu H blok 1 no.lu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan 2007 tarihli 15 yıl müddetli kira şerhinin, aynı kiracı ile yapılan yeni kira sözleşmesine istinaden farklı bir kira şerhi koyulmuş olması sebebi ile herhangi bir sorun teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Kira şerhleri gayrimenkullerin alım-satımını ve tasarrufunu engellemekte olup sadece kiracının haklarını korumaya yönelik olarak tescil edilmektedir.

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

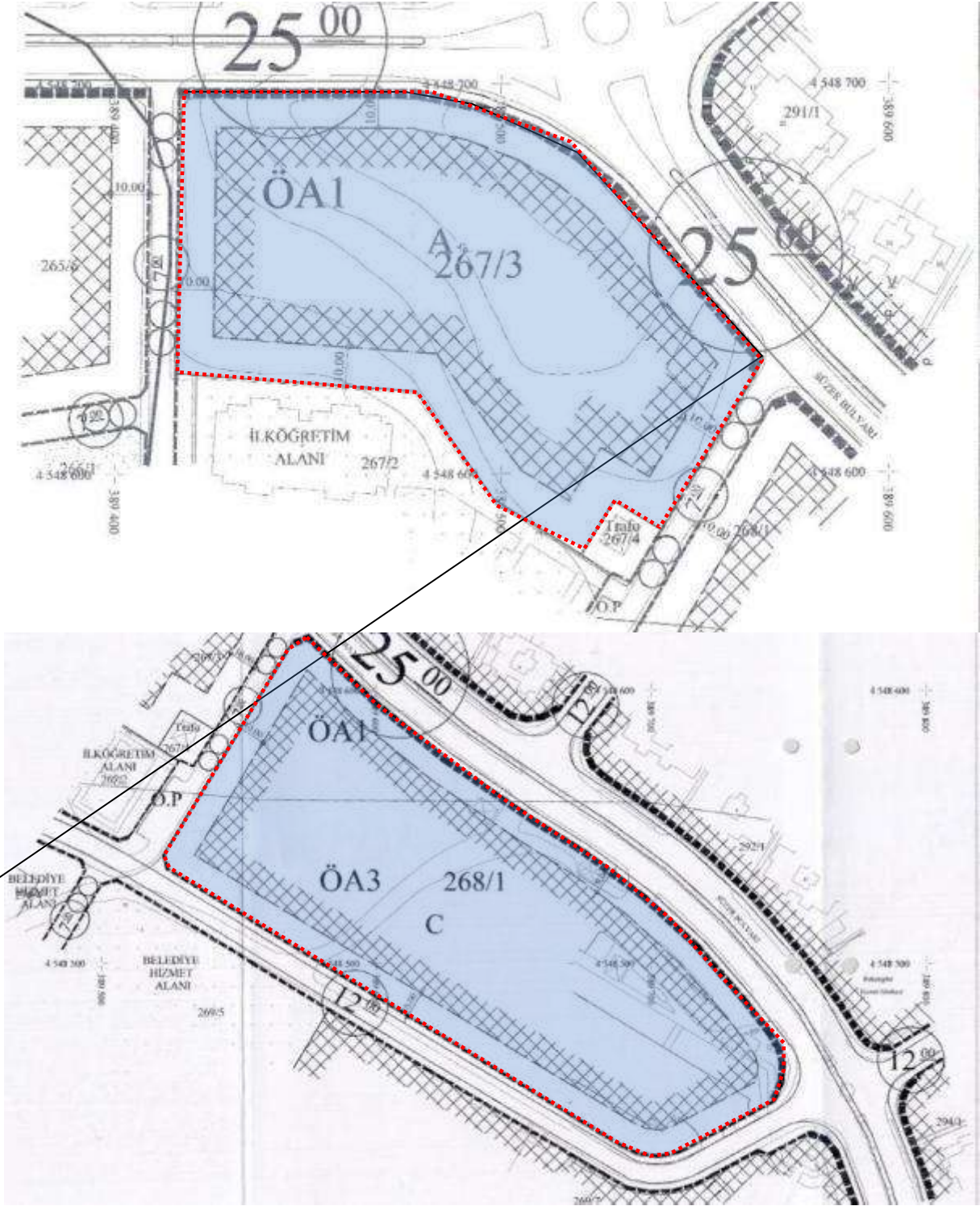
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 06.11.2018 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre gayrimenkullerin konumlu olduğu parseller, 07.02.2003 onay tarihli, "1/1.000 ölçekli Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında 267 ada 3 parsel "A" lejanlı, 265 ada 6 parsel ve 268 ada 1 parsel "C" lejanlı "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

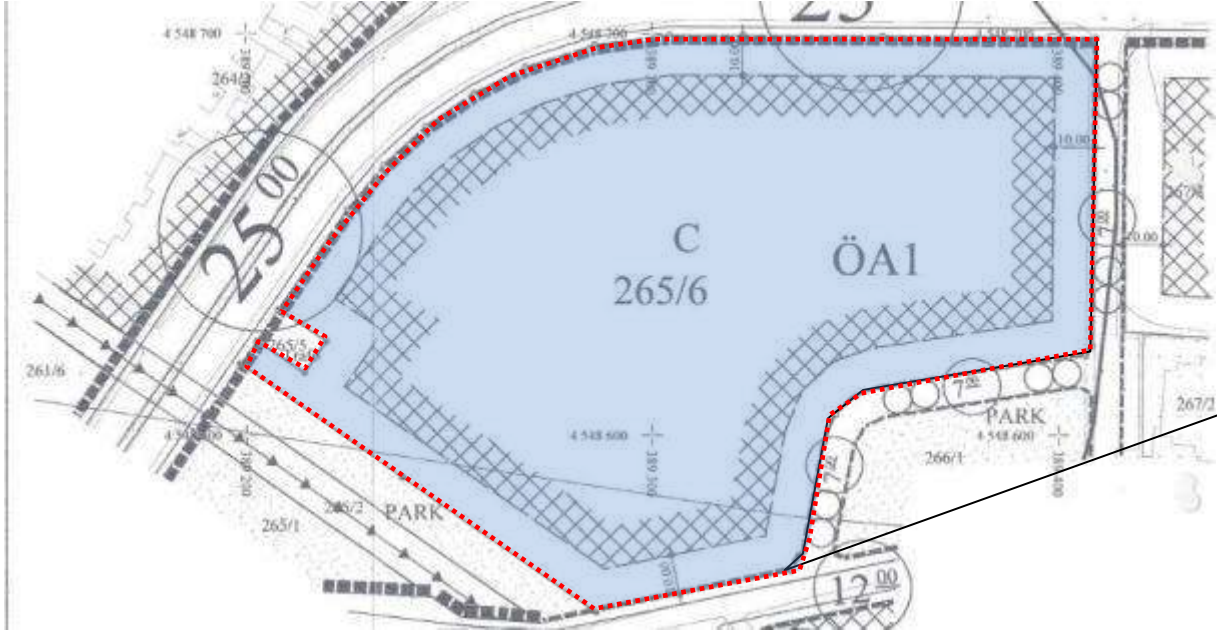
Söz konusu plana göre "A" lejanlı parseller için, mimari projesine göre düzenlenecek olup "Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri" fonksiyonu; Emsal (KAKS): 0,50, "Konut" fonksiyonu Emsal (KAKS): 1,50 olarak uygulanır. "C" lejanlı parseller için ise, avan projeye göre düzenlenecek olup "Ticaret+Büro+Konaklama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

- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Yapı adaları parsellere ayrılmadığı yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulabilir. İfraz yapıldığı takdirde minimum parsel büyüklüğü 500 m² olacaktır.
- Ticaret+Konut Alanını tanımlayan bordür çizgileri şematik olup hesaplama 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 artırılabilir.
- 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.

Aşağıda değerlendirme konusu parselleri gösteren imar paftaları yer almaktadır

Resim 1. İmar Paftaları





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

265 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer alan **A1 ve A9 bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 31.08.2005 tarih 2005/74 sayılı yeni yapı ruhsatı, 28.09.2006 tarih 1582 no.lu onaylı mimari tadilat projesi, 25.05.2007 tarih 2007/42 sayılı çatı katı ilavesi için verilmiş tadilat ruhsatı, 15.08.2008 tarih 2008/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi parsel üzerinde konumlu 10 adet A tarzı villa için düzenlendiği görülmüştür. Ruhsat belgelerine göre A tarzı bloklar, 4/A yapı grubunda, bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katı olarak 473,05 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. **D bloğa ait yapılan incelemelerde**; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/72 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 19.08.2008 tarih 2008/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 9 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dahil toplam 1.873,22 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 4 adedi için "Dükkan" ve 5 adedi için "Dubleks Dükkan" niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. **E bloğa ait yapılan incelemelerde**; 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/71 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/09 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 51 adet ticari ünitelerden oluşmakta olup ortak alanlar dahil toplam 10.186,05 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.

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

268 ada 1 parsel üzerinde yer alan **G bloğa ait yapılan incelemelerde;** 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/03 sayılı 9 no.lu bağımsız bölümün ifrazı için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 40 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 9.351,20 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. İfraz olan 9 no.lu bağımsız bölüm sonrası arsa payı oranları değişmemiş olup 39 olan bağımsız bölüm sayısının 40 adet olarak yeniden düzenlendiği görülmüştür. Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tadilat projesi görülememiş olup, Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde 07.01.2007 tarih 106 sayılı onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 36 adedi için “Dükkan” ve 4 adedi için “Dubleks Dükkan” niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. 268 ada 1 parsel üzerinde yer alan **H bloğa ait yapılan incelemelerde;** 25.07.2005 tarih 1436 no.lu onaylı mimari proje, 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı, 08.02.2007 tarih 2007/04 sayılı bodrum kattaki ortak alana dışarıdan inen merdivenin yer değişikliği için verilmiş tadilat ruhsatı ve 29.01.2008 tarih 2008/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre ana gayrimenkul, 3/A yapı grubunda, bodrum, zemin ve 1 normal katlı; 10 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır ve ortak alanlar dahil toplam 2.228,26 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde tadilata ilişkin herhangi bir mimari proje görülememiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden 8 adedi için “Dükkan” ve 2 adedi için “Dubleks Dükkan” niteliği belirtilmiş olup mevcut kullanımları ile uyumludur. Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 265 ada 6 no.lu parsel, 267 ada 3 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parseller üzerinde konumlanan bloklar içerisindeki konu gayrimenkullerin yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz kayda ve/veya tutanağa rastlanmamıştır.

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

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

Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde A1, A9, D, E, F ve H bloğa ait 25.07.2005 tarih 1436 no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve G bloğa ait 17.01.2007 tarih 106 no.lu onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. İncelenen onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 52 adet bağımsız bölümün blok, kat ve kattaki konum olarak uyumlu olduğu kullanım alanı ve iç dizayn olarak farklılıkların olduğu tespit edilmiştir.

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

➤ A1 ve A9 no.lu villa nitelikli gayrimenkullerin tadilat projesi Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Mahallinde 1. katta yer alan yaklaşık 16 m² galeri boşluğu villa kullanımına katıldığı ve çatı katlarında büyüme yapılarak yaklaşık 146 m² kapalı kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca A9 blokta villa girişine göre sağ tarafta, garaj hacminin arka kısmında kalan yaklaşık 20 m² alan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. A1 ve A9 blok Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen mimari projesinde yaklaşık brüt 452 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. A1 blok mevcutta kreş olarak kullanılmakta olup yaklaşık 614 m², A9 blok mevcutta dersane olarak kullanılmakta olup yaklaşık 634 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca A1 blok önünde yer alan havuzun üstü kapatılarak bahçe olarak kullanıldığı görülmüştür.

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

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

➤ F Blokta yer alan 11 - 12 no.lu ve 23 - 24 no.lu bağımsız bölümler mahallinde birleştirilmiş olup kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

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

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

Genel olarak iç hacimlerde kullanım fonksiyonuna uygun olarak çeşitli değişiklikler yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümler arasındaki birleştirme olayı; yapı statikğine ve taşıyıcı sisteme zarar vermedikçe ve ortak kullanım alanlarına tecavüzde bulunulmadıkça kat mülkiyeti kanununa aykırı olmayıp bu durumda da gayrimenkullerin nitelikleri ayrı bağımsız bölümler olarak devam etmektedir. Ayrıca, söz konusu farklılıkların onaylı mimari projesine uygun hale getirilebilir nitelikte olmasından dolayı gayrimenkullerin yasallığını etkilemediği kanaatine varılmıştır. Bloklarda kontur ve gabari olarak herhangi bir uyumsuzluk tespit edilmemiş olup toplam kat adedinde ya da katların kullanımlarında herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Kat mülkiyetine geçmiş olan gayrimenkuller yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunları bulunmamaktadır.

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

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

Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında bulunan T.E.K. ile BEDAŞ lehine irtifak hakları, enerji ihtiyacına yönelik kurulan trafo merkezi için konulmuştur. Ayrıca "Yönetim Planı" ve "Kat mülkiyetine çevrilmiştir." beyanlarının mevzuat gereğince tapu kayıtlarında bulunması gerekmektedir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerden D blok 2-3, G blok 1, H blok 1 numaralı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan "Kira Şerhi" şerhlerinin kurumsal kiracılar tarafından kiracı konumundaki haklarını korumak amacıyla koyulduğu ve tasarrufu kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerden, D blokta yer alan "Dükkan" nitelikli 1 no.lu bağımsız bölüm, G blokta yer alan "Dükkan" nitelikli 19 no.lu bağımsız bölüm, F blokta yer alan "Dükkan" nitelikli 14, 37, 38, 43, 46, 60, 61, 62, 64 no.lu bağımsız bölümler fiili durumda boş vaziyette olup kullanılmamaktadırlar. Yapılan incelemelerde değerleme raporuna konu bağımsız bölümlerin kiracıları tarafından tapu niteliklerine uygun kullanıldıkları tespit edilmiş olup değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Binalar" niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

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

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

Yapılan incelemelerde 268 ada 1 no.lu parselde kayıtlı gayrimenkullerin tapu kayıtlarında 25.03.2016 tarihinde 5903 yevmiye no ile "Kat mülkiyetine çevrilmiştir." beyanının işlendiği görülmüştür.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı 265 ada 6 no.lu parsel, 267 ada 3 no.lu parsel, 268 ada 1 no.lu parseller 07.02.2003 tasdik tarihli, "1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında olup son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

7.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %13,5 iken 2017 %12,4 olmuştur.

Tablo. 1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 2015-2017

Nüfus, yıllık nüfus artış hızı, il, ilçe, belde, köy sayısı ve nüfus yoğunluğu, 2015-2017			
Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Yoğunluğu
2015 ⁽³⁾	78 741 053	13,4	102
2016 ⁽³⁾	79 814 871	13,5	104
2017 ⁽³⁾	80 810 525	12,4	105

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2015-2017

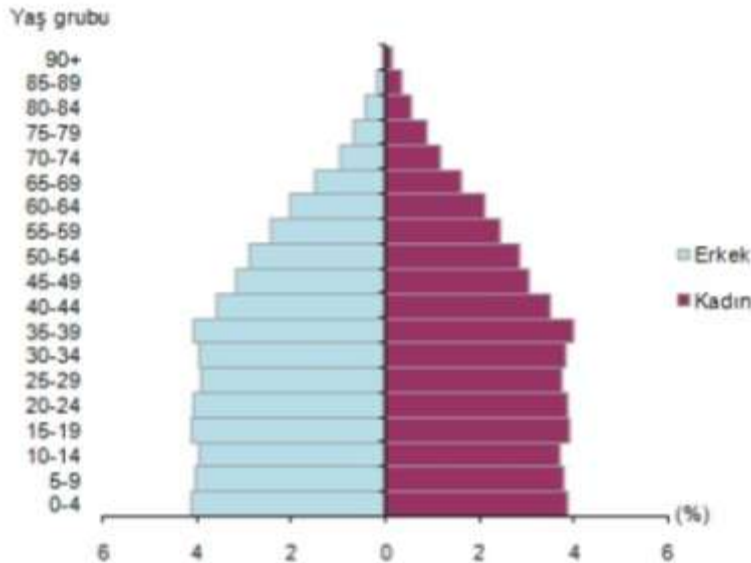
(3) İl, ilçe, belediye ve köylere göre sayı ve nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.029.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,74 ile (5.445.026 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.279.677 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.936.803 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.364.396 kişi) Antalya'dır.

2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur.

Grafik 1 Nüfus Piramidi 2017



7.2 Ekonomik Veriler

7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomide bir süredir etkin olan ve uluslararası finans otoriteleri tarafından sürdürülebilir olmadığı dile getirilen iyimser eğilimler, 2018 yılının ilk yarısı boyunca kötüleşmeye devam etmiştir. Küresel ekonomide rüzgar 2018 Şubat ayından başlayarak tersine dönmüş; küresel makroekonomik görünümdeki bozulmadan, diplomatik, siyasi ve jeopolitik gelişmelere kadar geniş bir spektruma yayılan risk unsurları, piyasalarda seyreden risk iştahının yerini risk diyetine bırakmasına neden olmuştur.

