

DENİZ GYO

Değerleme Raporu



DENGE
DEĞERLEME



www.dengedegerleme.com



0 (216) 369 9669



Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd.
Ofisim İstanbul Blok No:20
Maltepe/İST.



30.12.2025

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Konu: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu Dükkan ve Villa nitelikli taşınmazların gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 268 Ada 1 Parsel ve 265 ada 6 Parsellerde yer alan 2 Adet Villa, 20 adet Dükkan nitelikli, toplam 22 adet bağımsız bölüm için şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerlendirme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	08.10.2025
Değerleme Tarihi	26.12.2025
Raporun Tarihi	30.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
Rapor Numarası	DNZGY-202500005
Değerlemesi Yapılan Mülk	Dükkan
Gayrimenkulün Adresi	Başakşehir 2. Kısım Mah. 268 ada 1 parsel, H Blok, No: 2A,2B,2C,5C, G Blok, No:2A,17A,17B,17C ve 265 ada 6 parsel, D Blok, No:20A,20B,20C,20D,20E Dükkanlar ve No: 5, 21 Villalar, Başakşehir / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Dükkan
Mal Sahibi	Deniz GYO
Mevcut Kullanımı	Dükkan
Mevcut Kullanıcı	Deniz GYO
İmar Durumu	Konut + Ticaret
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	19.370,58 m ² (268 Ada 1 Parsel) 20.284,35 m ² (265 Ada 6 Parsel)
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	4.180 m ² (Toplam Yasal Alan) 5.560 m ² (Toplam Mevcut Alan)
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yaklaşımı
Yasal Durum Değeri	600.999.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Sibel Berivan BOZKAYA YILDIRIMEL Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadaastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

İçindekiler

1. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
1.1. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası.....	10
1.2. Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	10
1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	10
1.4. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	10
1.5. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	10
1.6. Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	11
1.7. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	11
1.8. Pazar Değeri	11
1.9. İşin Kapsamı	11
2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	12
2.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
2.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Bölgesi	12
2.1.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Takyidat Kayıtları	14
2.1.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar (Plan) Bilgileri	15
2.1.4. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri (Proje, Ruhsat vb.)	17
2.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
2.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler	18
2.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	18
2.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Durumlara Dair Açıklamalar	18
2.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
2.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	18

2.8.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
2.9.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
3.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	19
3.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
3.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
3.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
3.4.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
3.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
3.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
3.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	26
4.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
4.1.	Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	26
4.1.1.	Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	26
4.1.2.	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
4.1.3.	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	28
4.1.4.	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar.....	29
4.1.5.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	30
4.2.	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	30
4.2.1.	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	30
4.2.2.	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç.....	30
4.2.3.	Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30
4.2.4.	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
4.3.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	31

4.3.1.	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	31
4.3.2.	Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	31
4.3.3.	İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler	31
4.3.4.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
4.4.	Diğer Tespit ve Analizler	32
4.4.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	32
4.4.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	32
4.4.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
4.4.4.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
4.4.5.	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	33
4.4.6.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	33
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	33
5.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
5.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
5.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
5.4.	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
5.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
5.6.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	34
5.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .	34
5.8.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.	SONUÇ	34
6.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34

6.2.	Nihai Değer Takdiri	35
------	---------------------------	----

1. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihli, DNZGY-202500005 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun, Tebliğinin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ait kuruluşumuz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış bir rapor bulunmamaktadır.

1.4. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd. Ofisim İstanbul Blok No:20 Ofis N.33.34.35.37
Maltepe / İSTANBUL

Telefon : 0216 369 96 69

E-posta : info@dengedegerleme.com

Web : www.dengedegerleme.com

1.5. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Unvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Adres : Büyükdere Cad. No:141 Esentepe 34394 Şişli / İSTANBUL

Telefon : (0212) 348 57 45

E-posta : denizgyo@denizbank.com

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

1.6. Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 268 ada 1 parsel üzerindeki idari adresi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Süzer Bulvarı, H Blok, 7 Adet Dükkan, G Blok, 4 Adet Dükkan, 265 ada 6 parsel üzerindeki, idari adresi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Şehir Gaffar Okkan Caddesi, D Blok, 9 Adet Dükkan, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı, A1 Blok, No:21 Villa, A9 Blok, No:5 Villa olan taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 268 ada 1 parsel üzerindeki idari adresi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Süzer Bulvarı, H Blok, 7 Adet Dükkan, G Blok, 4 Adet Dükkan, 265 ada 6 parsel üzerindeki, idari adresi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Şehir Gaffar Okkan Caddesi, D Blok, 9 Adet Dükkan, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı, A1 Blok, No:21 Villa, A9 Blok, No:5 Villa adresinde konumlu gayrimenkullerin 30.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

1.8. Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1.9. İşin Kapsamı

Söz konusu değerlendirme çalışması tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 268 ada 1 parsel üzerindeki idari adresi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Süzer Bulvarı, H Blok, 7 Adet Dükkan, G Blok, 4 Adet Dükkan, 265 ada 6 parsel üzerindeki, idari adresi İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Şehir Gaffar Okkan Caddesi, D Blok, 9 Adet Dükkan, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı, A1 Blok, No:21 Villa, A9 Blok, No:5 Villa adresinde konumlu gayrimenkullerin 30.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

2.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Bölgesi

a. İstanbul İli Genel Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır.