Küresel ekonomik aktiviteye ilişkin göstergeler son dönemde olumlu seyrini bir ölçüde korusa da, politik risklerin mevcut görünümü tersine çevirme potansiyelinin gün geçtikçe arttığı değerlendirilmektedir. Dünyanın yeni bir tarihsel dönemde olduğu; jeopolitik, siyasi ve ekonomik türbülanslar eşliğinde, çok kutuplu yeni bir düzene doğru yol alındığı belirtilmektedir. Geçtiğimiz dönemde ticaret savaşı küresel ekonominin odak noktası olmaya devam etmiştir. ABD'de gerçekleştirilen ara seçimlerle birlikte küresel ticaret konularının Trump Yönetimi'nin odağında kalması beklenmektedir. Nitekim ABD Başkanı Trump, Birleşmiş Milletler Genel Kurulu toplantısında ABD'nin küreselleşmeye karşı duruş sergileyeceğini belirterek, korumacı ticaret önlemlerinin sürdürüleceğine işaret etmiştir. Küresel arenada yaşanmakta olan rekabet, ticari korumacılık hamlelerinden finansal sıkışmaya, Suriye odaklı bölgesel sorunlardan petrol ambargolarına kadar birçok gelişmeye etki ederken, 2008 krizinin 10. yılında küresel ekonomik gidişata yönelik belirsizlik unsurları büyük oranda artmıştır. (Türkiye Mühendisler Birliği-Ekim 2018)

Dünya ekonomisinde bir önceki çeyreğe kıyasla büyümenin bir miktar hız kestiği gözlemlenmekte olup artan ticaret engelleri, daralan finansal koşullar, yüksek borçluluk oranları, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde sermaye çıkışları ve devam eden jeopolitik gerilimlerin de etkisiyle küresel büyüme 2018 yılı ikinci çeyreğine göre bir miktar yavaşlamıştır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, FED'in faiz artışları ve AB'nin varlık alım programının sonuna gelmesiyle birlikte, finansal koşulların gittikçe daralması risk oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ekonomilerin birçoğunun 10 yıl öncesine kıyasla daha yüksek düzeyde özel ve kamu borçlarının olması, bu ülkeleri daha savunmasız bırakmaktadır. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı- Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Ekim Bülteni)

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm (DEG) Raporu'nun Ekim 2018 sayısında, küresel ekonomiye yönelik aşağı yönlü risklerin son 6 ayda gümrük tarifeleri, siyasi belirsizlikler ve yükselen piyasalardaki sermaye çıkışlarıyla yükseldiğini vurgulayarak 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiş ve %3,7'ye indirmiştir. Rapora göre büyümeyi zorlayan faktörler arasında ticari anlaşmazlıklar kadar kalkınma halindeki ve sanayileşmekte olan ülkelerin kredi maliyetlerinin artması nedeniyle finansman sıkıntısına sürüklenmeleri ve petrol fiyatının artması da bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde ve özellikle de küresel kriz süresince dünya büyümesinin lokomotif konumunda olan gelişmekte olan ekonomilerin yine yüksek oranda büyümeleri fakat buna karşılık büyüme ivmelerinde biraz düşüş olması beklenmektedir. Çin'in büyüme hızındaki hızlı düşüş bu gelişmenin temel nedeni olarak gösterilmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmininin %2,9'da sabit bırakıldığı DEG raporunda, 2019 beklentisi ise Çin'le sürdürülen "Ticaret Savaşı" nedeniyle %2,7'den %2,5'e düşürülmüştür. Raporda, "ABD ekonomisinin tam istihdamı aştığı" ve "ülkede enflasyonun ani şekilde artmasının finansal piyasalar için risk oluşturduğu" değerlendirilmelerine yer verilmiştir.

Euro Bölgesi'nde ise Almanya ve Fransa'ya yönelik beklentilerde yapılan değişiklikler göze çarpmakta olup her 2 ülke içinde düşüş öngörülmektedir. Bu sene ve gelecek yıl Almanya'nın % 1,9, Fransa'nın ise % 1,6 oranında büyüme göstereceği tahmin edilmektedir. İspanya'ya yönelik 2018 yılı büyüme beklentisi % 2,8'den % 2,7'ye indirilirken, gelecek yılki büyüme tahmini % 2,2'de sabit tutulmuştur. Son günlerde bütçe tartışmalarıyla gündeme gelen İtalya'ya yönelik büyüme beklentileri ise değiştirilmemiştir. IMF, İtalya'nın bu sene % 1,2 ve gelecek yıl % 1,0 oranında büyüyeceğini öngörmeye devam etmektedir. Benzer şekilde, İngiltere'nin bu seneki büyüme tahmini % 1,4 ve gelecek yıla yönelik büyüme beklentisi % 1,5'te sabit bırakılmıştır. Japonya'ya yönelik 2018 yılı büyüme beklentisi 0,1 puan artırılarak % 1,1'e çıkarılırken, 2019 yılı beklentisi % 0,9 ile sabit tutulmuştur. Bu revizyonlar, gelişmiş ülkelere yönelik 2018 büyüme tahmininin % 2,4'te sabit kalmasını sağlamışken 2019 yılı büyüme beklentisinin ise % 2,2'den % 2,1'e indirilmesine neden olmuştur.

Raporda, IMF'nin yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2018-2019 yılları büyüme beklentileri % 4,7'ye indirilmiş olup Temmuz ayında yayımlanan bir önceki raporda bu oranlar 2018 yılı için % 4,9 ve 2019 yılı için % 5,1 olarak belirlenmişti. Brezilya, Meksika, Arjantin ve Güney Afrika'nın hem 2018 yılı hem de 2019 yılı büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Çin'in 2019 büyüme beklentisi, ABD'nin tarifeleri nedeniyle % 6,4'ten % 6,2'ye çekilmiş olup bu yılki büyüme beklentisi ise %6,6 olarak sabit bırakılmıştır. Rusya'ya ilişkin büyüme tahminleri, bu yıl için % 1,7'de sabit bırakılırken, gelecek sene için % 1,5'ten % 1,8'e yükseltilmiştir.

Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomiler grubunda bulunan birçok ülke gibi Türkiye'ye yönelik büyüme beklentilerini de aşağı çeken IMF, Türkiye ekonomisinin bu yıl için % 3,5 ve gelecek yıl için % 0,4 büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur. Bu oranlar, Temmuz ayında yayınlanan raporda sırasıyla % 4,2 ve % 3,9 olarak öngörülmüştü. Raporda, ayrıca Türkiye ekonomisine ilişkin enflasyon, cari açık ve işsizlik beklentilerine yer verilmiş olup Türkiye'de tüketici fiyat endeksinin bu yılın sonunda % 15 ve gelecek yılın sonunda % 16,7 seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmiştir. IMF'nin işsizlik oranı tahminleri ise bu yılsonu için % 11 ve 2019 yılsonu için ise % 12,3 olarak belirlenmiştir. Raporda, cari açığın gayrisafi yurt içi hasılaya oranının bu yılın sonunda % 5,7'e yükseldikten sonra gelecek sene % 1,4'e gerileyeceği öngörüsünde de bulunulmuştur.

Türkiye ekonomisinin sermaye akımlarında görülebilecek ani yön değişikliği ve jeopolitik risklere karşı son derece savunmasız durumda olduğunu vurgulayan IMF, Türkiye için yaptığı değerlendirmede, büyüme tahminlerini düşürmesinin nedenleri olarak, zayıf lira, yüksek borçlanma maliyetleri ve yüksek belirsizliğin yatırım ve tüketici talebi üzerine etkilerini göstermiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin jeopolitik riskler ve sermaye akışlarındaki ani hareketlere yüksek oranda kırılgan olmaya devam ettiği kaydedilmiş olup “Türkiye’de yapısal reformlar, işsizliği ve dezenflasyondan kaynaklanan üretim maliyetlerini düşürmek ve dış akışın kompozisyonunu iyileştirmek ve direnci artırmak için artan işgücü piyasası esnekliği üzerinde odaklanmalı” denilmiştir.

IMF, Türkiye’nin karşı karşıya bulunduğu zorlukların para, maliye, yarı maliye ve finans sektörü politikalarından oluşan geniş bir politika paketini gerektireceğini belirterek Türkiye ekonomisinde yaklaşmakta olan aşağı hareketin, gelişen ekonomiler için büyüme tahminlerini düşürmede temel bir neden olduğunu belirtmiştir. Ayrıca, sıkılaşan finansal koşulların, jeopolitik gerilimlerin ve artan petrol ithalat faturasının da Türkiye’nin büyüme tahminlerinin düşürülmesine katkıda bulunduğunu ifade etmiştir.

Merkez Bankası’nın hızlanan enflasyona gecikmiş tepkisini işaret eden IMF, “Para politikası, fiyat artışlarının liradaki zayıflıkla hızlanmasından dolayı, beklentileri tekrar sabitlemek için sıkılaştırılmalı” demiştir. Maliye politikası tarafında ise, Türkiye’nin milyarlarca dolar tutarında altyapı projelerindeki kamu-özel kesim ortaklıklarında daha temkinli bir tutum takınması ve ihtiyaç duyulduğunda, özel sektör borçlarının geri ödenmesinde devlet garantilerinin kademeli olarak azaltılması ve “açık piyasa bozulmalarındaki” durumlarla sınırlanması gerektiğini ifade etmiştir. (IMF- World Economic Outlook-Ekim 2018)

OECD’nin Eylül 2018 tarihinde yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu’nda küresel büyümede belirsizliklerin ağırlığının gittikçe arttığına vurgu yapılmıştır. 2018 ve 2019 yıllarında dünya büyümesinin %3,7 ile kriz öncesi seviyenin altında olacağı tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin daha az geniş tabanlı olduğu ve özellikle yükselen ekonomilerde büyüme beklentilerinin farklılaştığına vurgu yapılmıştır. Politika desteklerinin ve güçlü istihdam artışının talep artışını desteklediği ancak yükselen ekonomilerin finansal piyasaların artan baskısı ile karşı karşıya olduğunu belirtmiştir. Küresel ticaretin ilk yarıyılı azaldığını, artan ticaret savaşlarının yatırım planlarını ve güveni baskıladığını ve beklenenden daha fazla parasal normalleşme veya derinleşen ticaret savaşlarının yükselen ekonomilerin üzerindeki finansal piyasa baskılarını artırdığını vurgulamıştır. Küresel krizin üzerinden 10 yıl geçmesine rağmen, varlık fiyatlarındaki artışın ve yüksek borç oranlarından kaynaklanan finansal kırılganlıkların olumsuz etkilemeyi sürdürdüğü belirtilmiştir. OECD Türkiye için 2019 yılı büyüme tahminini bir önceki tahmininden 4,5 puan düşürerek %0,5’e, 2018 yılı büyüme tahminini de 1,9 puan düşüşle %3,2’e çekmiştir. (OECD- Economic Outlook-Eylül 2018)

Dünya Bankası'nın Haziran 2018 tarihinde yayınlamış olduğu Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise 2016'dan bu yana artış eğilimindeki yatırımlar ve ticaret hacminin zayıflamasıyla finansal şartların sıkılaşmaya devam etmesinin gelecek dönemde büyümeyi baskılayacağına işaret edilerek küresel ekonomiye yönelik beklentiler 2019 ve 2020 yılları için sırasıyla % 3 ve % 2,9 olarak revize edilmiştir. Raporda, dünya ekonomisinin son 10 yıldır ilk kez dengeli bir büyüme eğilimi yakalamasına karşın artan risklerin istikrarı tehdit ettiği belirtilerek özellikle son dönemde artan korumacılığın büyüme beklentilerine yönelik belirsizliği artırdığı vurgulanmış ve "Dünya genelinde tarifelerin mevcut uluslararası kuralların izin verdiği ölçüde artırılması, ticarete 2008-2009 küresel finansal krizindekine eşdeğer kayıplara yol açabilir. Bunun özellikle gelişen ve yükselen piyasa ekonomileri için ciddi sonuçları olur." uyarısına yer verilmiştir. Ayrıca, finansal dalgalanmalar, siyasi belirsizlikler ve jeopolitik gerilimlerin yükseldiğine işaret edilen raporda, gelişen ve yükselen piyasa ekonomilerinin parasal ve mali tamponlarını güçlendirmesi tavsiyesinde bulunulmuştur. Dünya Bankası ekonomistleri, Türkiye'ye ilişkin büyüme beklentilerini bu yıl için % 4,5, gelecek iki sene için % 4 olarak belirlemiştir. Bir önceki raporda bu yıl için % 3,5 büyüme öngörülürken, 2019 ve 2020 beklentileri yine % 4 seviyesinde belirlenmiştir. (Dünya Bankası- Global Economic Prospects-Haziran 2018)

7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Son dönemde Gelişmekte Olan Ülkeler'de (GOÜ) artan küresel belirsizlik, finansal koşulların sıkılaşması ve yükselişe geçen petrol fiyatları nedeniyle ekonomik aktivitede gerileme görülmektedir. Dış finansmana bağımlılık ve makroekonomik zayıflıkları bakımından özellikle Arjantin ve Türkiye bu dönemde en fazla stres altında bulunan ülkelerdir. Nitekim geçtiğimiz dönemde güçlü ABD Doları ve artan döviz borçlanma maliyetlerinden etkilenen Türkiye varlıkları, Türkiye özelinde artan risk algısının etkisiyle de önemli ölçüde zayıflamış; diğer GOÜ para birimlerinden negatif ayrılmıştır.

Türkiye ekonomisi, mevcut küresel ekonomik konjonktürün etkilerine ek olarak, Avrupa ve Ortadoğu arasındaki köprü konumu nedeniyle jeopolitik risk haritasının da odağında bulunduğundan, gerginliklerin tırmandığı dönemde dış diplomasının ön planda olduğu gelişmeler öne çıkmıştır. Ağustos ayında ABD Senato Dış ilişkiler Komisyonu'nun Türkiye'nin uluslararası kuruluşlardan kredi almasını kısıtlayan tasarımı kabul etmesi, ABD Başkanı Trump ve Dışişleri Bakanı Pompeo'nun Türkiye ile ilgili yapmış olduğu açıklamalar ve Rahip Brunson krizinin büyümesine bağlı olarak, TL varlıklar üzerindeki satış baskısının ve volatilitenin önemli ölçüde artış kaydettiği izlenmiştir. Türk Lirası Ağustos ayında %40'ı aşan değer kaybı ile tarihi düşük seviyelerinden işlem görürken, yurt içi tahvil faizleri yükseliş kaydetmiştir.

Siyasi ve iktisadi maliyetleri son derece yüksek olan söz konusu risk unsurlarıyla beraber, aynı dönemde ülke risk priminde rekor artışlar gözlenmiştir. Türkiye 5 yıllık CDS primi (Kredi Temerrüt Risk Primi), yılın başında 155 seviyesindeyken Ağustos ayı içinde 542 baz puan ile son yılların en yüksek seviyesine yükselerek TL varlıklara ilişkin risk algısının ve sistematik risk fiyatlamasının çok yüksek olduğuna işaret etmiştir. TL'de oluşan değer kaybı ve CDS'lerdeki yükseliş paralelinde aynı gün içinde iki farklı uluslararası derecelendirme kuruluşu, Moody's ve S&P Türkiye'nin kredi notlarını düşürmüştü; Fitch ise Türkiye'de ekonomik görünümün kötüleştiğini belirterek Aralık ayındaki değerlendirmesinde kredi notunu düşürebileceğini açıklamıştır.

Bu gelişmelere karşı ekonomi yönetimi, TL'deki değer kaybını önlemeye yönelik bir dizi tedbir açıklamıştır. BDDK bankaların, TL satın karşılığında döviz aldığı swap işlemlerinde limiti öz sermayelerinin %25'i ile sınırlandırmış; TCMB finansal istikrarı ve piyasalardaki likidite ihtiyacını karşılayacak adımlar atmıştır. Ardından TCMB, Eylül ayı Para Politikası Kurulu'nda (PPK) fiyat ve finansal istikrara dair artan risk algısına karşı 625 puanlık sert bir faiz artışıyla güçlü bir mesaj vermiştir. Piyasalarda izlenen dalgalanmanın iç talepte yaratabileceği risklere ve büyüme eğilimini baskılayıcı etkilerine rağmen TCMB'nin 13 Eylül tarihinde gerçekleştirdiği, öngörülerini aşan faiz hamlesi, önceliğin enflasyon görünümünü kontrol altına almak olduğuna da işaret etmiştir. PPK 25 Ekim tarihli toplantısında ise beklentilere paralel olarak herhangi bir faiz artışı gerçekleştirmemiş; politika faizini %24 seviyesinde sabit tutmuştur.

Ekonomi yönetimi tarafından Türkiye ekonomisinin içinde bulunduğu şartlara yönelik çözüm üretmek ve kredibilitiyi güçlendirmek adına atılan bir diğer önemli adım ise ılımlı büyüme, piyasa beklentileri paralelinde gerçekçi enflasyon ve güçlü mali disiplin yaklaşımı öngören Yeni Ekonomik Program'ın (YEP) hazırlanıp duyurulması olmuştur. Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak tarafından 20 Eylül tarihinde açıklanan ve 2019-2021 yıllarını kapsayan YEP'te, fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tekrardan tesis edilmesi öncelikli amaç olarak belirlenmiştir. Bu süreçte 2019 yılı ekonomik dengelenme yılı olarak ilan edilmiş; Türkiye ekonomisinin 2020 yılına kadar olan dönemde potansiyelinin altında bir büyüme sergileyeceği, 2021 yılından itibaren iktisadi faaliyetin yeniden artacağı öngörülmüştür. Ekonomik programa göre enflasyon tarafında tek haneli seviyelere 2020 yılsonu itibarıyla dönülebileceği beklenmektedir.