Tarım ve hayvancılıkta ise İstanbul tarih boyunca merkez olmamıştır. Şehrin üretin dengesinde tarım her zaman son sıralarda yer almıştır. Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Hayvancılıkta ise; genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir.

b. Başakşehir İlçesi Genel Veriler

Başakşehir, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Avrupa yakasında, kuzeyde Arnavutköy, kuzey-doğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleri ile komşudur. 2008'de Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe olmuştur. Bahçelievler ilçesi, Altınşehir, Bahçelievler 1. Kısım, Bahçelievler 2. Kısım, Başak, Başakşehir, Güvercintepe, İkitelli OSB, Kayabaşı, Şahintepe, Şamlar ve Ziya Gökalp olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 2008 yılında 8207.542 olan nüfusun, 2021 yılında 503.243 olduğu görülmüştür. Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok yaşadığı ilçelerden biridir ve göç alan bir ilçedir.

c. Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul Avrupa Yakası ölçeğinde bakıldığında merkeze uzak bir konumda oldukları görülmektedir ancak konumlandıkları bölge içerisinde oldukça merkezi ve işlek bir konumda yer almaktadırlar. Tem Otoyolu, ana arterlere bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 268 ada 1 parsel olan erişim Süzer Bulvarı üzerinde Tem Otoyolu istikametinde ilerlerken sağ kolda yer almaktadır. 265 ada 6 parsel ise Esenkent-Bahçeşehir Yolu üzerinden Tem Otoyolu istikametinde ilerlerken sol kolda yer alan Ahmet Taner Kışlalı Bulvarına sapılır. Parsel bulvar üzerinde sağ kolda yer almaktadır.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge ticaret + konut olarak gelişmiş olup, genellikle orta düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Tem Karayoluna yakın konumda olup, yakın çevresinde Akbatı Avm, İstinye Üniversitesi Hastanesi, Bahçeşehir Gölet, Evren Oto Sanayi, Çakaralılar Camii yer almaktadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	9,5
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	39,00
Avrasya Tüneli	37,00
O-3 Karayolu	3,00

Tablo 1: Önemli Merkezlere Mesafe

2.1.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Takyidat Kayıtları

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	TABLO-2
İLÇE	:	BAŞAKŞEHİR	PARSEL	:	TABLO-2
MAHALLE / KÖY ADI	:	HOŞDERE	YÜZÖLÇÜM	:	TABLO-2
MEVKİİ	:	TABLO-2	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	TABLO-2
MALİK	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

ADA	PARSEL	BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	B.B. NİTELİK	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
265	6	A-1	-	1	92094	/	2028296	A TİPİ VILLA	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	A-9	-	9	92094	/	2028296	A TİPİ VILLA	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	1	36657	/	2028296	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	2	22364	/	2028296	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	3	22041	/	2028296	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	4	61216	/	2028296	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	5	22045	/	2028296	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	6	22333	/	2028296	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	7	11130	/	2028296	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	8	11130	/	2028296	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
265	6	D	ZEMİN	9	44971	/	2028296	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	G	ZEMİN	1	42896	/	1937058	DÜKKAN DUBLEKS	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	G	ZEMİN	10	37367	/	1937058	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	G	ZEMİN	11	37367	/	1937058	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	G	ZEMİN	12	67449	/	1937058	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	1	117729	/	1937058	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	5	15513	/	1937058	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	6	15230	/	1937058	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	7	15230	/	1937058	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	8	44627	/	1937058	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	9	15513	/	1937058	DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1
268	1	H	ZEMİN	10	89566	/	1937058	DUBLEKS DÜKKAN	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1

Tablo 1: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

15.10.2025 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen, 23.10.2025 tarihinde 265 ada 5 parsel D Blok 7 Nolu B.B. için ve 14.10.2025 tarihinde 268 ada 1 parsel H Blok 10 Nolu B.B. için tarafımızca alınan TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

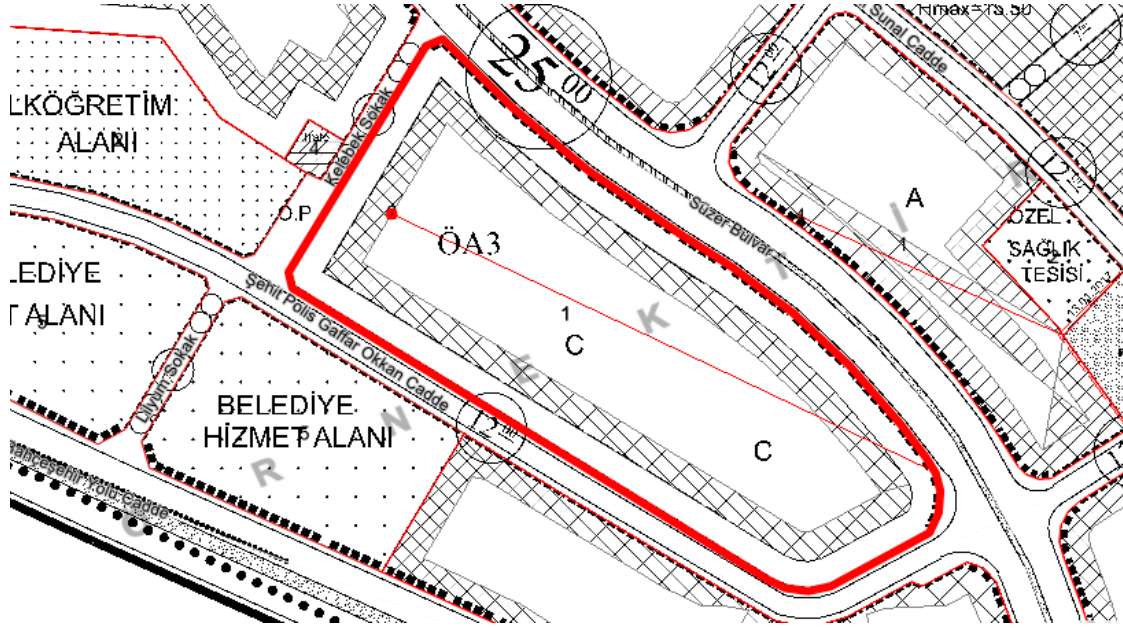
ADA	PARSEL	Blok	B.B.	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
265	6	A-1	1	Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005	-	-
265	6	A-1	1	Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	6.06.2021	6342
265	6	A-1	1	İrtifak	H : 1755 M2 LİK KISIM TEK LEH. İRT.	2.10.1990	7605
265	6	A-9	9	Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005	-	-
265	6	A-9	9	Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	6.06.2021	6342
265	6	A-9	9	İrtifak	H : 1755 M2 LİK KISIM TEK LEH. İRT.	2.10.1990	7605
265	6	D	D Blok Bütün Bağımsız Bölümler İçin Müstereken	Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005	-	-
265	6	D		Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	6.06.2012	6342
265	6	D		İrtifak	H : 1755 M2 LİK KISIM TEK LEH. İRT.	2.10.1990	7605
265	6	D	2 ve 3	Şerh	240000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 96,000,TL. den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd.Şti lehine kira şerhi)	15.11.2012	13067
268	1	G	1	Şerh	755.163,95 YTL . bedel karşılığında kira şerhi.	26.05.2008	9742
268	1	G		İrtifak	A H:1508 M2 LİK KISIM TEK LEHİNE İRTİFAK	1.10.1990	7605
268	1	G	G Blok Bütün Bağımsız Bölümler İçin Müstereken	Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	25.03.2016	5903
268	1	G		Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.	11.07.2014	11401
268	1	G		Beyan	YÖNETİM PLANI 06/04/2006 YEV:6404	6.04.2006	6404
268	1	H	1	Şerh	KİRA ŞERHİ : 21/06/2007 YEV: 7897 (TÜRKİYE İŞ BANKAASI A.Ş. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLİ)	21.06.2007	7897
268	1	H	1	Şerh	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Lehine 5370000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıllık süre)	7.04.2017	7420
268	1	H		Beyan	YÖNETİM PLANI 16/09/2005	-	-
268	1	H	H Blok Bütün Bağımsız Bölümler İçin Müstereken	Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	25.03.2016	5903
268	1	H		Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	11.07.2014	11401
268	1	H		İrtifak	A H) 1508 M2 LİK KISIMDA TEK LEH. İRT.	1.10.1990	7605