Ağustos ayında kurlarda yaşanan dalgalanmaların en yüksek etkisi Eylül ayı enflasyon rakamlarında görülmüş, TÜFE'de aylık artış %6,3 ile piyasa beklentilerinin oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece son 6 aylık dönemde yükseliş eğilimi içinde bulunan yıllık tüketici enflasyonu Eylül ayı itibarıyla %24,5 olmuştur. Eylül ayında piyasa beklentilerinin çok üzerinde açıklanan bu verinin ardından, Türkiye ekonomisinin enflasyonist bir borç sarmalına girdiği kaygısı ile bankacılık hisselerinde ve 10 yıllık devlet tahvillerinde oldukça sert bir satış baskısı gözlenmiştir. İlerleyen dönemde açıklanan "Enflasyonla Topyekun Mücadele" programı ve programa özel sektör temsilcilerinden gelen yüksek destek kapsamında Ekim ayı enflasyonunda düşüş görülmesine karşın, YEP öngörülerıyla da paralel olarak, kısa vadede enflasyonda tek haneli seviyelere dönülmesi olası görünmemektedir. Bu süreçte, YEP ile ortaya konan yaklaşımın piyasa beklentilerini karşılaması ve uluslararası diplomatik ilişkilerdeki iyileşme ile Eylül ayı içinde TL varlıklar tekrar değer kazanma eğilimi sergilemiştir.

ABD ile kriz konusu olan Rahip Brunson'un, 12 Ekim günü gerçekleşen davada serbest bırakılması ve ardından ABD tarafından gelen yapıcı açıklamalar ABD-Türkiye ilişkilerindeki iyileşmeye yönelik beklentileri güçlendirirken, TL'de değer artışı hız kazanmıştır. Aynı dönemde açıklanan cari işlemler dengesi üç yıl aradan sonra ilk kez fazla vermiş; Ağustos'ta 2,6 milyar ABD Doları tutarında rekor cari fazla açıklanmıştır. Döviz dengesinin sağlanması bakımından cari fazlaya dönülmüş olması olumlu bir gelişme olarak yorumlanmıştır. Bu dönemde ayrıca Hazine tarafından gerçekleştirilen başarılı Euro tahvil ihracı ve banka sendikasyon kredileri güvenin yeniden tesis edilmeye başlandığına işaret etmiştir. Hazine'nin, 2023 vadeli Eurobond ihalesinde 2 milyar ABD Dolarlık satışa karşın 6 milyar ABD Doları talep geldiğini duyurması; başka bir deyişle böylesi kritik bir dönemde uluslararası borçlanma bakımından sıkıntı yaşanmaması olumlu beklentileri desteklemiştir. Diğer taraftan, küresel piyasalardaki satış eğiliminin dalga boyunu arttırması halinde tüm GOÜ piyasalarıyla beraber Türkiye ekonomisine de kaynak girişlerinin azalma olasılığı bulunmaktadır. Bu süreçte uluslararası borçlanma maliyetlerinin de kayda değer oranda arttığı değerlendirildiğinde, önümüzdeki dönemde uluslararası yatırımcılar nezdinde güvenin yeniden tesis edilmesi ve risk priminin düşürülmesi büyük önem taşımaktadır. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Ekim 2018)

7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

2017 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre %7,4 ile yılbaşındaki beklentilerin oldukça üzerinde bir büyüme oranı kaydeden Türkiye ekonomisi, 2018 yılı ilk çeyreğinde de büyüme hızını koruyarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,3 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür. Yatırım ve iç tüketimdeki olumlu tablo güçlü büyüme oranının korunmasında önemli etkenler olmuştur.

Yılın ikinci çeyreğinde, zincirlenmiş hacim endeksine göre GSYH yıllık bazda %5,2 ile piyasa beklentilerine paralel oranda büyüme sergilemiştir. Bu dönemde tarım dışında tüm ana sektörlerin büyümeyi desteklediği görülmüştür. GSYH içinde önemli paya sahip olan hizmetlerin büyümeye verdiği katkı yılın ikinci çeyreğinde 3,8 puan olurken, tarım sektörü büyümeyi 0,1 puan aşağı çekmiştir. Aynı dönemde inşaat sektörünün GSYH'ya katkısı ise 0,1 puana inmiştir. İnşaat sektöründe önceki dönemlerde izlenen hızlı büyüme eğilimi yerini kayda değer bir yavaşlamaya bırakmıştır. Sektörde yılın ilk çeyreğinde %6,9 olarak gerçekleşen büyüme, ikinci çeyrekte %0,8 gibi sınırlı bir oranda kalmıştır. Benzer şekilde gayrimenkul faaliyetlerindeki büyüme de bir önceki dönem %2,9 iken, yılın ikinci çeyreğinde %0,2 seviyesinde oluşmuştur. Özellikle konut sektöründe gerileyen satışlar ve artan stoklar, gelecek dönemde inşaat sektörünün büyümeye etkisini daha da baskılama potansiyeli taşımaktadır.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre birinci çeyrek büyümesi %7,4'ten %7,3'e revize edilmiş; böylece yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 büyüme göstermiştir. Öte yandan, 2017 yılının üçüncü ve son çeyreklerinde büyüme oranının sırasıyla %11,5 ve %7,3 olması, bu yılın devamında güçlü baz etkisinin görüleceğine işaret etmektedir.

Son dönemde açıklanmakta olan makroekonomik veriler yurtiçinde ekonomik faaliyetin yavaşlamayı sürdürdüğüne işaret etmektedir. Dolayısıyla ikinci çeyrek itibariyle ekonomik faaliyette gözlenen yavaşlamanın yılın ikinci yarısında daha belirgin hale gelmesi beklenmektedir. Yılın ikinci yarısında büyümenin gerilemesi ve 2018 yılı toplam büyüme oranının %3-4 aralığında olması beklenmektedir. Eylül ayı itibariyle yıllık enflasyon oranının %24,5 seviyesinde olduğu dikkate alındığında Türkiye ekonomisinin 2018 yılını ekonomik faaliyetin gerilediği ancak enflasyonun yükseldiği bir görünüm içinde tamamlayacağı değerlendirilmektedir.

Tablo. 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2014	2015	2016	2017	2018
GSYİH (Cari USD)	\$800 milyar	\$720milyar	\$863 milyar	\$851 milyar	\$811* milyar
Kişi başına düşen GSYİH (Cari USD)	\$10.395	\$9.257	\$10.883	\$10.597	\$10.023*
Büyüme	2,9%	4,0%	3,2%	7,4%	4,5%*
Enflasyon	8,2%	8,8%	8,5%	11,9	8,5%*
Cari Açık (Milyar USD)	-\$43,5	-\$32,2	-\$32,6*	-\$47,4	-\$43*
Cari Açık/GSYİH	5,8%	4,5%	3,8%	5,6%	5,3%*
USD/ TL	2,33	2,92	3,52	3,78	4,50*
İşsizlik Oranı	10,4%	10,3%	10,9%	9,9%	10,9%*

*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası

2018 yılı Haziran ayında gerçekleşen cumhurbaşkanlığı ve milletvekili seçimlerinin ardından kabinenin de kurulmasıyla politik belirsizlikler azalmışken yaşanan siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler Türkiye'nin ekonomik programında hızlı değişimlere sebep olmuştur. Kur şokunun ardından ekonominin dengelenme döneminde enflasyon görünümündeki bozulma ekonomi yönetimini fiyat istikrarı ile finansal istikrar arasında güç bir tercihle karşı karşıya bırakmaktadır. Yüksek döviz kuru-yüksek enflasyon döngüsünün kırılması ve fiyat istikrarının sağlanması adına TCMB'nin ilave faiz artışı yapması gerekeceği çeşitli ekonomistlerce ifade edilmektedir. Ancak ek faiz artışının da ekonomide sert inişe yol açabileceği belirtilmektedir. Nitekim TCMB tarafından %24 düzeyine çekilen politika faizine karşılık, %35-40 bandına yerleşen banka kredi faizleri ve %25-27 düzeyine yükselen mevduat faizlerinin, sert iniş olasılığıyla beraber finansal istikrarsızlığı tetikleyebileceği uyarıları yapılmaktadır. Böylesi bir süreçte yurtdışındaki gelişmeler de destekleyici olmaktan oldukça uzaktır.

Gerilimin gün geçtikte arttığı ABD-Çin ticaret savaşı, İran'a ve Suudi Arabistan'a olası yaptırımlar ile 100 ABD Dolarına yükselebileceği öngörülen petrol fiyatları, ABD'de enflasyondaki yükselişe paralel olarak 2019'da da devam edecek olan FED faiz artışları ve Ortadoğu'da durulmayan jeopolitik gerginlik ortamı Türkiye için önümüzdeki dönemde de oldukça zorlayıcı şartlara işaret etmektedir. GOÜ piyasalarına yönelik yatırım iştahının gerilediği, ABD faizlerinin yükseldiği ve ABD Dolarının tüm GOÜ paralarına karşı güçlendiği bir ortamın Türkiye ekonomisinin normalleşme sürecini zorlaştırabileceği vurgulanmaktadır. Piyasada nakit dönüşünün azaldığı, konkordato ilan eden firma sayısının kayda değer oranda arttığı, yatırımlar açısından bekle-gör stratejisinin korunduğu bu dönemde iş dünyasının öncelikli talebi; uzun süredir siyasetin öncelik taşıdığı gündemde önceliğin ekonomiye gelmesi olmuştur.

Yaklaşan 2019 yerel seçimleriyle gündemde yeniden ağırlık kazanabilecek politik konuların; son dönemde doğru adımları zamanında atan ve piyasa dostu politikalar uygulayan ekonomi yönetiminin öncelikli ajandasını değiştirmemesi umulmaktadır. Döviz-faiz-durgunluk döngüsünde bozulan özel sektör bilançolarının finansal istikrarsızlığa yol açmaması için gerekli olan makro ihtiyati tedbirlerin alınması gerekmektedir. Üretim, ticaret, ihracat, istihdam açısından ekonomiyi destekleyecek bir ortamın sağlanması; uluslararası yatırım ortamı ve finans kesimi ile uyumlu olarak, kamu ve özel kesimin ortak politika ve eylemlerinin sürmesi büyük önem taşımaktadır. (Türkiye Mütahhitler Birliği-Ekim 2018)

Uluslararası kuruluşların hazırlamış olduğu ekonomik görünüm öngörülerine göre Türkiye'nin 2018 yılı büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin % 3,2 ile OECD, en yüksek büyüme tahmininin ise %4,5 ile Dünya Bankası tarafından yapıldığı görülmüştür. Dünya Bankası tarafından yapılan en son güncellemenin Haziran 2018 tarihi itibarı ile yapılmış olduğu ve son 5 ay içerisinde yaşanan politik, siyasi ve ekonomik gelişmeleri yansıtmadığının göz önünde bulundurulması gerektiği görüşündeyiz.

Tablo. 3 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

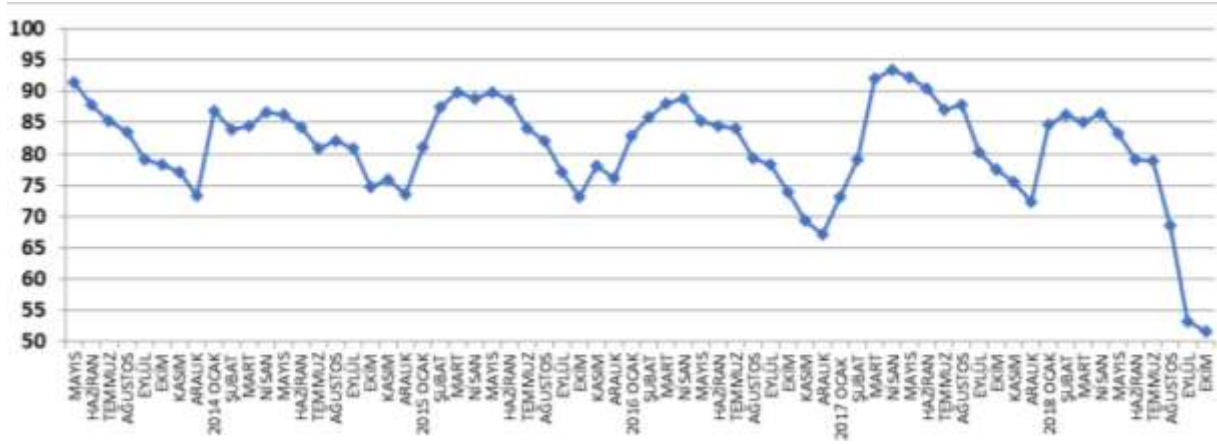
KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke/Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Euro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	4,5	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	4,0	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

7.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat harcamaları ve sektörü 2002 yılından sonra kademeli olarak büyümüştür. Bu büyüme ekonominin ortalama büyümesinin üzerinde gerçekleşmiştir. Kamunun tercihleri, politikaları ve destekleri de büyümeyi hızlandıran bir unsur olmuştur. Yine kamunun alt yapı yatırımları, büyük projeler ve kentsel dönüşüm faaliyetleri de inşaat sektörünü desteklemiştir. Büyüyen pazara çok sayıda yeni oyuncu katılmıştır. İnşaat sektörü genişleyen faaliyetlerinin finansmanı için de önemli ölçüde dış kaynak kullanmıştır. Banka kredileri ile senetli satışlar önemli finansal araçlar olmuştur. Ancak inşaat sektörü en son 2017 yılında gerçekleşen büyüme ardından 2018 yılında biriken yapısal sorunlar ile karşı karşıya kalmıştır. Bu çerçevede inşaat ve konut sektörlerinde talep ve finansman tarafında sürekli ve geçici destekler yerine kalıcı bir dengenin kurulması için yeni politikalara ihtiyaç duyulmaktadır. Nitekim TÜİK inşaat sektörü güven endeksi verileri sektördeki zayıflamanın devam ettiğini ortaya koymayı sürdürmektedir. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Ekim 2018)

Tablo. 4 İnşaat Sektörü Güven Endeksi



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü güven endeksinde Ağustos ve Eylül aylarında gerçekleşen sert düşüş sonrası gerileme Ekim ayında yavaşlayarak sürmüştür. Böylece inşaat sektörü güven endeksi ölçülmeye başlandığı 2010 yılından bu yana en düşük seviyesinde kalmaya devam etmiştir. Ekim ayında güven endeksi 1,5 puan daha düşmüştür. İnşaat sektörü güven endeksinde gerçekleşen gerilemede ekonomide yaşanan sıkıntılar yanı sıra daha çok inşaat sektöründeki sorunlar belirleyici olmaya devam etmiştir. İnşaat sektöründe önemli ölçüde talep ve finansman sorunları yaşanmaktadır. Ancak daha önemlisi müteahhit firmaların mali yapılarına ilişkin endişeler ile piyasa işleyişinde yaşanan tıkanmanın henüz giderilememiş olmasıdır. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Ekim 2018)

Ekonominin genel dinamikleri tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de inşaat sektörünün performansını doğrudan etkilemekte; inşaat sektörü yapısal olarak ekonomideki gelişmelere çarpan etkisiyle tepki vermektedir.

2017 yılının tamamında %8,9 oranında büyüyerek Türkiye ekonomisinin büyümesindeki lokomotif sektörlerden biri olan inşaat sektörü, 2018 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6,9 oranında bir büyüme gerçekleştirerek GSYH büyümesine önemli katkı yapmıştır. Aynı şekilde, 2017 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken bu rakam 2018 yılının ilk çeyreğinde %7,9 düzeyine gerilemiştir. Önümüzdeki dönemde artan maliyetlerle birlikte olumsuz talep koşullarının inşaat yatırımı ve tüketim iştahı üzerinde olumsuz etki yaratması düşünülmekte olup, inşaat sektöründeki büyümenin 2018 yıl genelinde 2017 yılına göre ivme kaybetmesi beklenmektedir.

2018 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle Türkiye genelinde toplam 1.002.391 konut el değiştirmiştir. Toplam konut satışları yılın ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,7 oranında gerilemiştir. Konut satışlarında Mayıs-Haziran döneminde yakalanan olumlu eğilim, faiz ve fiyat indirim kampanyalarının sona ermesinin ardından terse dönmüş; toplam satışlarda Ağustos ve Eylül aylarında geçtiğimiz yılın aynı dönemlerine göre sırasıyla %12,5 ve %9,2 düşüş gerçekleşmiştir.