Tablo 2: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

2.1.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar (Plan) Bilgileri

268 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, Başakşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve belgeye göre 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çitliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planında, Ayrık Nizam, Kaks:0,80, Hmaks: 6 Kat, yapılaşma şartlarında Konut + Ticaret alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



265 Ada 6 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, Başakşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve belgeye göre 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çitliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planında, Ayrık Nizam, Ticaret + Konut alanında kalmakta olup, ticari alanlarda KAKS (Emsal): 0.30, konut alanlarda KAKS (Emsal): 0.50, hmaks:6 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Yola veya parka terki olmadığı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



2.1.4. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri (Proje, Ruhsat vb.)

Ana gayrimenkullerle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından tespit edilmiştir. Başakşehir Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde değerlemeye konu **268 ada 1 parsel** ait;

G Blok için;

- 23.08.2005 tarih Bila sayılı onaylı mimari proje (Webtapu Portal),
- 10.01.2007 tarih Bila sayılı tadilat projesi,
- 31.08.2005 tarih 2005/75 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 08.02.2007 tarih 2007/05 sayılı tadilat ruhsatı,
- 29.01.2008 tarih 2008-02 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

H Blok için;

- 23.08.2005 tarih Bila sayılı onaylı mimari proje (Webtapu Portal),
- 21.11.2006 tarih Bila sayılı mimari proje,
- 31.08.2005 tarih 2005/76 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 08.02.2007 tarih 2007/04 sayılı tadilat ruhsatı,
- 29.01.2008 tarih 2008-03 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
268	1	G	Yeni Yapı Ruhsatı	31.08.2005	2005-75	G Blok, 9.351,20 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
268	1	G	Tadilat Ruhsatı	8.02.2007	2007/05	G Blok, 9.351,20 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
268	1	G	Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.01.2008	2008-02	G Blok, 9.351,20 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
268	1	H	Yeni Yapı Ruhsatı	31.08.2005	2005-76	H Blok, 2.228,26 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
268	1	H	Tadilat Ruhsatı	8.02.2007	2007/04	H Blok, 963,25 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
268	1	H	Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.01.2008	2008-03	H Blok, 2.228,26 m ² inşaat alanlı yapıya ait.

265 ada 6 parsel ait;

A1 – A9 Bloklar için;

- 07.09.2005 tarih 729 sayılı mimari proje (Webtapu)
- 20.09.2006 tarih Bila sayılı mimari proje (A1 Blok için),
- 06.10.2006 tarih Bila sayılı revizyon projesi (A9 Blok için)
- 31.08.2005 tarih 2005/81 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 31.08.2005 tarih 2005/74 sayılı yeni yapı ruhsatı
- 25.05.2007 tarih 2007/42 sayılı tadilat, kat ilavesi ruhsatı,
- 15.08.2008 tarih 2008/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

D Blok için;

- 07.09.2005 tarih 729 sayılı mimari proje (Webtapu),
- 05.06.2006 tarih Bila sayılı mimari proje,
- 31.08.2005 tarih 2005/72 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 15.08.2008 tarih 2008/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
265	6	A1-A9	Yeni Yapı Ruhsatı	31.08.2005	2005/81	A1-A10 Bloklar, 37x10 m ² inşaat alanı için.
265	6	A1-A9	Yeni Yapı Ruhsatı	31.08.2005	2005/74	A1-A10 Bloklar, 422,80x10 m ² inşaat alanı için.
265	6	A1-A9	Tadilat, Kat İlavesi Ruhsatı	25.05.2007	2007/42	A1-A10 Bloklar, 473,05x10 m ² inşaat alanı için.
265	6	A1-A9	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.08.2008	2008/19	A1-A10 Bloklar, 4730,50 m ² inşaat alanı için.
265	6	D	Yeni Yapı Ruhsatı	31.08.2005	2005/72	D Blok, 1.873,22 m ² inşaat alanı için.
265	6	D	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.08.2008	2008/18	D Blok, 1.873,22 m ² inşaat alanı için.