Yılın ilk dokuz aylık döneminde, ekonomiye doğrudan katkı sağlaması ve konut stoklarının eritilmesi açısından önemli sayılan ilk satışlar %2,2 oranında gerilemiş; daha önce satılmış bir konutun el değiştirmesiyle ekonomiye dolaylı katkı sağlayan ikinci el satışlar da %3,2 oranında düşmüştür. Yaz döneminde gerçekleştirilen kampanyaların öncesi ve sonrasında tüm satış kalemleri arasında oluşan farklar; özellikle kur şoku ve TCMB faiz artışının ardından son iki aylık dönemde ipotekli konut satışlarında görülen kayda değer düşüşler dikkat çekmektedir. Nitekim ipotekli konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %72, Ocak-Eylül toplamında ise %29 düşüş göstermiştir. Söz konusu düşüşün ardında konut kredisi faizlerindeki artış etkili olmuştur. Nitekim 2017 Eylül ayında bankalar genelinde %12,9 düzeylerinde olan konut kredisi faizi, bu yılın Ekim ayının ilk haftalarında %28,8 oranlarına kadar yükselmiş olup; önümüzdeki dönemde de artan faiz oranlarının etkisiyle ipotekli konut satışlarında düşüş eğiliminin süreceği öngörülmektedir.

Aynı dönemde, Türk Lirası'ndaki değer kaybı ve 19 Eylül'de uygulamaya başlanan Türk vatandaşlığı hakkı elde etmede gayrimenkul alımındaki sınırın 1 milyon ABD Doları'ndan 250 bin ABD Doları'na indirilmesinin etkisiyle yabancıların konut alımında ise Eylül'de önemli bir artış yaşanmıştır. Eylül 2018'de yabancılar, Türkiye'de bir önceki yılın aynı ayına oranla %151 artışla toplam 5.615 konut satın almıştır. Artış, Türkiye'nin konut stokunun yurtdışı pazarlarda değerlendirilmesi önerilerini beraberinde getirmiştir. Diğer yandan, yabancı alımlarının toplam konut satışları içinde %4,4 gibi kısıtlı bir paya sahip olması ve devamlılık sorunu öne çıkmaktadır.

Bölgesel arz-talep koşulları farklılık gösterse de, Türkiye genelinde konut fiyatlarının yıllık artış hızı 2015 yılı sonundan bu yana gerilemektedir. Söz konusu yavaşlama son dönemde daha da belirgin hale gelmiş; Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki yıllık artış, enflasyon oranının altında kalmıştır. REIDINGYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2018 Eylül ayında bir önceki aya göre artış %0,05 gibi oldukça sınırlı bir oranda olmuştur. Eylül ayında stok erime hızı adet bazlı %6,1, m² bazlı ise %5,4 oranında gerçekleşmiştir. Alternatif yatırım araçlarındaki getiri oranlarının yüksek olmasının, gayrimenkulün bir yatırım aracı olarak tercih edilmemesine sebep olduğu gözlenmektedir.

Sektörde stok durumu da yakından takip edilmektedir. Özellikle ilk el konut satışlarına ilişkin istatistikler konut talebini gösterirken; yapı kullanım izin belgesi verilen konutlar hangi miktarda konutun tamamlanmakta ve kullanıma hazır hale gelmekte olduğunu, başka bir deyişle konut arz durumunu göstermektedir. Belediyeler 2017 yılında toplam 821 bin konut için yapı kullanım izni vermiş, 2017 yılındaki ilk elden konut satışı ise 660 bin olarak kaydedilmiştir. 2017 yılında 161 bin adet konut, toplam konut stokuna eklenmiştir. 2018 yılının ilk yarısında 400 bin konut için yapı kullanım izni verilmiş, aynı dönemde 300 bin konut satılmış, dolayısıyla 100 bin konut toplam stoklara eklenmiş olup; kümülatif stok 1 milyona yaklaşmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında alım tercihlerinin, maliyet-getiri analizlerinin, genel ekonomik ve sosyal durumun dışında kredi riski, kur riski, finansman riski gibi çok katmanlı birçok unsur rol almaktadır. Yurt içinde yükselen enflasyon, faiz oranları ve döviz kurları ile harcanabilir gelirden beklenen düşüşün talebi önümüzdeki dönemde de sınırlayabileceği; konut sektöründe süregelen durgunluğun önümüzdeki dönemlerde de devam edeceği öngörülmektedir. Sektördeki pek çok firmanın proje erteleme ya da iptal kararı alabildiği gözlenmektedir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2018)

Ticari gayrimenkul sektöründe son 15 yıldır yaşanan büyüme ve gelişme de inşaat sektörüne büyük destek olmuştur. Ticari gayrimenkulleri oluşturan alışveriş merkezleri, ofisler, lojistik depolar, oteller, vb. gayrimenkullerin yatırımları büyük ölçüde döviz cinsi krediler ile finanse edilmiş ve kiralamaları da döviz cinsinden yapılmıştır. Son düzenleme ile ticari gayrimenkullerde döviz cinsinden sözleşme yapılmasına son verilmiştir. Bu düzenlemenin ilk etkisi kiralarda düşüşler şeklinde olmuştur. Diğer yandan mevcut ticari gayrimenkul yatırımcıları önemli bir döviz kuru riski ile karşı karşıya kalmıştır. İnşaat sektörü açısından önemli olan sonucu ise yüksek enflasyon, faiz ve kur artışlarının olduğu bir ortamda TL cinsi kiralamalara dayanarak yeni yatırımlar yapılması riskli hale gelmiş olup, bu durumda yatırımların bir süre gerilemesi ihtimali ortaya çıkmaktadır. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Ekim 2018)

7.4 Bölge Verileri

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

7.4.1 İstanbul İli

Ülkenin finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 15 milyonun üzerinde olup bu rakam artmaya devam etmektedir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul İli'nin 2017 yılı toplam nüfusu 15.029.231 kişi olup ülke nüfusu içerisinde yaklaşık %19'luk orana sahiptir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan yaklaşık üç kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa Yakası'nda gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.

Resim1. İstanbul İli'nin Türkiye İçindeki Konumu



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

Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropoliten bölgelerin gelişiminde aracı konumundayken 1970'li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzeye doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu-batı aksında ortadan kesen E5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Bu iki ana yolun ve köprü'nün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir. Ayrıca 2013 yılında yapımına başlanan ve 2017 yılında tamamlanan Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü şehrin kuzeye doğru gelişmesini sağlayacak önemli projelerdir. Avrupa Yakası'nda Atatürk Havalimanı ve Asya Yakası'nda Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki adet havaalanına sahip İstanbul'da havayolu, şehirlerarası ve uluslararası ulaşım açısından önemli bir yere sahiptir. Atatürk Havalimanı'nın, her geçen yıl artan uçuş trafiğine rağmen, şehir içindeki konumu nedeniyle kapasitesi yeterli ölçüde artırılamamaktadır. Bu nedenle Avrupa Yakası'nda 7 Haziran 2014'te 3. Köprü ve Çevreyolu ile bağlantısı bulunan dünyanın en yüksek kapasiteli havalimanı olması planlanan İstanbul Havalimanı'nın temelleri atılmış olup Ekim 2018'de 1. Etap inşaatı tamamlanarak hizmete açılmıştır. İstanbul Havalimanı'nın 2028 yılı itibari ile tüm inşaat işlerinin tamamlanarak tam kapasite faaliyete geçmesi planlanmaktadır. İstanbul Havalimanı ve Kuzey Marmara Otoyolu'na ek olarak geçtiği hat boyunca şehrin gelişimini etkileyecek olan bir diğer projede, Karadeniz ile Akdeniz'i birbirine bağlayan tek geçit olan İstanbul Boğazı'na alternatif olarak yapılması planlanan Kanal İstanbul yapay su yolu projesidir. Projenin, Marmara Denizi'nden Küçükçekmece Gölü'nü içine alacak şekilde başlayıp, Sazlıdere Barajı'ndan geçerek İstanbul Havalimanı'nın batısından Karadeniz'e bağlanması planlanmaktadır. Projenin boğaz hattındaki gemi trafiğini azaltması ve geçtiği hat boyunca yeni bir şehir merkezi oluşturulması planlanmaktadır.

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

7.4.2 Başakşehir İlçesi

Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 107 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 2010-2017 yıllara göre nüfus bilgileri yer almaktadır.

Yıl	Toplam	Şehir
2010	248.467	245.019
2011	284.488	280.385
2012	316.176	311.095
2013	333.047	333.047
2014	342.422	342.422
2015	353.311	353.311
2016	369.810	369.810
2017	396.729	396.729

Resim2. Başakşehir İlçesi'nin Konumu



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

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

Bahçeşehir: Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında yer alan Bahçeşehir, TOKİ tarafından toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açıldığı son 15 yıl içinde planlı bir şekilde büyüyerek örnek bir uydu kent halini almış, Başakşehir İlçesi'nde bulunan ve toplu yapılaşması hızla devam eden bir İstanbul semtidir. Türkiye'nin ilk uydu kentidir. Bahçeşehir toplu konut alanı, İstanbul Şehir Merkezi'nin 25 km batısında yer almakta olup TEM Otoyolu ile İstanbul'un her semtine kolaylıkla bağlanmaktadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan İstanbul - Edirne demiryolunun yaklaşık 3 kilometrelik kısmı bu alanın içinden geçmekte olup Ispartakule Tren İstasyonu burada bulunmaktadır. Bahçeşehir projesi 4.703.000 m²'lik alan içerisinde, toplam 15.400 konutun oluşacağı bir uydu kent projesi olarak planlanmıştır. Türkiye'nin en önemli, dünyanın sayılı uydu kent projelerinden biri olan Bahçeşehir projesi, 1996 yılında Birleşmiş Milletler Habitat II Konferansı çerçevesinde, "Kurumsal Uygulamalar ve Projeler" ödülüne, 1997 yılında da Kanada'da "Yeni Kentsel Yerleşim Anlayışı" ödülüne layık görülmüştür.

Resim3. Başakşehir İlçesi Mahalle Sınırları

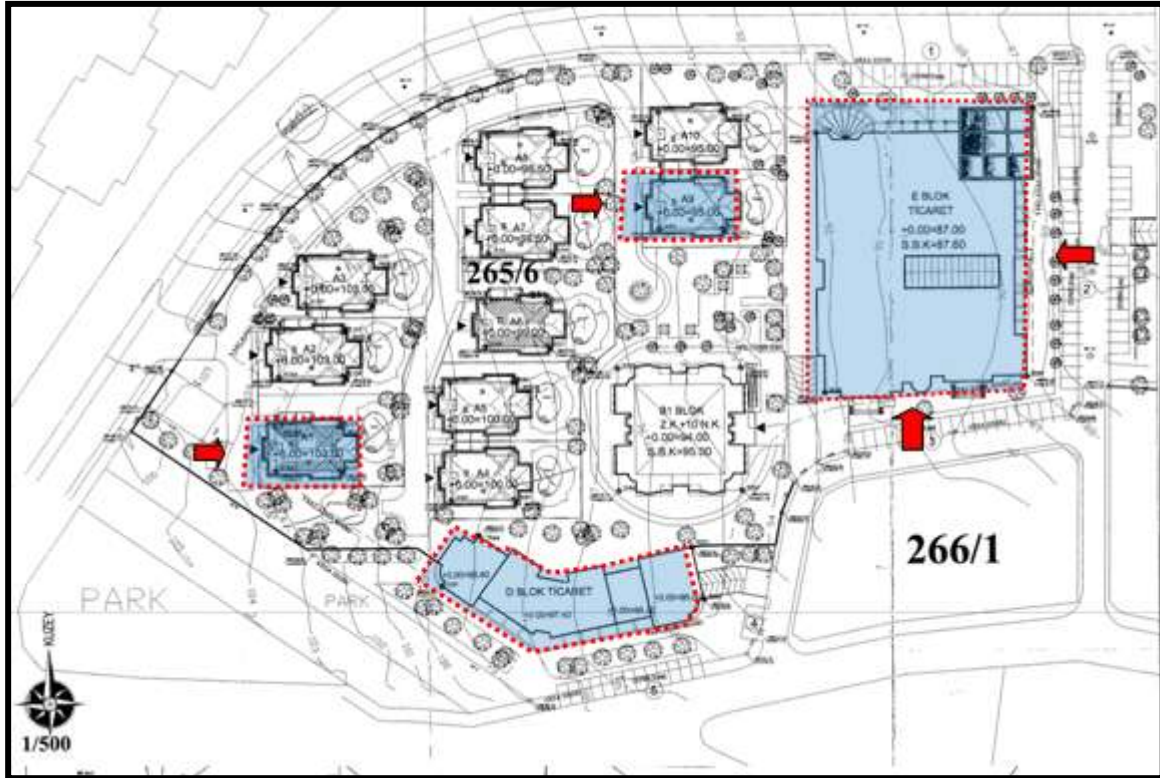


8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

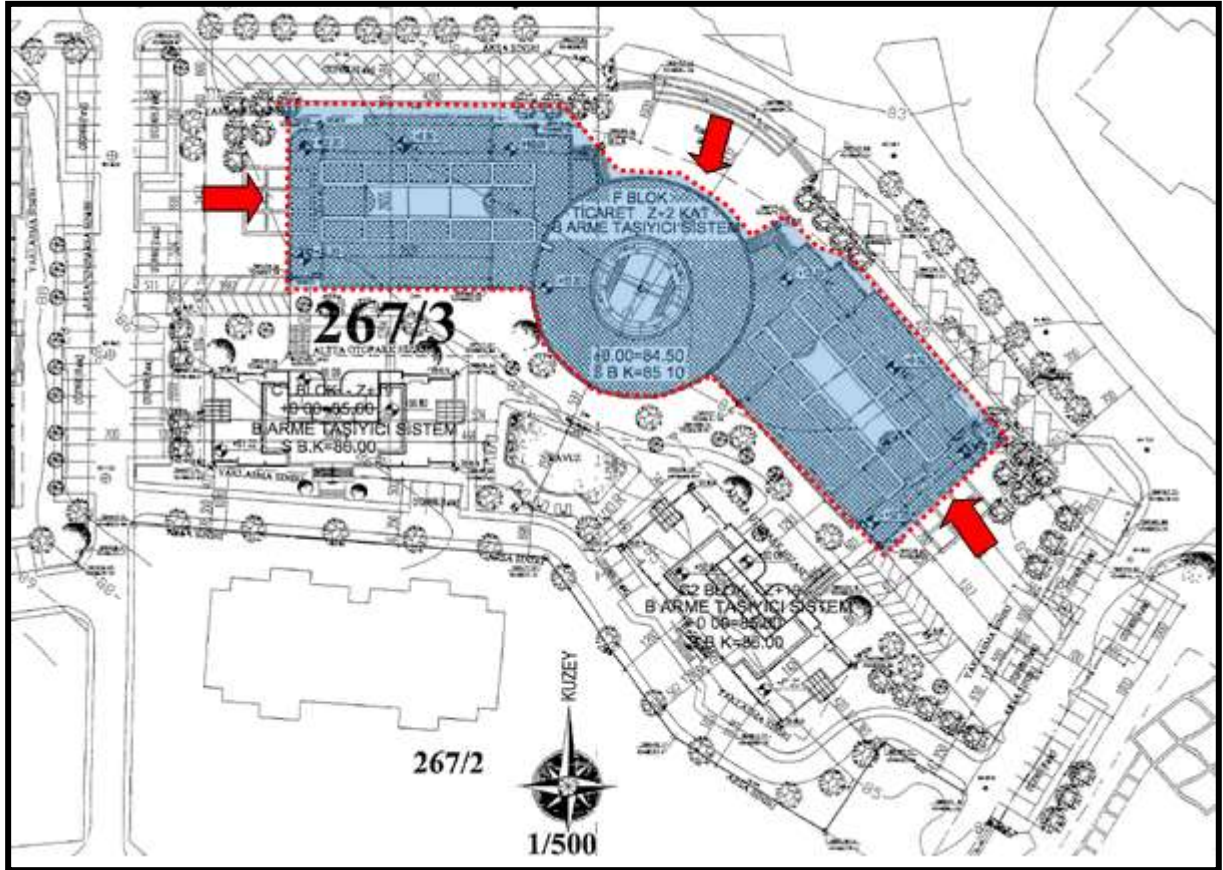
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
265	6	20.284,35 m ²

Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Ahmet Taner Caddesi üzerinde yer alan 265 ada, 6 no.lu parsel üzerinde “10 Adet Villa B1, E ve D Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul yer almaktadır. A-1, A-9, D ve E Blokların konumlu olduğu 20.284,35 m² yüzölçümlü parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla belli bir şekle sahip değildir. Parselin kuzey yönünde bulunan Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne yaklaşık 240 m ve doğu yönünde bulunan Ceylan Sokak'a yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca parselin güneyinde yer alan Esenkent Bahçeşehir Yolu'ndan görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde B1, D, E Bloklar ve 10 adet A blok tarzında villa nitelikli yapı bulunmaktadır. Parsel içerisinde toplamda 115 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel konut ve ticaret kullanımlı olup B1 Blok konut fonksiyonlu olarak diğer bloklar ise ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanmaktadır.



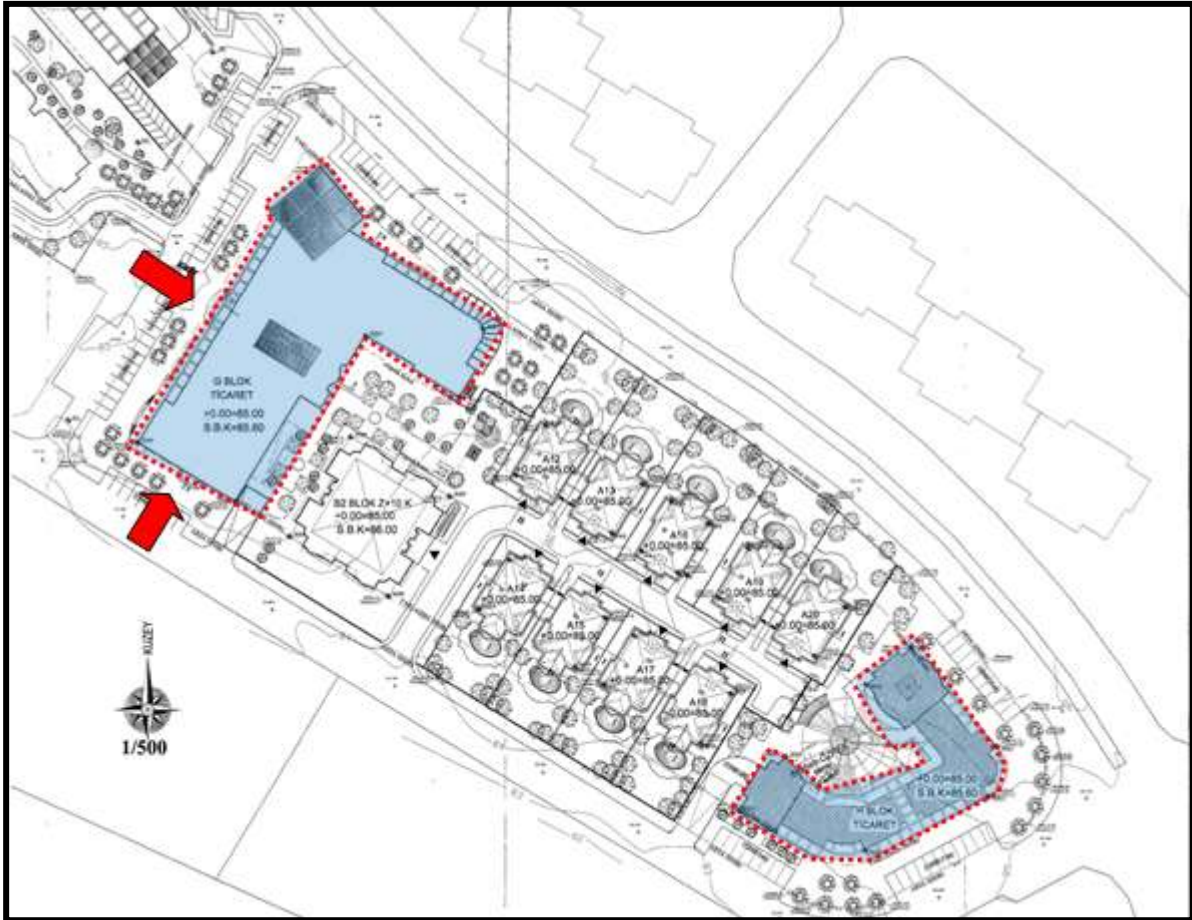
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
267	3	11.546,60 m ²

Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Ahmet Taner Caddesi, Süzer Bulvarı ve Aşık Mahsuni Şerif Caddesi'nin kesişiminde yer alan 267 ada, 3 no.lu parsel üzerinde "F, C1, C2 Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul yer almaktadır. F Bloğun konumlu olduğu 11.546,60 m² yüzölçümlü parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla belli bir şekle sahip değildir. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne yaklaşık 100 m, Süzer Bulvarı'na yaklaşık 73 m, güneydoğu yönünde bulunan Kelebek Sokak'a yaklaşık 65 m ve kuzeybatı yönünde bulunan Ceylan Sokak'a yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu yönünde dönel kavşak bulunmakta olup, bölge içerisinde bulunan önemli ulaşım akslarının kesişim noktasıdır. Parsel içerisinde toplamda 177 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel konut ve ticaret kullanımlı olup C1 ve C2 Blok konut fonksiyonlu olarak F blok ise ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Parsel içerisinde 1 adet açık yüzme havuzu bulunmakta olup otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanmaktadır.



ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
268	1	19.370,58 m ²

Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Süzer Bulvarı üzerinde yer alan 268 ada, 1 no.lu parsel üzerinde “B2-A, G Blok 16, 18, 19, 20 Bölümler ve H Blok Tamam A Blok Natamam BAK Bina ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul yer almaktadır. G, H, B2 Bloğun ve A tarzı 9 adet villanın konumlu olduğu 19.370,58 m² yüzölçümlü parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla belli bir şekle sahip değildir. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Süzer Bulvarı'na yaklaşık 240 m, kuzeybatı yönünde bulunan Kelebek Sokak'a yaklaşık 100 m ve güney yönünde yer alan Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'ne yaklaşık 260 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde B2, G, H Bloklar ve 9 adet A blok tarzında villa nitelikli yapı bulunmaktadır. Parsel içerisinde toplamda 104 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel, konut ve ticaret kullanımlı olup B2 Blok konut fonksiyonlu olarak diğer bloklar ise ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanmaktadır. Bahçeşehir 3. Cadde Projesi'nin yaya ve araç yoğunluğunun en fazla olduğu parsel olup, parsel içerisinde bulunan bloklar içerisinde kurumsal işletmeler ve banka şubeleri bulunmaktadır.



8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

Değerleme konusu 52 adet gayrimenkul 265 ada 6 no.lu parsel, 267 ada 3 no.lu parsel ve 268 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan A1, A9, D, E, F, G ve H olmak üzere toplamda 7 adet blokta konumlanmaktadır. A1 ve A9 villa tipi blokların her biri tek bağımsız bölümlüdür. D blokta 9, E blokta 3, F blokta 21, G blokta 10 ve H blokta 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A1 ve A9 Blok; 265 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer almakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşan bloklar bahçeli olup ayırık nizamlıdır. A1 blok parselin güneybatısında, A9 blok ise parselin kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. A tarzı bloklar kullanım alanı ve fonksiyon olarak aynı tasarlanmış olup Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen 28.09.2006 tarih 1582 sayılı mimari projesine göre bodrum kat su deposu, sığınak, çamaşır odası, depo ve kömürlük hacimlerinden yaklaşık brüt 156 m², zemin kat salon, oda, mutfak, balkon ve hol hacimlerinden yaklaşık brüt 163 m², 1. normal kat 3 oda, banyo ve hol hacimlerinden yaklaşık brüt 148 m² kapalı kullanım alanlı olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 452 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Bağımsız bölüm girişleri zemin katta batı cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde 1. katta yer alan yaklaşık 16 m² galeri boşluğunun villa kullanımına katıldığı ve çatı katlarında büyüme yapılarak yaklaşık 146 m² kapalı kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca A9 blokta villa girişine göre sağ tarafta, garaj hacminin arka kısmında kalan yaklaşık 20 m² alan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. A1 blok mevcutta kreş olarak kullanılmakta olup yaklaşık 614 m², A9 blok ise mevcutta dershane olarak kullanılmakta olup yaklaşık 634 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Ayrıca A1 blok önünde yer alan havuzun üstünün kapatılarak bahçe olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.



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



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



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



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



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



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

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

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

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

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Mevcut Net Alan (m ²)	Mevcut Brüt Alan (m ²)	MEVCUT KULLANIM
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	41,38	44,18	ZEN PIRLANTA
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	KUYUMCU
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	56,92	60,16	BENETTON
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	77,13	81,83	
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	97,59	108,06	KUAFÖR
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	99,03	109,40	BOŞ
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	97,59	108,06	F.Ş. TEKSTİL
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	77,13	81,83	ÇANTACI
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	56,92	60,16	BİEV
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	56,92	60,16	JASMİN
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	STORKS
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	BUTİK
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	57,85	61,12	

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Mevcut Net Alan (m²)	Mevcut Brüt Alan (m²)	MEVCUT KULLANIM
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	46,41	50,84	BOŞ
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	44,48	47,36	BOŞ
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	48,74	54,82	BOŞ
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	94,04	104,29	BOŞ
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	48,74	54,82	BOŞ
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	46,61	50,84	BOŞ
TOPLAM				1.309,99	1.416,01	1.309,99	1.416,01	

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

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Mevcut Net Alan (m²)	Mevcut Brüt Alan(m²)	MEVCUT KULLANIM
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	272,66	293,24	KAHVE DÜNYASI
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	244,69	255,42	BURSA KEBAP
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	244,69	255,42	STARBUCKS
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	424,00	461,04	KFC
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	28,46	31,04	DÖVİZ
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	57,75	60,93	BOŞ
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	75,11	81,70	TİTİZ PERDE
G	1	29	DÜKKAN	242,40	252,86	242,40	252,86	ARMAĞAN OYUNCAK
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	111,43	119,49	
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	21,01	25,49	TOBACCO
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	349,93	382,03	İŞ BANKASI
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	47,39	50,34	İVİT MEYHANESİ
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	44,07	49,42	
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	44,07	49,42	LUNCH BOX
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	138,80	144,81	
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	47,39	50,34	DENİZ BANK
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	267,84	290,64	
TOPLAM				2.661,6	2.853,6	2.661,69	2.853,63	

Aşağıda binaların genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

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

8.3 Perakende Piyasa Araştırması:

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

8.3.1 Alışveriş merkezi piyasası ile ilgili genel bilgiler

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

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

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

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

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

Türkiye Perakende Pazarı

Yapılan analizlere, Türkiye genelindeki en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000 m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dahil edilmiştir.

2018 yılı ilk yarın itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 396 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 12.331.925 m² olup bu rakamın 2018 yılsonunda 13.854.000 m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %50'den fazlasını oluşturmaktadır.

1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m ² /1.000 kişi) Göre İller							
	İller	Nüfus	Mevcut Arz				Brüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 kişi
			AVM Sayısı	%	Toplam Kiralanabilir Alan(m ²)	%	
1	İstanbul	15.029.231	119	30,1%	4.623.978	37,5%	308
2	Ankara	5.445.026	34	8,6%	1.512.441	12,3%	278
3	Bolu	303.184	3	0,8%	81.200	0,7%	268
4	Antalya	2.364.396	16	4,0%	519.361	4,2%	220
5	Muğla	938.751	12	3,0%	203.921	1,7%	217
6	Edirne	406.855	4	1,0%	75.678	0,6%	186
7	Nevşehir	292.365	2	0,5%	49.797	0,4%	170
8	Eskişehir	860.620	5	1,3%	143.943	1,2%	167
9	Bursa	2.936.803	13	3,3%	486.044	3,9%	166
10	Karabük	244.453	2	0,5%	39.448	0,3%	161
Türkiye Toplamı		80.810.525	396	100,00%	12.331.925	100,00%	153

Kaynak: Soysal Shopping Centers Directory, Colliers International

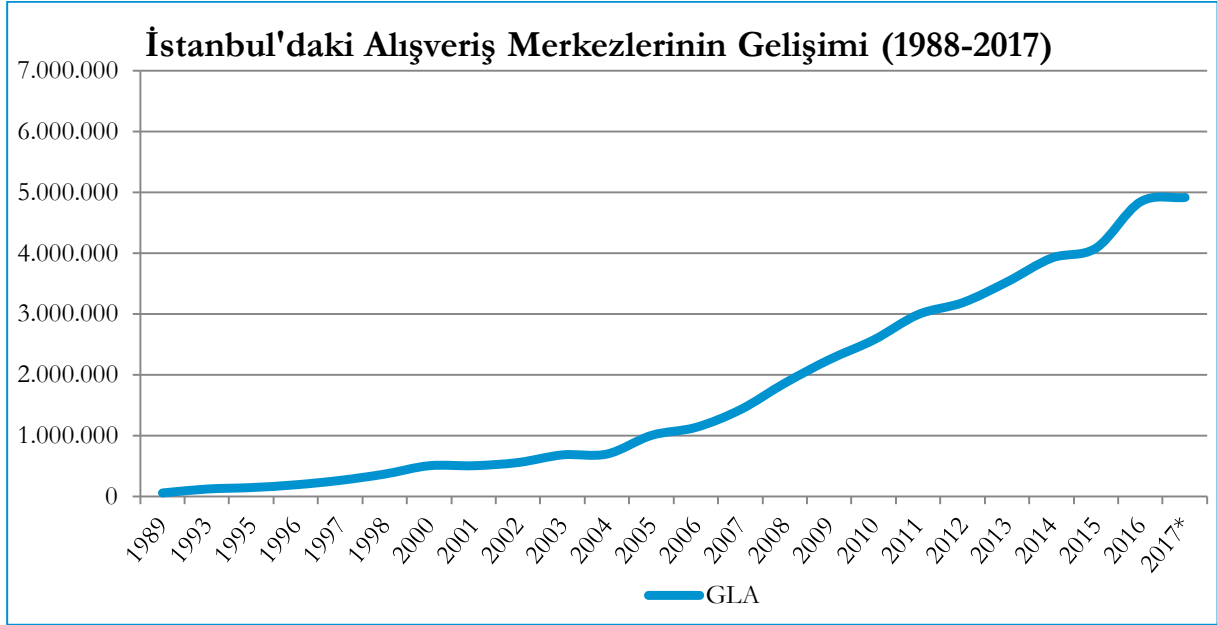
Yukarıdaki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Karabük ve Nevşehir illeri dikkat çekmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 15. sırada yer almaktadır.

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

2017 yılsonu itibarıyla 6 ilde 8 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir.

İstanbul'daki Alışveriş Merkezleri

Avrupa yakasındaki Tarihi Yarımada ile Asya yakasındaki Kadıköy, İstanbul'daki ilk perakende alanlarıdır. Yıllar geçtikçe, nüfusun artması ve şehir merkezinin çok kalabalıklaşması sonucunda iş merkezleri, alt merkezlere doğru kaymaya başlamıştır. Merkezi İş Alanı'nın (MİA) yayılarak büyümesiyle birlikte, İstanbul'un alt merkezlerinde genellikle ana arterler ve yüksek yoğunluklu nüfusun olduğu alanlarda alışveriş merkezleri geliştirilmiştir. Aşağıdaki grafikte İstanbul'daki 1988-2017 yılları arasındaki alışveriş merkezi gelişimi gösterilmiştir.



(*) Beklenen stok

Kaynak: Colliers International

İstanbul'da bulunan 119 alışveriş merkezinin konum, açılış tarihi ve kiralanabilir brüt alana göre dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Alışveriş Merkezi	Konum	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m ²)
Geleneksel			
Çok Büyük			
Mall of Istanbul	İkitelli	2014	148.840
Emaar Square İstanbul	Libadiye	2017	150.000
Forum Istanbul	Bayrampaşa	2009	178.595
Istanbul Cevahir	Şişli	2005	117.468
Istinye Park	Istinye	2007	87.000
Marmara Forum	Bakırköy	2011	135.000
Marmara Park	Beylikdüzü	2012	100.000
Torium	Avcılar	2010	95.280
Modern East	Ümraniye	2016	90.000
Akasya Shopping Center	Acıbadem	2014	80.039
Ara Toplam			1.182.222
Büyük			
Viaport Venezia AVM	Gaziosmanpaşa	2015	70.000
M1 Meydan	Ümraniye	2007	70.000
Maltepe Park	Maltepe	2005	75.000
Akbati	Esenyurt	2011	65.496
Axis Bayrampaşa	Bayrampaşa	2016	61.250
Brandium	Ataşehir	2013	60.000
Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013	70.000
Maxi City	Silivri	1998	55.000
Atlas Park Shopping Center	Sultanbeyli	2015	55.000
Tepe Nautilus	Kadıköy	2002	52.583
CarrefourSA	Ümraniye	2000	47.758
Profilo	Mecidiyeköy	1998	48.580
Aqua Florya	Florya	2012	45.000
Galleria	Ataköy	1988	44.000
Metrocitiy	Levent	2003	51.000
CarrefourSA	İçerenköy	1996	45.397
Capacity	Bakırköy	2007	45.000
Palladium	Kozyatağı	2008	40.000
Trump Towers	Şişli	2011	42.000
CanPark Shopping Center	Ümraniye	2014	40.000
Arenapark	Halkalı	2011	40.000
Migros	Beylikdüzü	1997	40.000