2.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller ile ilgili şerh, beyan ve irtifak hakkı takyidatları mevcut olup, devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

2.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler

15.10.2025 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen, 23.10.2025 tarihinde 265 ada 5 parsel D Blok 7 Nolu B.B. için ve 14.10.2025 tarihinde 268 ada 1 parsel H Blok 10 Nolu B.B. için tarafımızca alınan TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazların 14.07.2014 tarihinde "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" sebebi ile edinildiği görülmüştür.

15.10.2025 tarihinde yapılan incelemede imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Dosyada olumsuz bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

2.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Durumlara Dair Açıklamalar

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

2.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır.

2.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Yapı denetim işleri TOKİ personeli tarafından üstlenilmiştir.

2.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 268 ada 1 parsel ve 265 ada 6 parseller üzerinde yer alan mevcut binalar için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

2.9. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul Avrupa Yakası ölçeğinde bakıldığında merkeze uzak bir konumda oldukları görülmektedir ancak konumlandıkları bölge içerisinde oldukça merkezi ve işlek bir konumda yer almaktadırlar. Tem Otoyolu, ana arterlere bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 268 ada 1 parsel olan erişim Süzer Bulvarı üzerinde Tem Otoyolu istikametinde ilerlerken sağ kolda yer almaktadır. 265 ada 6 parsel ise Esenkent-Bahçeşehir Yolu üzerinden Tem Otoyolu istikametinde ilerlerken sol kolda yer alan Ahmet Taner Kışlalı Bulvarına sapılır. Parsel bulvar üzerinde sağ kolda yer almaktadır.

3.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Günümüzün mevcut ekonomik koşullarında bölgede ticari nitelikli gayrimenkule talebin durgun olduğu, mevcut ekonomik koşullar ve yüksek satış bedelleri taleplerin durgunlaşmasına sebep olan en önemli etkenlerdir. Gayrimenkul değerlerindeki kontrolsüz artış nedeni ile gayrimenkulün gerçekçi değeri ile piyasa değeri arasında fark olması, bu durumun ise ilgili gayrimenkul açısından satış süresini uzatması ya da yüksek pazarlık oranlarının oluşması ile sonuçlanmaktadır.

3.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Özellikler:

- Merkezi bir konumda yer alması,
- Temel ihtiyaçlara yakın bir konum içerisinde yer alması,
- Cadde cephe olması.

Olumsuz Özellikler

- Yapıların eski olması,
- Proje hilafında uygulamaların bulunması.

3.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Çalışmaya konu bağımsız bölümlerin bulunduğu **268 ada 1 parsel** üzerinde mahalde ve onaylı mimari projesine göre 13 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde 9 adet A blok bulunmakta olup her biri tek bağımsız bölümden oluşan villa tipli bloklardır. 1 adet B blok bulunmakta olup bu blokta 45 adet mesken mevcuttur. G blokta 40 adet dükkân ve H blokta ise 10 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur. Parsel üzerinde toplam 104 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme çalışması itibariyle sitenin %95 doluluk oranına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

265 ada 6 parsel üzerinde mahalde ve onaylı mimari projesine göre 13 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde 10 adet A blok bulunmakta olup her biri tek bağımsız bölümden oluşan villa tipli bloklardır. 1 adet B blok bulunmakta olup bu blokta 45 adet mesken mevcuttur. D blokta 9 adet dükkân ve E blokta ise 51 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur. Parsel üzerinde toplam 115 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme çalışması itibariyle sitenin %95 doluluk oranına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri

265 ada 6 parsel

A1 Blok – 1 Nolu Villa,

Webtapu portal üzerinden taşınmaza ait; 07.09.2005 tarih 729 sayılı mimari proje incelenmiş olup bu tarihten sonra taşınmaz için 25.05.2007 tarihinde tadilat ve kat ilavesi ruhsatı düzenlenmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde taşınmaza ait 20.09.2006 tarih Bila sayılı onaylı revizyon projesi incelenmiştir. Taşınmazlar ile ilgili tespitler tapuya tescil edilen proje üzerinden yapılmıştır. Belediyede yer alan ileri tarihli projenin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

Taşınmaz 07.09.2005 tarih 729 sayılı onaylı mimari projesine göre; bodrum, zemin, 1 normal ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katı; su deposu, yakıt deposu, kazan dairesi, çamaşır odası, hol, sığınak, depo+kömürlük, wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 156 m², zemin katı; oda, salon, mutfak, hol, wc, balkon, garaj hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 163 m², 1.Normal katı; 3 oda, 3 banyo, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 132 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz yasalda yaklaşık brüt; 451 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin katında yaklaşık 4 m² alanlı giriş alanı, 1. Normal katında yaklaşık brüt 16 m² galeri boşluğu kapatılarak wc alanı oluşturulmuştur. Ayrıca proje hilafında ilave 130 m² çatı katı inşa edilmiştir. Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 601 m² alana sahiptir.

****20.09.2006 tarih Bila sayılı tadilat projesine göre bodrum, zemin ve normal katta herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup ilave çatı katı; 2 oda, banyo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 77 m² alana sahiptir. Yapılan incelemelerde revizyon projesinde göre de 53 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.**

A9 Blok – 9 Nolu Villa,

Webtapu portal üzerinden taşınmaza ait; 07.09.2005 tarih 729 sayılı mimari proje incelenmiş olup bu tarihten sonra taşınmaz için 25.05.2007 tarihinde tadilat ve kat ilavesi ruhsatı düzenlenmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde taşınmaza ait 06.10.2006 tarih Bila sayılı onaylı revizyon projesi incelenmiştir. Taşınmazlar ile ilgili tespitler tapuya tescil edilen proje üzerinden yapılmıştır. Belediyede yer alan ileri tarihli projenin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

Taşınmaz 07.09.2005 tarih 729 sayılı mimari projesine göre; bodrum, zemin, 1 normal ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katı; su deposu, yakıt deposu, kazan dairesi, çamaşır odası, hol, sığınak, depo+kömürlük, wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 156 m², zemin katı; oda, salon, mutfak, hol, wc, balkon, garaj hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 163 m², 1.Normal katı; 3 oda, 3 banyo, hol

hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 132 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz yasalda yaklaşık brüt; 451 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde; bodrum katta bahçe alanında çelik konstrüksiyondan yaklaşık brüt 56 m² alanlı dinlenme odası, yaklaşık 21 m² alanlı kantin oturma alanı, 1. Normal katında yaklaşık brüt 16 m² galeri boşluğu kapatılarak wc alanı oluşturulmuştur. Tüm büyümelere ek her katta yaklaşık 8 m² alanlı toplamda 24 m² alanlı yangın çıkışı alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje hilafında ilave 130 m² çatı katı inşa edilmiştir. Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 642 m² alana sahiptir.

****Bahçe alanında 56 m² alanlı çelik konstrüksiyon yapı mevcut durum değerinde hesaba katılmamıştır.**

****06.10.2006 tarih Bila sayılı tadilat projesine göre bodrum zemin ve normal katta herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup ilave çatı katı; 2 oda, banyo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 77 m² alana sahiptir. Yapılan incelemelerde revizyon projesinde göre de 53 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.**

Taşınmazlar iç hacimlerinde zeminler seramik kaplama; duvarlar saten boyalıdır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır. Bağımsız bölümlerde ısıtma, klima sistemi ile sağlanmaktadır.

D Blok

D Bloğa ait Webtapu portal üzerinden; 07.09.2005 tarih 729 sayılı mimari proje incelenmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde taşınmaza ait 05.06.2006 tarih Bila sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazlar ile ilgili tespitler tapuya tescil edilen proje üzerinden yapılmıştır. Belediyede yer alan ileri tarihli projenin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

D Bloкта yer alan değerlemeye konu;

1 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında batı cephede köşe dükkanır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 154 m² alandan oluşmaktadır.

****Mahallinde yapılan incelemelerde proje hilafında yaklaşık brüt 31 m² asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 185 m² alana sahiptir. Ayrıca bina dışında yaklaşık brüt 41 m² alanlı brandalı kapalı alan yaratılmıştır. Söz konusu alan mevcut durum değerinde göz önünde bulundurulmamıştır.**

2 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında batı cephede solda ikinci dükkanır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 56 m² zemin ve 37 m² 1. kattan oluşmaktadır. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 93 m² alanlı olup tek parça halinde dükkan hacminden oluşmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında batı cephede solda üçüncü dükkanır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 56 m² zemin ve 37 m² 1. kattan oluşmaktadır. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 93 m² alanlı olup tek parça halinde dükkan hacminden oluşmaktadır.

****Mahallinde yapılan incelemelerde 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin birlikte "klinik" olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde zemin kattan bina dışına doğru yaklaşık brüt 22 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 3 nolu bağımsız bölümün 1. katında yaklaşık brüt 19 m² büyüme yapılmıştır. Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 227 m² alandan oluşmaktadır.**

4 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında tam ortada yer alan dükkanır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 150 m² zemin ve 100 m² 1. kattan oluşmaktadır. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 250 m² alanlı olup tek parça halinde dükkan hacminden oluşmaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazın zemin katından bina dışına doğru yaklaşık brüt 92 m² (46 m² + 46 m²) büyütüldüğü tespit edilmiştir. 1. katında ise yaklaşık brüt 53 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre taşınmaz mevcutta 395 m² alandan oluşmaktadır. Taşınmaz mahallinde "market" olarak kullanılmaktadır.

5 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında doğu cephede sağdan beşinci dükkandır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 56 m² zemin ve 37 m² 1. Kattan oluşmaktadır. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 93 m² alanlı olup tek parça halinde dükkan hacminden oluşmaktadır.

6 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında doğu cephede sağdan dördüncü dükkandır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 56 m² zemin ve 37 m² 1. Kattan oluşmaktadır. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 93 m² alanlı olup tek parça halinde dükkan hacminden oluşmaktadır.

****Mahallinde yapılan incelemelerde 5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin birlikte "eczane" olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.** Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 186 m² alana sahiptir.

7 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında doğu cephede sağdan üçüncü dükkandır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 49 m² dir. Tek parça olup dükkan hacminden oluşmaktadır.

8 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında doğu cephede sağdan ikinci dükkandır. Kullanım alanı onaylı mimari projesinde yapılan tespitlere göre 49 m² dir. Tek parça olup dükkan hacminden oluşmaktadır.

****Mahallinde yapılan incelemelerde 7 ve 8 nolu bağımsız bölümlerin birlikte "restoran" olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.** Bina dışına doğru yaklaşık brüt 20 m² büyüme yapılmış ayrıca 75 m² ilave kış bahçesi alanı oluşturulmuştur. Ayrıca 7 nolu bağımsız bölümün üstüne yaklaşık brüt 36 m² asma kat alanı oluşturulmuştur. Buna göre taşınmazlar mevcutta 193 m² zemin ve 36 m² asma kattan oluşmaktadır.