Alışveriş Merkezi	Konum	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m ²)
Özdilek Park İstanbul	Levent	2014	40.000
Viaport Marin	Tuzla	2015	40.000
Hilltown	Küçükyalı	4Ç, 2017	63.000
Vadi İstanbul	Ayazağa	4Ç, 2017	72.000
City Center AVM	Esenyurt	4Ç, 2017	40.000
Rönesans Maltepe Piazza Shopping Center	Maltepe	1Ç, 2018	55.000
Ara Toplam			1.473.064
Orta			
Akmerkez	Etiler	1993	34.680
Ataköy A Plus	Bakırköy	2010	27.500
Ataşehir Water Garden	Ataşehir	2016	38.000
Axis Shopping Center	Kağıthane	2013	29.265
Buyaka	Ümraniye	2012	30.000
Capitol	Altunizade	1993	29.602
Carousel	Bakırköy	1995	24.400
CarrefourSA	Bayrampaşa	2003	24.000
CarrefourSA	Haramidere	2000	32.118
City's Nişantaşı	Nişantaşı	2008	23.000
Historia	Fatih	2008	20.000
Kanyon	Levent	2006	37.500
M1 Merkez	Kartal	2000	22.200
M1 Meydan Merter	Bahçelievler	2009	29.650
Metrogarden Shopping Center	Çekmeköy	2014	26.000
Neomarin	Pendik	2009	36.000
Pelican Mall	Avcılar	2010	35.000
Pendorya	Pendik	2009	30.270
Platform Merter	Merter	2013	23.000
Rings Shopping Center	Sancaktepe	2014	25.000
Ritim İstanbul	Maltepe	2017	21.000
Sapphire Çarşı	Kağıthane	2011	30.500
Ara Toplam			628.685
Küçük			
Atirus	Büyüçekmece	2005	19.000
Astoria	Esenetepe	2008	20.000
Atrium	Ataköy	1989	11.232
Aquarium	Bayrampaşa	2005	10.900
Acr loft	Beykoz	2010	11.000
Başak Alışveriş Merkezi	İkitelli	2005	8.725
Beylicium	Beylikdüzü	2005	19.500
Bomonti Park	Şişli	2006	7.215

Alışveriş Merkezi	Konum	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m ²)
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	19.422
Ekinoks Shopping Center	Beylikdüzü	2009	8.500
Eskule	Esenyurt	2010	10.200
Fabulist	Sarıgazi	2009	13.500
Flyinn	Florya	2003	13.212
Grand Pera	Beyoğlu	2017	19.100
Kaya Millenium	Beylikdüzü	2006	15.000
Kipa	Silivri	2008	12.796
Kozzy	Kadıköy	2010	14.125
MKM	Akatlar	2004	14.000
Marka City	Beylikdüzü	2008	18.000
Maxi City	Çengelköy	2003	14.900
Mesa Studio Plaza	Kemerburgaz	2003	5.458
Novada Ataşehir	Ataşehir	2013	19.412
Olimpa	Başakşehir	2011	12.000
Ömür Plaza AVM	Bahçelievler	2006	5.330
Paradise	Beylikdüzü	2005	13.000
Plato Shopping Center	Sultanbeyli	2012	20.000
Prestige Mall	Bahçeşehir	2007	12.000
Sancakpark	Sancaktepe	2011	18.000
Sunflower	Esenkent	2005	5.800
Şehr-i Bazaar	Bahçeşehir	2008	13.600
Terasium	Başakşehir	2011	10.500
Uniq İstanbul	Maslak	2014	16.000
Uyum Çarşı	Beylikdüzü	2008	10.850
Verde Molino	Bahçeşehir	2009	10.000
Whitehill	Eyüp	2011	5.500
Ara Toplam			457.777
Özellikli			
Fabrika Çıkış Merkezi			
212 İstanbul Power Outlet	Bağcılar	2009	70.000
Airport Outlet Centre	Yenibosna	2008	32.400
Armonipark Outlet Centre	Sefaköy	2007	25.376
Asya Park Outlet Centre	Ümraniye	2007	10.370
Biz Cevahir Haliç Outlet Centre	Eyüp	2016	20.000
Deposit Outlet Centre	İkitelli	2008	30.000
Espri Outlet Centre	Esenler	2008	10.000
Hayat Park Outlet	Güneşli	2008	12.000

Alişveriş Merkezi	Konum	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m ²)
Istanbul Outlet Park	Beylikdüzü	2006	19.200
Istanbul Taksit Centre	Beylikdüzü	2008	45.000
Kale Outlet Centre	Güngören	2007	26.590
Metroport	Bahçelievler	2007	15.500
Nmerkez Outlet	Esenyurt	2014	15.500
Pendik Park Outlet Centre	Pendik	2008	8.000
Perla Vista	Beylikdüzü	2010	32.000
Star City	Yenibosna	2010	45.230
Olivium Outlet Centre	Zeytinburnu	2000	34.988
Optimum Outlet Centre	Kozyatağı	2008	40.360
Oasis Designer Outlet	Bağcılar	4Ç, 2017	29.000
Viaport	Pendik	2008	69.500
Ara Toplam			591.014
Tema Bazlı Merkezler			
Address Istanbul	Okmeydanı	2005	6.226
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	17.500
Wedding World Kuyumcukent	Bahçelievler	2010	54.000
Doğuş Center	Maslak	2006	47.398
Parkway	Bahçeşehir	2008	8.500
Vialand	Eyüp	2013	140.000
Ara Toplam			273.624
Toplam			4.551.386

Gelecek Stok

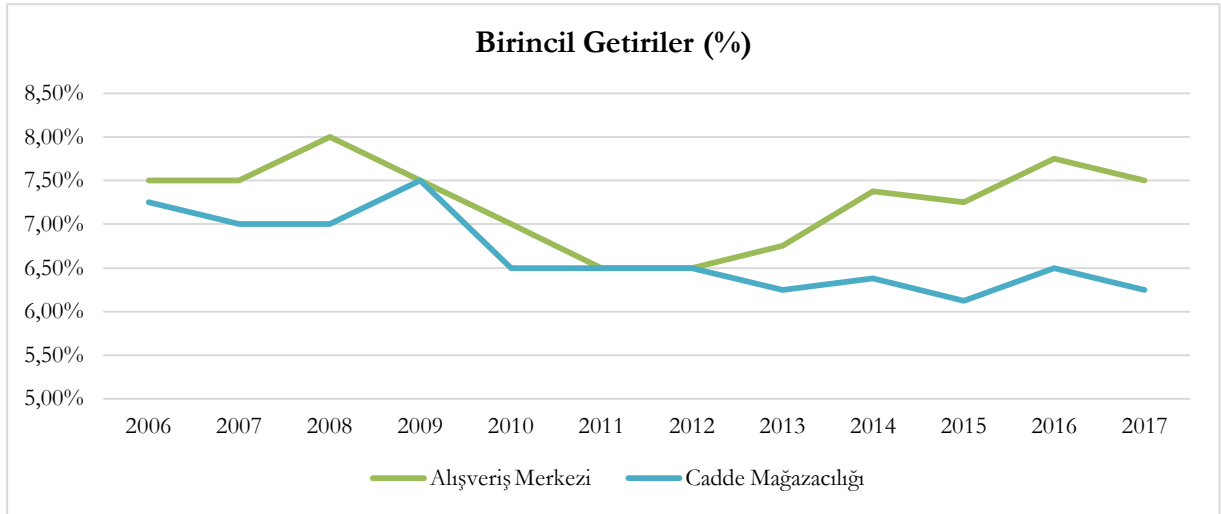
Alişveriş Merkezi (İnşaat Halinde)	Konum	Planlanan Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m ²)
Geleneksel			
Çok Büyük			
			0
Ara Toplam			0
Büyük			
Koru Florya	Bakırköy	*	60.000
Skyland Shopping Center	Seyrantepe	2018	40.000
Metropol İstanbul	Ataşehir	4Ç, 2017	75.000
Çiftçi Towers AVM	Zincirlikuyu	2018	43.380
Ara Toplam			218.380

Alışveriş Merkezi (İnşaat Halinde)	Konum	Planlanan Açılış Tarihi	Kiralanabilir Brüt Alan (m ²)
Medium			
Futurepark AVM	Haramidere	4Ç, 2017	27.030
Eyüp Park	Eyüp	4Ç, 2017	17.397
Maximoon Çarşı	Başakşehir	4Ç, 2017	20.000
Ara Toplam			64.427
Özellikli			
Fabrika Çıkış Merkezi			
			0
Ara Toplam			0
Tema Bazlı Merkezler			
Tema Plaza	Halkalı	2018	*
Ara Toplam			0
Toplam			400.807

Kaynak: Colliers International

İstanbul Birincil Getiri Oranları

Aşağıdaki grafikte İstanbul'da 2006 ile 2017 yılları arasındaki birincil getiri oranları sunulmuştur:



Kaynak: Colliers International

Mevcut piyasa koşullarında İstanbul'da alışveriş merkezi ortalama getiri oranları %7,5 ile %9,0 arasında değişmektedir.

8.3.2 Gayrimenkuller özelinde piyasa araştırması

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

Satılık Emsaller

➤ Emsal 1

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 1. katta konumlu 44 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 340.000,-TL bedelle pazarlanmakta olup az pazarlık payı bulunmaktadır. (7.727,-TL/m²) (Denizbank A.Ş.)

➤ Emsal 2

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 265 ada 6 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda, mahallinde özel lise olarak kullanılan mevcutta 600 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı villanın 8.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Gayrimenkulün mevcut piyasa koşullarında 6.500.000,-TL bedelle el değiştirebileceği beyan edilmiştir. Konu gayrimenkulün 30.000,-TL/ay kira getirisi bulunmaktadır. (13.333,-TL/m²)

(Muzaffer Aktekin: 0 532 431 18 08)

➤ Emsal 3

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 265 ada 6 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda, 600 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı villanın 7.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Gayrimenkul uzun süredir pazarlanmakta olup 6.000.000,-TL bedelle el değiştirebileceği beyan edilmiştir. Konu gayrimenkulün 30.000,-TL/ay kira getirisi bulunmaktadır. (12.500,-TL/m²) (Zeynep Erdem: 0 532 384 85 65)

➤ Emsal 4

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok içerisinde 1. katta konumlu yaklaşık 60 m² kapalı kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (9.916,-TL/m²) (Ekrem Fırat: 0 505 865 07 07)

➤ Emsal 5

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok içerisinde 1. katta konumlu yaklaşık 50 m² kapalı kullanım alanlı dükkan 320.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. Konu gayrimenkulün 1.700,-TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiştir. (6.400,-TL/m²) (Ahmet Doğan: 0 533 697 79 72)

➤ Emsal 6

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok içerisinde 1. katta konumlu yaklaşık 50 m² kapalı kullanım alanlı dükkan 300.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. Konu gayrimenkul aynı zamanda 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (6.000,-TL/m²) (Ekrem Fırat: 0 532 377 41 87)

➤ **Emsal 7**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, zemin katta konumlu 43 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 2017 yılı içerisinde 350.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (8.139,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0 543 724 68 80)

➤ **Emsal 8**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 2. normal katta konumlu 25 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 2017 yılı içerisinde 150.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu dükkanın 800,-TL/ay ile kiralanabileceği beyan edilmiştir. (6.000,-TL/m²) (Turyap: 0530 781 02 96)

➤ **Emsal 9**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 2. normal katta konumlu 50 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 2017 yılı içerisinde 295.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu dükkanın 1.500,-TL/ay ile kiralanabileceği beyan edilmiştir. (5.900,-TL/m²) (Turyap: 0530 781 02 96)

➤ **Emsal 10**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok, zemin katta konumlu 8, 9 ve 10 no.lu dükkanlardan oluşan 337 m² olduğu beyan edilen 171 m² proje alanı ve 70 m² aykırı büyüme yapıldığı bilinen mevcutta brüt 240 m² hem A.V.M. içerisine hem dışarıya cephesi olan mevcutta boş dükkan için 2.500.000,-TL fiyat talep edilen dükkanın 2017 yılı itibarıyla 2.200.000,-TL bedelle satıldığı ve 12.000,-TL/ay bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. (9.166,-TL/m²) (Sahibinden: 0506 552 38 24)

➤ **Emsal 11**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F Blok, zemin katta konumlu 60 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilinen dükkan 850.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (14.166,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0 541 275 44 58)

Kiralık Emsaller

➤ **Emsal 12**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde F blokta, 1. normal katta yola cephesi olan 45 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 51 no.lu bağımsız bölüm yakın zaman önce 1.700,-TL/ay bedelle kiraya verilmiştir. Aynı blok ve aynı katta yola cephesi olmayan 40 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (44,44 TL/m²/ay - 37,50 TL/m²/ay) (Natilius Gayrimenkul: 0 212 669 66 96)

➤ **Emsal 13**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 265 ada 6 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda, 450 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı villa için 27.000,-TL/ay bedel kira ödendiği bilgisi alınmıştır. (53,-TL/m²/ay) (Realty World: 0 536 824 02 02)

➤ **Emsal 14**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 265 ada 6 parsel üzerinde bulunan A tarzı müstakil villaların bulunduğu kısımda, mahallinde banka olarak kullanılan mevcutta 600 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı villa için 30.000,-TL/ay bedel kira ödendiği bilgisi alınmıştır. (50,-TL/m²/ay) (Zeynep Erdem: 0 532 384 85 65)

➤ **Emsal 15**

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, D Blok kısmında 500 m² zemin kat, 500 m² 1. normal katta kapalı kullanım alanı önünde 10 araçlık açık otopark imkanı bulunan dükkan yakın zaman önce 55.000,-TL/ay bedelle perakende satış mağazası olarak hizmet veren CarrefourSA tarafından kiralanmıştır. (55,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi: 0 539 476 31 95)

➤ **Emsal 16**

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu, Süzer Bulvarı'nın doğusunda yer alan Kemal Sunal Caddesi üzerinde, Bahçeşehir Galleria olarak bilinen çarşı içerisinde 1. katta yer alan 1.250 m² kapalı kullanım alanına sahip dükkan için 37.500,-TL/ay kira talep edilmektedir. (30,-TL/m²/ay) (Metropol Emlak: 0 539 476 31 95)

➤ **Emsal 17**

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda bulunan Parkway Çarşı içerisinde, giriş katta konumlu 2 katlı 97 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (51,54 TL/m²/ay) (Sibel SİDAR: 0 532 786 86 21)

➤ **Emsal 18**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde G bloklarda, zemin katta 300 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 100 m² açık alanı bulunan, mevcutta kafe olarak kullanılan dükkanın 30.000,-TL/ay bedelle kiracısının olduğu bilgisi alınmıştır. (100,00 TL/m²/ay) (Bölge Esnaf)

➤ **Emsal 19**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde E Blok, 1. katta konumlu 33 m² kapalı kullanım alanlı olduğu bilinen, A.V.M. içerisine cephesi olan boş dükkan için aylık 1.100,-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (33,33 TL/m²/ay) (Turyap: 0 543 724 68 80)

➤ **Emsal 20**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3. Cadde Bahçeşehir Çarşısı içerisinde G Blok, zemin katta konumlu 47 m² kapalı kullanım alanlı olduğu bilinen dükkanın 2.000,-TL/ay bedelle kiralandığı, E Blok içerisinde 1. katta konumlu 50 m² kapalı kullanım alanına sahip 47 no.lu bağımsız bölüm için ise 1.300,-TL/ay kira talep edildiği öğrenilmiştir. (42,55 TL/m²/ay - 26,00 TL/m²/ay) (Asuman Hanım: 0 543 724 68 80)

➤ Görüş 1

Bölgede emlakçılık faaliyetleri ile uğraşan Natilius Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, kendi ofislerinin de bulunduğu 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 36,-TL/ay/m², zemin katta bulunan dükkanların ise 50,-TL/ay/m² ile 70,-TL/ay/m² arasında, E blok içerisinde 1. katta bulunan dükkanların konum ve büyüklüklerine göre 22,-TL/ay/m² ile 35,-TL/ay/m² arasında, zemin katta bulunan dükkanların ise 45,-TL/ay/m² ile 55,-TL/ay/m² bedelle kiralanabileceği, pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır. (Natilius Emlak Yavuz Bey: 0 212 669 66 96)

➤ Görüş 2

Bölgede emlakçılık faaliyetleri ile uğraşan Turyap Gayrimenkul yetkilisi ile yapılan görüşmede A tarzi bloklardan geçen sene 21.000,-TL/ay ile 27.000,-TL/ay arasında kiralama yaptıkları bilgisi alınmıştır. (Turyap: 0530 781 02 96)

8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:**Olumlu ve Olumsuz Faktörler:**

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

9 DEĞERLEME**9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:**

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

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

9.2 Değerleme Yaklaşımları:**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:**

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

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

Maliyet Yaklaşımı:

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

- 1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.
- 2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.
- 3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,
- 4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

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

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

10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:**10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme**

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullere benzer nitelikteki karşılaştırılabilir emsallerin pazarlık payı, büyüklük ve konum özelliklerinin karşılaştırılarak dükkan ve villa ünitelerinin birim m² fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tabloları yer almaktadır.