9 no.lu bağımsız bölüm, binaya D blok giriş kapısı yönünden bakıldığında doğuda köşe cephede yer almaktadır. Kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan tespitlere göre 189 m² dir. Tek parça olup dükkan hacminden oluşmaktadır. Taşınmaz mahallinde "fırın" olarak kullanılmaktadır.

268 ada 1 Parsel

G Blok

G Bloğa ait Weptapu portal üzerinden; 23.08.2005 tarih Bila sayılı mimari proje incelenmiş olup bu tarihten sonra taşınmaz için 08.02.2007 tarihinde tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde taşınmaza ait 10.01.2007 tarih Bila sayılı onaylı revizyon projesi incelenmiştir. Taşınmazlar ile ilgili tespitler tapuya tescil edilen proje üzerinden yapılmıştır. Belediyede yer alan ileri tarihli projenin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

G Bloкта yer alan değerlemeye konu;

1 Nolu Bağımsız Bölüm; G bloğun güneybatı cephesinde köşede yer almaktadır. Onaylı revizyon projesine göre; zemin katı dükkan hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 154 m², 1. Normal katı tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık brüt 139 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 293 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin katında yaklaşık brüt 76 m² alanlı sundurma yapılmıştır. Ayrıca yine taşınmazın yan tarafında da yaklaşık brüt 60 m² açık oturma alanı bulunmaktadır. Taşınmaz mahallinde "kafe" olarak kullanılmaktadır. Söz konusu alanlar kaldırılabilir olduğundan mevcut durum değerinde göz önünde bulundurulmamıştır.

10 Nolu Bağımsız Bölüm; G bloğun kuzeydoğu cephesinde sağdan üçüncü dükkandır. Onaylı revizyon projesine göre; zemin katı dükkan hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 160 m², 1. Normal katı dükkan hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 95 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz yaklaşık brüt 255 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz 1. katında projesinde galeri boşluğu olarak belirtilmiş yaklaşık brüt 12 m² alanın kapatıldığı tespit edilmiştir. Zemin katta da yaklaşık brüt 56 m² alanlı oturma alanı oluşturulmuştur. Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 323 m² alana sahiptir. Taşınmaz mahallinde "restoran" olarak kullanılmaktadır.

11 Nolu Bağımsız Bölüm; G bloğun kuzeydoğu cephesinde sağdan ikinci dükkan. Onaylı revizyon projesine göre; zemin katı dükkan hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 160 m², 1. Normal katı dükkan hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 95 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz yaklaşık brüt 255 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz 1. katında projesinde galeri boşluğu olarak belirtilmiş yaklaşık brüt 12 m² alanın kapatıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca merdiven yönü de değiştirilmiştir. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 267 m² alana sahiptir. Ayrıca zemin katında yaklaşık brüt 39 m² sundurma alanı ve yaklaşık brüt 40 m² branda ile kapatılmış açık oturma alanı bulunmaktadır. Sundurma alanı ve açık alan mevcut durum değerinde göz önünde bulundurulmamıştır. Taşınmaz mahallinde "kafe" olarak kullanılmaktadır.

12 Nolu Bağımsız Bölüm; G bloğun kuzeydoğu cephesinde köşede yer almaktadır. Onaylı revizyon projesine göre; zemin katı dükkan, mutfak, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 220 m², 1. katı dükkan, mutfak, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 190 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 410 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın 1. Normal katında toplamda 29 m² alanlı 2 adet teras alanı oluşturulduğu görülmüştür. Söz konusu alanlar belediyede yer alan tadilat projesinde bulunmaktadır. Taşınmaz mahallinde "restoran" olarak kullanılmaktadır.

H Bloğa ait Weptapu portal üzerinden; 23.08.2005 tarih Bila sayılı mimari proje incelenmiş olup bu tarihten sonra taşınmaz için 08.02.2007 tarihinde tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde taşınmaza ait 21.10.2006 tarih Bila sayılı onaylı revizyon projesi incelenmiştir. Taşınmazlar ile ilgili tespitler tapuya tescil edilen proje üzerinden yapılmıştır. Belediyede yer alan ileri tarihli projenin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

H Bloкта yer alan değerlemeye konu;

1 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun kuzeydoğu cephesinde köşede yer almaktadır. Taşınmaz bodrum, zemin, 1. normal kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; zemin katı tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık brüt 209 m², 1. katı tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık brüt 173 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 382 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde bodrum katta yaklaşık brüt 209 m² alan oluşturulduğu tespit edilmiştir. Buna göre taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 591 m² alana sahiptir. Taşınmaz mahallinde "banka şubesi" olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın ilgili belediyede yer alan revizyon projesine göre bodrum katı; depo hacimden oluşmakta olup yaklaşık brüt 43 m² alandan oluşmaktadır. Bodrum katta revizyon projesine göre de yaklaşık brüt 165 m² büyüme yapılmıştır.

5 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun güney cephesinde sağdan ikinci dükkan. Onaylı revizyon projesine göre; dükkan ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 50 m² alana sahiptir.

6 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun güney cephesinde sağdan üçüncü dükkan. Onaylı revizyon projesine göre; dükkan ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 49 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde 5 ve 6 nolu taşınmazların birlikte "cafe" olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların arka cephesinde yaklaşık brüt 61 m² alanlı ve ön cepheye yaklaşık brüt 31 m² alanlı kapalı oturma alanları oluşturulmuştur. Buna göre taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 191 m² alana sahiptir.

7 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun güney cephesinde sağdan dördüncü dükkanır. Onaylı revizyon projesine göre; dükkan ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 49 m² alana sahiptir.

8 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun güney cephesinde sağdan beşinci dükkanır. Onaylı revizyon projesine göre; dükkan ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 144 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde 7 ve 8 nolu taşınmazların birlikte "mağaza" olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların ön cephesine doğru yaklaşık brüt 21 m² büyüme yapıldığı ve arka cephede yaklaşık brüt 51 m² alanlı kapalı oturma alanı oluşturulmuştur. Buna göre taşınmaz toplamda 265 m² alana sahiptir.

9 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun güney cephesinde soldan ikinci dükkanır. Onaylı revizyon projesine göre; dükkan ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 50 m² alana sahiptir.

10 Nolu Bağımsız Bölüm; H bloğun güney cephesinde sol köşe yer almaktadır. Onaylı revizyon projesine göre; zemin katı dükkan ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 164 m², 1. katı tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık brüt 126 m² alana sahiptir. Buna göre taşınmaz yaklaşık brüt 290 m² alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde 9 ve 10 nolu taşınmazların tek parça halinde "banka şubesi" olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. 10 nolu bağımsız bölümün 1. katında yaklaşık brüt 18 m² alanlı galeri boşluğu kapatılarak bankaya dahil edilmiştir. Ayrıca yine 10 nolu bağımsız bölümün projesinde giriş olarak belirtilen cephede yaklaşık brüt 12 m² alanın yerinde dükkan kullanımı dışında bırakılarak küçüldüğü tespit edilmiştir. Buna göre zemin kat kullanımı yerinde brüt 152 m², 1.kat kullanımı 144 m² dir. Toplam kullanım alanı ise 296 m² alana sahiptir. Zemin katta küçülme olduğundan yasal alanda zemin kat 152 m², 1.kat 126 m² olmak üzere toplam 278 m² olarak esas alınmıştır.

YASAL DURUM							
Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kiracı	Bulunduğu Kat (Mimar Proje)	Nitelik	Yasal Durum Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Yasal Durum Kullanım Alanı (m ²)
1	A1	1	NEŞEERBERK EĞİTİM KURUMLARI	Bodrum Kat	Villa	156	451
				Zemin Kat		163	
				1. Normal Kat		132	
2	A9	1	UĞURDERSHANESİ	Bodrum Kat	Villa	156	451
				Zemin Kat		163	
				1. Normal Kat		132	
3	D	1	CROSSFIT	Zemin Kat	Dükkan	154	154
4	D	2	DR. EVRİM PINAR GÜZEL	Zemin Kat	Dükkan	56	93
5	D	3		1. Normal Kat		37	
6	D	4		Zemin Kat		56	
7	D	5	ECZ. ESRA KILIÇ	1. Normal Kat	Dükkan	37	93
				Zemin Kat		150	
				1. Normal Kat		100	
8	D	6	HACI BABA	Zemin Kat	Dükkan	56	93
9	D	7		1. Normal Kat		37	
10	D	8		Zemin Kat		56	
11	D	9	ONURPASTANESİ	1. Normal Kat	Dükkan	37	93
12	G	1	KAHVEDÜNYASI	Zemin Kat	Dükkan	49	293
13	G	10		1. Normal Kat		154	
14	G	11		Zemin Kat		139	
15	G	12	POPEYES	1. Normal Kat	Dükkan	160	410
				Zemin Kat		95	
				1. Normal Kat		220	
16	H	1	İŞBANKASI	Zemin Kat	Dükkan	190	382
17	H	5		1. Normal Kat		209	
18	H	6		Zemin Kat		173	
19	H	7	BİRAATÖLYESİ	Zemin Kat	Dükkan	50	50
20	H	8		1. Normal Kat		49	
21	H	9		Zemin Kat		49	
22	H	10	ZSAZSAZSU	Zemin Kat	Dükkan	144	144
				1. Normal Kat		50	
				Zemin Kat		152	
			DENİZBANK	1. Normal Kat	Dükkan	126	278
				Zemin Kat		152	
				1. Normal Kat		126	
					TOPLAM		4180

3.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde, bazı bağımsız bölümlerin aralarındaki bölme duvarlarının kaldırıldığı ve bu bölümlerin birleştirilerek birlikte kullanıldığı gözlemlenmiştir. Bu durum, dükkanların kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda birleştirildiğini göstermektedir. Aşağıdaki tabloda, rapora konu hangi taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı, projedeki kullanım alanları ile birlikte gösterilmektedir.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken mimari projede belirtilen alanlar yasal durum değerinde belirtilmiştir. Taşınmazlarda yapılan proje hilafı uygulamaların basit tadilat ile düzeltilebilir niteliklerde olduğu gözlemlenmiştir.