Çarşı İçerisinde Zemin Katta Yer Alan Ticari Üniteler										
Emsal No	Blok	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m ² İstenen Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Büyükklük Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	Uyumlaştırılmış Değer (TL/m ²)
Emsal 7	E	Zemin	43	350.000 TL	8.140 TL	0%	0%	0%	0%	8.140 TL
Emsal 10	F	Zemin	240	2.200.000 TL	9.167 TL	0%	35%	0%	35%	12.375 TL
Emsal 11	F	Zemin	60	850.000 TL	14.167 TL	0%	0%	0%	0%	14.167 TL
Ortalama Birim m ² Değeri										11.560 TL

Çarşı İçerisinde Ara Katta Yer Alan Ticari Üniteler										
Emsal No	Blok	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m ² İstenen Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Büyükklük Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	Uyumlaştırılmış Değer (TL/m ²)
Emsal 4	F	1.	60	550.000 TL	9.167 TL	-20%	0%	0%	-20%	7.333 TL
Emsal 5	F	1.	50	365.000 TL	7.300 TL	-20%	0%	0%	-20%	5.840 TL
Emsal 8	E	2.	25	150.000 TL	6.000 TL	0%	-10%	0%	-10%	5.400 TL
Ortalama Birim m ² Değeri										6.191 TL

A Tarzı Blok										
Emsal No	Ada	Parsel	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m ² İstenen Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Büyükklük Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	Uyumlaştırılmış Değer (TL/m ²)
Emsal 2	265	6	600	8.000.000 TL	13.333 TL	-20%	0%	-10%	-30%	9.333 TL
Emsal 3	265	6	600	7.500.000 TL	12.500 TL	-20%	0%	-10%	-30%	8.750 TL
Ortalama Birim m ² Değeri										9.042 TL

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

265 Ada 6 Parsel												
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A-1	-	1	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	44,35 ₺	20.050,00 ₺	9.179,18 ₺	4.150.000,00 ₺	KREŞ
A-9	-	9	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	38,71 ₺	17.500,00 ₺	8.294,44 ₺	3.750.000,00 ₺	DERSHANE
D	Zemin	1	36657/2028296	DÜKKAN	141,14	154,14	-	50,12 ₺	7.725,00 ₺	10.055,79 ₺	1.550.000,00 ₺	BOŞ
D	Zemin	2	22364/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	49,40 ₺	4.625,00 ₺	10.146,32 ₺	950.000,00 ₺	DERMOTOLOJİ
D	Zemin	3	22041/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	49,40 ₺	4.625,00 ₺	10.146,32 ₺	950.000,00 ₺	
D	Zemin	4	61216/2028296	DUBLESK DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	75,49 ₺	20.850,00 ₺	13.758,15 ₺	3.800.000,00 ₺	HACI SAYİD
D	Zemin	5	22045/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	53,94 ₺	5.050,00 ₺	10.947,35 ₺	1.025.000,00 ₺	ECZANE
D	Zemin	6	22333/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	53,94 ₺	5.050,00 ₺	10.947,35 ₺	1.025.000,00 ₺	
D	Zemin	7	11130/2028296	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	72,75 ₺	3.575,00 ₺	14.041,51 ₺	690.000,00 ₺	HACI BABA REST
D	Zemin	8	11130/2028296	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	72,75 ₺	3.575,00 ₺	14.041,51 ₺	690.000,00 ₺	
D	Zemin	9	44971/2028296	DÜKKAN	174,87	189,10	-	53,68 ₺	10.150,00 ₺	11.105,24 ₺	2.100.000,00 ₺	EKMEKEVİ
E	Zemin	1	77501/2028296	DUBLESK DÜKKAN	508,11	591,75	-	40,90 ₺	24.200,00 ₺	7.858,05 ₺	4.650.000,00 ₺	HAPPY CENTER
E	Zemin	4	58535/2028296	DUBLESK DÜKKAN	413,86	446,94	-	59,29 ₺	26.500,00 ₺	10.963,44 ₺	4.900.000,00 ₺	TOYS SHOP
E	Zemin	5	7209/2028296	DÜKKAN	49,97	55,04	-	56,32 ₺	3.100,00 ₺	11.082,85 ₺	610.000,00 ₺	
TOPLAM					2.734,81	3.090,19			156.575,00 ₺		30.840.000,00 ₺	

268 Ada 1 Parsel												
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	94,80 ₺	27.800,00 ₺	18.790,07 ₺	5.510.000,00 ₺	KAHVE DÜNYASI
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	84,76 ₺	21.650,00 ₺	16.189,02 ₺	4.135.000,00 ₺	BURSA KEBAP
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	84,76 ₺	21.650,00 ₺	16.228,17 ₺	4.145.000,00 ₺	STARBUCKS
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	67,02 ₺	30.900,00 ₺	13.729,83 ₺	6.330.000,00 ₺	KFC
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	28,46	31,04	-	82,96 ₺	2.575,00 ₺	15.141,75 ₺	470.000,00 ₺	KUAFÖR
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	57,75	60,93	-	67,62 ₺	4.120,00 ₺	12.637,45 ₺	770.000,00 ₺	
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	75,11	81,70	-	22,64 ₺	1.850,00 ₺	4.651,16 ₺	380.000,00 ₺	TİTİZ PERDE
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	242,40	252,86	-	19,18 ₺	4.850,00 ₺	3.915,21 ₺	990.000,00 ₺	ARMAĞAN OYUNCAK
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	111,43	119,49	-	18,54 ₺	2.215,00 ₺	3.975,23 ₺	475.000,00 ₺	
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	21,01	25,49	-	48,65 ₺	1.240,00 ₺	8.434,68 ₺	215.000,00 ₺	TOBACCO SHOP
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	89,00 ₺	34.000,00 ₺	17.354,66 ₺	6.630.000,00 ₺	İŞ BANKASI
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	112,63 ₺	5.670,00 ₺	21.354,79 ₺	1.075.000,00 ₺	İVİT MEYHANESİ
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	114,73 ₺	5.670,00 ₺	21.752,33 ₺	1.075.000,00 ₺	
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	114,73 ₺	5.670,00 ₺	21.752,33 ₺	1.075.000,00 ₺	LUNCH BOX
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	138,80	144,81	-	97,78 ₺	14.160,00 ₺	18.990,40 ₺	2.750.000,00 ₺	
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	112,63 ₺	5.670,00 ₺	21.454,11 ₺	1.080.000,00 ₺	DENİZ BANK
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	70,53 ₺	20.500,00 ₺	13.693,92 ₺	3.980.000,00 ₺	
TOPLAM					2.661,69	2.853,63			210.190,00 ₺		41.085.000,00 ₺	

267 Ada 3 Parsel											
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
F	ZEMİN	2	7336/1154660	DÜKKAN	41,38	44,18	75,83 ₺	3.350,00 ₺	14.712,54 ₺	650.000,00 ₺	ZEN
F	ZEMİN	4	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	72,48 ₺	4.430,00 ₺	13.252,62 ₺	810.000,00 ₺	KUYUMCU
F	ZEMİN	11	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	48,20 ₺	2.900,00 ₺	10.638,30 ₺	640.000,00 ₺	BENETTON
F	ZEMİN	12	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	42,77 ₺	3.500,00 ₺	9.898,57 ₺	810.000,00 ₺	
F	ZEMİN	13	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	36,09 ₺	3.900,00 ₺	8.698,87 ₺	940.000,00 ₺	KUAFÖR
F	ZEMİN	14	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	35,65 ₺	3.900,00 ₺	8.089,58 ₺	885.000,00 ₺	F.Ş. TEKSTİL
F	ZEMİN	15	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	36,09 ₺	3.900,00 ₺	8.698,87 ₺	940.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	16	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	50,35 ₺	4.120,00 ₺	10.265,18 ₺	840.000,00 ₺	ÇANTACI
F	ZEMİN	19	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	39,89 ₺	2.400,00 ₺	10.638,30 ₺	640.000,00 ₺	BİEV
F	ZEMİN	20	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	39,89 ₺	2.400,00 ₺	10.638,30 ₺	640.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	21	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	53,17 ₺	3.250,00 ₺	11.125,65 ₺	680.000,00 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	23	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	53,99 ₺	3.300,00 ₺	12.025,52 ₺	735.000,00 ₺	BUTİK
F	ZEMİN	24	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	54,81 ₺	3.350,00 ₺	12.189,14 ₺	745.000,00 ₺	
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.225,93 ₺	247.500,00 ₺	BOŞ
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.278,72 ₺	250.000,00 ₺	BOŞ
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	46,41	50,84	22,62 ₺	1.150,00 ₺	4.917,39 ₺	250.000,00 ₺	BOŞ
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺	5.173,14 ₺	245.000,00 ₺	BOŞ
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺	2.553,81 ₺	140.000,00 ₺	BOŞ
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	94,04	104,29	9,35 ₺	975,00 ₺	2.061,56 ₺	215.000,00 ₺	BOŞ
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺	2.553,81 ₺	140.000,00 ₺	BOŞ
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	46,61	50,84	12,29 ₺	625,00 ₺	2.360,35 ₺	120.000,00 ₺	BOŞ
TOPLAM					1.309,99	1.416,01		52.050,00 ₺		11.562.500,00 ₺	

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

(**) F Blok 2. normal katta yer alan 60, 61, 62 ve 64 no.lu bağımsız bölümlerin Deniz GYO A.Ş. tarafından senetle satışı yapılmış olup KAP'ta (Kamu Aydınlatma Platformu) bildirilmiştir. Ancak, henüz gayrimenkullerin ödemesi tam olarak yapılmadığından dolayı tapu devri gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle, Deniz GYO A.Ş. mülkiyetinde ve portföyünde yer alan bu bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **83.487.500,-TL** olacağı düşünülmektedir.

10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

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

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

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

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

Direkt Kapitalizasyon Oranı:

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

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

Çarşı İçerisinde Yer Alan Ticari Üniteler			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon oranı
Emsal 5	1.700,00 TL	320.000,00 TL	0,064
Emsal 6	1.500,00 TL	300.000,00 TL	0,060
Emsal 8	800,00 TL	150.000,00 TL	0,064

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

A Tarzı Blok			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon oranı
Emsal 2	30.000,00 TL	6.500.000,00 TL	0,055
Emsal 3	30.000,00 TL	6.000.000,00 TL	0,060

Söz konusu bölgede yer alan villa tiplerinin kapitalizasyon oranının ortalama %6,0 olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir.

265 Ada 6 Parsel														
Blok	Kat	B.B. NO	Arsa Payı	Niteliği	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A-1	-	1	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	44,35 ₺	20.050,00 ₺	6,00%	8.869,52 ₺	4.010.000,00 ₺	436.738,26 ₺	KREŞ
A-9	-	9	92094/2028296	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	38,71 ₺	17.500,00 ₺		7.741,48 ₺	3.500.000,00 ₺	436.738,26 ₺	DERSHANE
D	Zemin	1	36657/2028296	DÜKKAN	141,14	154,14	-	50,12 ₺	7.725,00 ₺	6,50%	9.251,33 ₺	1.426.000,00 ₺	148.899,24 ₺	BOŞ
D	Zemin	2	22364/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	49,40 ₺	4.625,00 ₺		9.121,01 ₺	854.000,00 ₺	90.446,58 ₺	DERMOTOLOJİ
D	Zemin	3	22041/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	49,40 ₺	4.625,00 ₺		9.121,01 ₺	854.000,00 ₺	90.446,58 ₺	
D	Zemin	4	61216/2028296	DUBLESK DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	75,49 ₺	20.850,00 ₺		13.935,55 ₺	3.849.000,00 ₺	266.809,20 ₺	HACI SAYİD
D	Zemin	5	22045/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	53,94 ₺	5.050,00 ₺		9.954,07 ₺	932.000,00 ₺	90.446,58 ₺	ECZANE
D	Zemin	6	22333/2028296	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	53,94 ₺	5.050,00 ₺		9.954,07 ₺	932.000,00 ₺	90.446,58 ₺	
D	Zemin	7	11130/2028296	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	72,75 ₺	3.575,00 ₺		13.431,01 ₺	660.000,00 ₺	47.469,24 ₺	HACI BABA REST
D	Zemin	8	11130/2028296	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	72,75 ₺	3.575,00 ₺		13.431,01 ₺	660.000,00 ₺	47.469,24 ₺	
D	Zemin	9	44971/2028296	DÜKKAN	174,87	189,10	-	53,68 ₺	10.150,00 ₺		9.910,10 ₺	1.874.000,00 ₺	182.670,60 ₺	EKMEKEVİ
E	Zemin	1	77501/2028296	DUBLESK DÜKKAN	508,11	591,75	-	40,90 ₺	24.200,00 ₺		7.550,49 ₺	4.468.000,00 ₺	571.630,50 ₺	HAPPY CENTER
E	Zemin	4	58535/2028296	DUBLESK DÜKKAN	413,86	446,94	-	59,29 ₺	26.500,00 ₺		10.945,54 ₺	4.892.000,00 ₺	431.744,04 ₺	TOYS SHOP
E	Zemin	5	7209/2028296	DÜKKAN	49,97	55,04	-	56,32 ₺	3.100,00 ₺		10.392,44 ₺	572.000,00 ₺	53.168,64 ₺	
TOPLAM					2.734,81	3.090,19			156.575,00 ₺			29.483.000,00 ₺	2.985.123,54 ₺	

268 Ada 1 Parsel														
Blok	Kat	B.B. NO	Arsa Payı	Niteliği	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	94,80 ₺	27.800,00 ₺	6,50%	17.501,02 ₺	5.132.000,00 ₺	283.269,84 ₺	KAHVE DÜNYASI
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	84,76 ₺	21.650,00 ₺		15.648,74 ₺	3.997.000,00 ₺	246.735,72 ₺	BURSA KEBAP
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	84,76 ₺	21.650,00 ₺		15.648,74 ₺	3.997.000,00 ₺	246.735,72 ₺	STARBUCKS
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	67,02 ₺	30.900,00 ₺		12.374,20 ₺	5.705.000,00 ₺	445.364,64 ₺	KFC
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	28,46	31,04	-	82,96 ₺	2.575,00 ₺		15.302,84 ₺	475.000,00 ₺	29.984,64 ₺	KUAFÖR
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	57,75	60,93	-	67,62 ₺	4.120,00 ₺		12.489,74 ₺	761.000,00 ₺	58.858,38 ₺	
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	75,11	81,70	-	22,64 ₺	1.850,00 ₺		4.186,05 ₺	342.000,00 ₺	78.922,20 ₺	TİTİZ PERDE
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	242,40	252,86	-	19,18 ₺	4.850,00 ₺		3.539,51 ₺	895.000,00 ₺	244.262,76 ₺	ARMAĞAN OYUNCAK
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	111,43	119,49	-	18,54 ₺	2.215,00 ₺		3.422,88 ₺	409.000,00 ₺	115.427,34 ₺	
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	21,01	25,49	-	48,65 ₺	1.240,00 ₺		8.983,92 ₺	229.000,00 ₺	24.623,34 ₺	TOBACCO SHOP
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	89,00 ₺	34.000,00 ₺		16.430,65 ₺	6.277.000,00 ₺	369.040,98 ₺	İŞ BANKASI
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	112,63 ₺	5.670,00 ₺		20.798,57 ₺	1.047.000,00 ₺	48.628,44 ₺	İVİT MEYHANESİ
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	114,73 ₺	5.670,00 ₺		21.185,75 ₺	1.047.000,00 ₺	47.739,72 ₺	
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	114,73 ₺	5.670,00 ₺		21.185,75 ₺	1.047.000,00 ₺	47.739,72 ₺	LUNCH BOX
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	138,80	144,81	-	97,78 ₺	14.160,00 ₺		18.051,24 ₺	2.614.000,00 ₺	139.886,46 ₺	
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	112,63 ₺	5.670,00 ₺		20.798,57 ₺	1.047.000,00 ₺	48.628,44 ₺	DENİZ BANK
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	70,53 ₺	20.500,00 ₺		13.022,98 ₺	3.785.000,00 ₺	280.758,24 ₺	
TOPLAM					2.661,69	2.853,63			210.190,00 ₺			38.806.000,00 ₺	2.756.606,58 ₺	

267 Ada 3 Parsel													
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
F	ZEMİN	2	7336/1154660	DÜKKAN	41,38	44,18	75,83 ₺	3.350,00 ₺	6,50%	13.988,23 ₺	618.000,00 ₺	42.677,88 ₺	ZEN
F	ZEMİN	4	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	72,48 ₺	4.430,00 ₺		13.383,51 ₺	818.000,00 ₺	59.041,92 ₺	KUYUMCU
F	ZEMİN	11	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	48,20 ₺	2.900,00 ₺		8.892,95 ₺	535.000,00 ₺	58.114,56 ₺	BENETTON
F	ZEMİN	12	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	42,77 ₺	3.500,00 ₺		7.894,42 ₺	646.000,00 ₺	79.047,78 ₺	
F	ZEMİN	13	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	36,09 ₺	3.900,00 ₺		6.662,97 ₺	720.000,00 ₺	104.385,96 ₺	KUAFÖR
F	ZEMİN	14	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	35,65 ₺	3.900,00 ₺		6.581,35 ₺	720.000,00 ₺	105.680,40 ₺	F.Ş. TEKSTİL
F	ZEMİN	15	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	36,09 ₺	3.900,00 ₺		6.662,97 ₺	720.000,00 ₺	104.385,96 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	16	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	50,35 ₺	4.120,00 ₺		9.299,77 ₺	761.000,00 ₺	79.047,78 ₺	ÇANTACI
F	ZEMİN	19	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	39,89 ₺	2.400,00 ₺		7.363,70 ₺	443.000,00 ₺	58.114,56 ₺	BİEV
F	ZEMİN	20	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	39,89 ₺	2.400,00 ₺		7.363,70 ₺	443.000,00 ₺	58.114,56 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	21	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	53,17 ₺	3.250,00 ₺		9.816,75 ₺	600.000,00 ₺	59.041,92 ₺	BOŞ
F	ZEMİN	23	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	53,99 ₺	3.300,00 ₺		9.964,01 ₺	609.000,00 ₺	59.041,92 ₺	BUTİK
F	ZEMİN	24	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	54,81 ₺	3.350,00 ₺		10.111,26 ₺	618.000,00 ₺	59.041,92 ₺	
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	45.749,76 ₺	BOŞ
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	45.749,76 ₺	BOŞ
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	46,41	50,84	22,62 ₺	1.150,00 ₺		4.169,94 ₺	212.000,00 ₺	49.111,44 ₺	BOŞ
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺		4.286,32 ₺	203.000,00 ₺	45.749,76 ₺	BOŞ
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺		2.188,98 ₺	120.000,00 ₺	52.956,12 ₺	BOŞ
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	94,04	104,29	9,35 ₺	975,00 ₺		1.725,96 ₺	180.000,00 ₺	100.744,14 ₺	BOŞ
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺		2.188,98 ₺	120.000,00 ₺	52.956,12 ₺	BOŞ
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	46,61	50,84	12,29 ₺	625,00 ₺		2.262,00 ₺	115.000,00 ₺	49.111,44 ₺	BOŞ
TOPLAM					1.309,99	1.416,01		52.050,00 ₺			9.607.000,00 ₺	1.367.865,66 ₺	