YASAL VE MEVCUT DURUM											
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat (Mimari Proje)	Nitelik	Yasal Durum Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Yasal Durum Kullanım Alanı (m ²)	Mevcut Durum Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Mevcut Durum Kullanım Alanı (m ²)	BB Bazında Birlikte Kullanım (m ²)	Cephe		
A1		Bodrum Kat	Villa	156	451	156	601	-	Ara Yol		
		Zemin Kat		163		167					
		1. Normal Kat		132		148					
		Çatı Katı		-		130					
A9		Bodrum Kat	Villa	156	451	177	642	-	Ara Yol		
		Zemin Kat		163		163					
		1. Normal Kat		132		148					
		Çatı Katı		-		130					
D	1	Zemin Kat	Dükkan	154	154	154	185	-	Ara Yol		
	Asma Kat	-		31							
D	2	Zemin Kat	Dükkan	56	93	78	115	227	Ara Yol		
	1. Normal Kat	37		37							
D	3	Zemin Kat	Dükkan	56	93	56	112				
	1. Normal Kat	37		56							
D	4	Zemin Kat	Dükkan	150	250	242	395	-	Ara Yol		
	1. Normal Kat	100		153							
D	5	Zemin Kat	Dükkan	56	93	56	93	186	Bahçeşehir Yolu Caddesi		
	1. Normal Kat	37		37							
D	6	Zemin Kat	Dükkan	56	93	56	93				
	1. Normal Kat	37		37							
D	7	Zemin Kat	Dükkan	49	49	69	105	154	Bahçeşehir Yolu Caddesi		
	Asma Kat	-		36							
	Kış Bahçesi	-		75							
D	8	Zemin Kat	Dükkan	49	49	49	49				
D	9	Zemin Kat	Dükkan	189	189	189	189	-	Bahçeşehir Yolu Caddesi		
G	1	Zemin Kat	Dükkan	154	293	154	293	-	Kelebek Sokak		
	1. Normal Kat	139		139							
G	10	Zemin Kat	Dükkan	160	255	160	267	-	Süzer Bulvarı		
	1. Normal Kat	95		107							
		Zemin Kat	Kış Bahçesi	-	-	56					
G	11	Zemin Kat	Dükkan	160	255	160	267	-	Süzer Bulvarı		
	1. Normal Kat	95		107							
G	12	Zemin Kat	Dükkan	220	410	220	410	-	Süzer Bulvarı		
	1. Normal Kat	190		190							
	Teras	-		29							
H	1	Bodrum	Dükkan	-	382	209	591	-	Süzer Bulvarı		
	Zemin Kat	209		209							
	1. Normal Kat	173		173							
H	5	Zemin Kat	Dükkan	50	50	50	50	99	Şht. Polis Gaffar Okkan Caddesi		
H	6	Zemin Kat	Dükkan	49	49	49	49				
	5 ve 6 Nolu B.B. Lere ait	Zemin Kat	Kış Bahçesi	-	-	92	92				
H	7	Zemin Kat	Dükkan	49	49	70	70	214	Şht. Polis Gaffar Okkan Caddesi		
H	8	Zemin Kat	Dükkan	144	144	144	144				
	7 ve 8 Nolu B.B. Lere ait	Zemin Kat	Kış Bahçesi	-	-	51	51				
H	9	Zemin Kat	Dükkan	50	50	50				346	Çarşı İçi
H	10	Zemin Kat	Dükkan	164	290	152	346				
		1. Normal Kat		126		144					
			TOPLAM	4192		5.345		1.226			

3.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yerinde ortak alanlara doğru yapılan büyümeler, galeri boşluklarının kapalı kullanıma dahil edilmesi gibi proje hilafına imalatlar yapıldığından bazı bağımsız bölümler için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir. Taşınmazlarda yapılan proje hilafı uygulamaların basit tadilat ile düzeltilebilir niteliklerde olduğu gözlemlenmiştir.

3.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

268 ada 1 parsel üzerindeki tüm taşınmazlar mevcutta dükkan amaçlı kullanılmakta, 265 ada 5 parsel üzerinde ise A1 ve A9 Blokta yer alan taşınmazlar "villa" nitelikli olup A1 Blok mahallinde anaokulu olarak A9 Blok ise dersane olarak kullanılmaktadır. Diğer tüm taşınmazlar dükkan amaçlı kullanılmaktadır. Değerleme konusu tüm taşınmazlar dolu durumda olup kiracılar tarafından ticari olarak kullanılmaktadır.

4. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

4.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

4.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı bölgede benzer nitelikte gayrimenkuller olması nedeniyle kullanılmıştır.

4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

a. Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Nautilus Gayrimenkul 0 (532) 788 11 83

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, G Çarşı içerisinde, 30 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 24.000 – 25.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 2: Melares Asya Gayrimenkul 0 (537) 222 09 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, G Çarşı içerisinde, 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 50 m² olduğu tahmin edilen dükkan 7.500.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 35.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 3: Reality World HB Gayrimenkul 0 (552) 343 07 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bahçeşehir Park Avm Sitesi içerisinde, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu tahmin edilen dükkan 18.800.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 80.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 4: Espada Real Estate 0 (537) 883 48 31

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Hillpark'ta, Şelale Caddesine cepheli, zemin katta 180 m² beyan edilen ancak 160 m² olduğu tahmin edilen dükkan 27.700.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 130.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 5: Espada Real Estate 0 (537) 883 48 31

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bahçeşehir Loca'da yer alan, zemin katta 55 m² olarak beyan edilen ancak 50 m² olduğu tahmin edilen dükkan 14.600.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 70.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

b. Satılık Villa Emsal Araştırması

Emsal 5: Bey Group Gayrimenkul 0 (555) 807 45 45

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 320 m² alanlı beyan edilen 280 m² alanlı olduğu düşünülen 7+1, 3 katlı villa 23.900.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 125.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlı olup bahçe alanı bulunmamaktadır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 6: Ramazan Köksoy 0 (532) 730 70 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 350 m² alanlı beyan edilen 300 m² alanlı olduğu düşünülen 5+2, 3 katlı villa 25.900.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 130.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlı olup bahçe alanı bulunmamaktadır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 7: Dönmez Gayrimenkul 0 (505) 603 97 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 400 m² alanlı beyan edilen 320 m² alanlı olduğu düşünülen 5+2, 3 katlı villa 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 150.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak dezavantajlı olup bahçe alanı bulunmamaktadır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 8: 3. Huris Kart Emlak Danışmanlığı 0 (532) 515 60 57

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 420 m² alanlı beyan edilen 340 m² alanlı olduğu düşünülen 5+1, 3 katlı villa 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 190.000 – 200.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Konum olarak benzer olup geniş bahçe alanı mevcuttur. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

c. Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 9: 3. Remax Kom Gayrimenkul 0 (533) 681 78 92

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, G Çarşı içerisinde, 58 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 50 m² olduğu tahmin edilen dükkan 40.000 TL bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 10: 3. Halis Özgen Emlak Danışmanlığı 0 (532