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

(**) F Blok 2. normal katta yer alan 60, 61, 62 ve 64 no.lu bağımsız bölümlerin Deniz GYO A.Ş. tarafından senetle satışı yapılmış olup KAP'ta (Kamu Aydınlatma Platformu) bildirilmiştir. Ancak, henüz gayrimenkullerin ödemesi tam olarak yapılmadığından dolayı tapu devri gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle, Deniz GYO A.Ş. mülkiyetinde ve portföyünde yer alan bu bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak 64 adet bağımsız bölümün toplam değeri KDV hariç yaklaşık **77.896.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.3 Kira Ekspertiz Değeri

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

265 Ada 6 Parsel								
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	44,35 ₺	20.050,00 ₺
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	38,71 ₺	17.500,00 ₺
D	Zemin	1	DÜKKAN	141,14	154,14	-	50,12 ₺	7.725,00 ₺
D	Zemin	2	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	49,40 ₺	4.625,00 ₺
D	Zemin	3	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	49,40 ₺	4.625,00 ₺
D	Zemin	4	DUBLESK DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	75,49 ₺	20.850,00 ₺
D	Zemin	5	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	53,94 ₺	5.050,00 ₺
D	Zemin	6	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	53,94 ₺	5.050,00 ₺
D	Zemin	7	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	72,75 ₺	3.575,00 ₺
D	Zemin	8	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	72,75 ₺	3.575,00 ₺
D	Zemin	9	DÜKKAN	174,87	189,10	-	53,68 ₺	10.150,00 ₺
E	Zemin	1	DUBLESK DÜKKAN	508,11	591,75	-	40,90 ₺	24.200,00 ₺
E	Zemin	4	DUBLESK DÜKKAN	413,86	446,94	-	59,29 ₺	26.500,00 ₺
E	Zemin	5	DÜKKAN	49,97	55,04	-	56,32 ₺	3.100,00 ₺
TOPLAM				2.734,81	3.090,19			156.575,00 ₺

268 Ada 1 Parsel								
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	94,80 ₺	27.800,00 ₺
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	84,76 ₺	21.650,00 ₺
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	84,76 ₺	21.650,00 ₺
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	67,02 ₺	30.900,00 ₺
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	-	82,96 ₺	2.575,00 ₺
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	-	67,62 ₺	4.120,00 ₺
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	-	22,64 ₺	1.850,00 ₺
G	1	29	DÜKKAN	242,40	252,86	-	19,18 ₺	4.850,00 ₺
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	-	18,54 ₺	2.215,00 ₺
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	-	48,65 ₺	1.240,00 ₺
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	89,00 ₺	34.000,00 ₺
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	-	112,63 ₺	5.670,00 ₺
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	-	114,73 ₺	5.670,00 ₺
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	-	114,73 ₺	5.670,00 ₺
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	-	97,78 ₺	14.160,00 ₺
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	-	112,63 ₺	5.670,00 ₺
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	70,53 ₺	20.500,00 ₺
TOPLAM				2.661,69	2.853,63			210.190,00 ₺

267 Ada 3 Parsel							
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	75,83 ₺	3.350,00 ₺
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	72,48 ₺	4.430,00 ₺
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	48,20 ₺	2.900,00 ₺
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	42,77 ₺	3.500,00 ₺
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	36,09 ₺	3.900,00 ₺
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	35,65 ₺	3.900,00 ₺
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	36,09 ₺	3.900,00 ₺
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	50,35 ₺	4.120,00 ₺
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	39,89 ₺	2.400,00 ₺
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	39,89 ₺	2.400,00 ₺
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	53,17 ₺	3.250,00 ₺
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	53,99 ₺	3.300,00 ₺
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	54,81 ₺	3.350,00 ₺
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	22,62 ₺	1.150,00 ₺
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	23,23 ₺	1.100,00 ₺
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	9,35 ₺	975,00 ₺
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	11,86 ₺	650,00 ₺
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	12,29 ₺	625,00 ₺
TOPLAM				1.309,99	1.416,01		52.050,00 ₺

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan 52 adet bağımsız bölümün toplam kira değeri olarak aylık **418.815,-TL** olarak takdir edilmiştir.

11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması**

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

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

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

11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

Gayrimenkullerle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi 29.01.2008, 15.08.2008 ve 19.08.2008 tarihlerinde alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

12 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	83.487.500 TL	\$ 15.872.148	€ 13.866.973
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	77.896.000 TL	\$ 14.809.125	€ 12.938.245
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	77.920.000 TL	\$ 14.813.688	€ 12.942.231

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=5,2600-TL; 1,-Euro=6,0206-TL; (20.12.2018 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

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

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan 52 adet bağımsız bölümün, 21 Aralık 2018 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

77.920.000,-TL

YETMİŞ YEDİ MİLYON DOKUZ YÜZ YİRMİ BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL DEĞER: 91.945.600 TL

İş bu rapor 2 nüsha orijinal olarak hazırlanmıştır.


Raporu Hazırlayan

Kadir Buğra ÇAKAREL

Harita Mühendisi

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 410533


Raporu Kontrol Eden

Oya AKKOR

İktisat

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 400292

13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca 2 adet değerleme raporu hazırlanmış olup, bilgileri aşağıdaki gibidir:

Rapor Tarihi:	20.12.2016		
Rapor No:	2016/DGYO/02		
Raporu Hazırlayanlar:	Mehmet GÜL İşletme Değerleme Uzmanı		
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı		
Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 64 Adet Bağımsız Bölümün Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	78.555.000 TL	\$ 22.478.325	€ 21.501.300
Gelir İndirgeme Yöntemi:	71.702.000 TL	\$ 20.517.355	€ 19.625.565
Gayrimenkul Değeri:	71.990.000 TL	\$ 20.600.000	€ 19.704.500

Rapor Tarihi:	26.12.2017		
Rapor No:	2017/DGYO/01		
Raporu Hazırlayanlar:	Mehmet GÜL İşletme Değerleme Uzmanı		
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı		
Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 64 Adet Bağımsız Bölümün Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	80.784.500 TL	\$ 21.210.518	€ 17.870.700
Gelir İndirgeme Yöntemi:	73.305.000 TL	\$ 19.246.724	€ 16.216.126
Gayrimenkul Değeri:	73.380.000 TL	\$ 19.266.416	€ 16.232.717

Eki:

- EK 1 – Uyumlaştırmış Satış Değerleri Tablosu
- Konum Krokisi
- Resmi İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri
- Tapu Suretleri
- Resmi TAKBİS Belgeleri

EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

265 Ada 6 Parsel										
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Gelir Kap. İle Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma İle Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	4.010.000,00 ₺	4.150.000,00 ₺	4.010.000,00 ₺	4.731.800,00 ₺
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	-	3.500.000,00 ₺	3.750.000,00 ₺	3.500.000,00 ₺	4.130.000,00 ₺
D	Zemin	1	DÜKKAN	141,14	154,14	-	1.426.000,00 ₺	1.550.000,00 ₺	1.430.000,00 ₺	1.687.400,00 ₺
D	Zemin	2	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	854.000,00 ₺	950.000,00 ₺	850.000,00 ₺	1.003.000,00 ₺
D	Zemin	3	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	10,90	854.000,00 ₺	950.000,00 ₺	850.000,00 ₺	1.003.000,00 ₺
D	Zemin	4	DUBLESK DÜKKAN	236,91	276,20	97,69	3.849.000,00 ₺	3.800.000,00 ₺	3.850.000,00 ₺	4.543.000,00 ₺
D	Zemin	5	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	932.000,00 ₺	1.025.000,00 ₺	930.000,00 ₺	1.097.400,00 ₺
D	Zemin	6	DUBLESK DÜKKAN	82,24	93,63	11,05	932.000,00 ₺	1.025.000,00 ₺	930.000,00 ₺	1.097.400,00 ₺
D	Zemin	7	DÜKKAN	42,15	49,14	31,66	660.000,00 ₺	690.000,00 ₺	660.000,00 ₺	778.800,00 ₺
D	Zemin	8	DÜKKAN	42,16	49,14	31,66	660.000,00 ₺	690.000,00 ₺	660.000,00 ₺	778.800,00 ₺
D	Zemin	9	DÜKKAN	174,87	189,10	-	1.874.000,00 ₺	2.100.000,00 ₺	1.875.000,00 ₺	2.212.500,00 ₺
E	Zemin	1	DUBLESK DÜKKAN	508,11	591,75	-	4.468.000,00 ₺	4.650.000,00 ₺	4.470.000,00 ₺	5.274.600,00 ₺
E	Zemin	4	DUBLESK DÜKKAN	413,86	446,94	-	4.892.000,00 ₺	4.900.000,00 ₺	4.890.000,00 ₺	5.770.200,00 ₺
E	Zemin	5	DÜKKAN	49,97	55,04	-	572.000,00 ₺	610.000,00 ₺	570.000,00 ₺	672.600,00 ₺
TOPLAM				2.734,81	3.090,19		29.483.000,00 ₺	30.840.000,00 ₺	29.475.000,00 ₺	34.780.500,00 ₺

268 Ada 1 Parsel											
BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Gelir Kap. İle Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma İle Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
G	ZEMİN	1	42900/1937058	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	134,73	5.132.000,00 ₺	5.510.000,00 ₺	5.130.000,00 ₺	6.053.400,00 ₺
G	ZEMİN	10	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	36,00	3.997.000,00 ₺	4.135.000,00 ₺	4.000.000,00 ₺	4.720.000,00 ₺
G	ZEMİN	11	37367/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	38,00	3.997.000,00 ₺	4.145.000,00 ₺	4.000.000,00 ₺	4.720.000,00 ₺
G	ZEMİN	12	67449/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	-	5.705.000,00 ₺	6.330.000,00 ₺	5.705.000,00 ₺	6.731.900,00 ₺
G	ZEMİN	18	4541/1937058	DÜKKAN	28,46	31,04	-	475.000,00 ₺	470.000,00 ₺	475.000,00 ₺	560.500,00 ₺
G	ZEMİN	19	8914/1937058	DÜKKAN	57,75	60,93	-	761.000,00 ₺	770.000,00 ₺	760.000,00 ₺	896.800,00 ₺
G	1	28	11952/1937058	DÜKKAN	75,11	81,70	-	342.000,00 ₺	380.000,00 ₺	343.000,00 ₺	404.740,00 ₺
G	1	29	36993/1937058	DÜKKAN	242,40	252,86	-	895.000,00 ₺	990.000,00 ₺	895.000,00 ₺	1.056.100,00 ₺
G	1	30	17481/1937058	DÜKKAN	111,43	119,49	-	409.000,00 ₺	475.000,00 ₺	410.000,00 ₺	483.800,00 ₺
G	1	34	3729/1937058	DÜKKAN	21,01	25,49	-	229.000,00 ₺	215.000,00 ₺	230.000,00 ₺	271.400,00 ₺
H	ZEMİN	1	117729/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	-	6.277.000,00 ₺	6.630.000,00 ₺	6.275.000,00 ₺	7.404.500,00 ₺
H	ZEMİN	5	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	1.047.000,00 ₺	1.075.000,00 ₺	1.050.000,00 ₺	1.239.000,00 ₺
H	ZEMİN	6	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	1.047.000,00 ₺	1.075.000,00 ₺	1.050.000,00 ₺	1.239.000,00 ₺
H	ZEMİN	7	15230/1937058	DÜKKAN	44,07	49,42	-	1.047.000,00 ₺	1.075.000,00 ₺	1.050.000,00 ₺	1.239.000,00 ₺
H	ZEMİN	8	44627/1937058	DÜKKAN	138,80	144,81	-	2.614.000,00 ₺	2.750.000,00 ₺	2.615.000,00 ₺	3.085.700,00 ₺
H	ZEMİN	9	15513/1937058	DÜKKAN	47,39	50,34	-	1.047.000,00 ₺	1.080.000,00 ₺	1.050.000,00 ₺	1.239.000,00 ₺
H	ZEMİN	10	89566/1937058	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	-	3.785.000,00 ₺	3.980.000,00 ₺	3.785.000,00 ₺	4.466.300,00 ₺
TOPLAM					2.661,69	2.853,63		38.806.000,00 ₺	41.085.000,00 ₺	38.823.000,00 ₺	45.811.140,00 ₺

267 Ada 3 Parsel										
BL OK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞ İ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Gelir Kap. İle Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma İle Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
F	ZEMİN	2	7336/1154660	DÜKKAN	41,38	44,18	618.000,00 ₺	650.000,00 ₺	618.000,00 ₺	729.240,00 ₺
F	ZEMİN	4	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	818.000,00 ₺	810.000,00 ₺	818.000,00 ₺	965.240,00 ₺
F	ZEMİN	11	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	535.000,00 ₺	640.000,00 ₺	535.000,00 ₺	631.300,00 ₺
F	ZEMİN	12	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	646.000,00 ₺	810.000,00 ₺	646.000,00 ₺	762.280,00 ₺
F	ZEMİN	13	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	720.000,00 ₺	940.000,00 ₺	720.000,00 ₺	849.600,00 ₺
F	ZEMİN	14	18167/1154660	DÜKKAN	99,03	109,40	720.000,00 ₺	885.000,00 ₺	720.000,00 ₺	849.600,00 ₺
F	ZEMİN	15	17944/1154660	DÜKKAN	97,59	108,06	720.000,00 ₺	940.000,00 ₺	720.000,00 ₺	849.600,00 ₺
F	ZEMİN	16	13588/1154660	DÜKKAN	77,13	81,83	761.000,00 ₺	840.000,00 ₺	760.000,00 ₺	896.800,00 ₺
F	ZEMİN	19	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	443.000,00 ₺	640.000,00 ₺	445.000,00 ₺	525.100,00 ₺
F	ZEMİN	20	9990/1154660	DÜKKAN	56,92	60,16	443.000,00 ₺	640.000,00 ₺	445.000,00 ₺	525.100,00 ₺
F	ZEMİN	21	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	600.000,00 ₺	680.000,00 ₺	600.000,00 ₺	708.000,00 ₺
F	ZEMİN	23	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	609.000,00 ₺	735.000,00 ₺	610.000,00 ₺	719.800,00 ₺
F	ZEMİN	24	10149/1154660	DÜKKAN	57,85	61,12	618.000,00 ₺	745.000,00 ₺	620.000,00 ₺	731.600,00 ₺
F	1	37	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	247.500,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	38	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	250.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	1	43	8442/1154660	DÜKKAN	46,41	50,84	212.000,00 ₺	250.000,00 ₺	215.000,00 ₺	253.700,00 ₺
F	1	46	7864/1154660	DÜKKAN	44,48	47,36	203.000,00 ₺	245.000,00 ₺	205.000,00 ₺	241.900,00 ₺
F	2	60	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	120.000,00 ₺	140.000,00 ₺	120.000,00 ₺	141.600,00 ₺
F	2	61	17318/1154660	DÜKKAN	94,04	104,29	180.000,00 ₺	215.000,00 ₺	180.000,00 ₺	212.400,00 ₺
F	2	62	9103/1154660	DÜKKAN	48,74	54,82	120.000,00 ₺	140.000,00 ₺	120.000,00 ₺	141.600,00 ₺
F	2	64	8442/1154660	DÜKKAN	46,61	50,84	115.000,00 ₺	120.000,00 ₺	115.000,00 ₺	135.700,00 ₺
TOPLAM					1.309,99	1.416,01	9.607.000,00 ₺	11.562.500,00 ₺	9.622.000,00 ₺	11.353.960,00 ₺

(*) F Blok 2. normal katta yer alan 60, 61, 62 ve 64 no.lu bağımsız bölümlerin Deniz GYO A.Ş. tarafından senetle satışı yapılmış olup KAP'ta (Kamu Aydınlatma Platformu) bildirilmiştir. Ancak, henüz gayrimenkullerin ödemesi tam olarak yapılmadığından dolayı tapu devri gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle, Deniz GYO A.Ş. mülkiyetinde ve portföyünde yer alan bu bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmıştır.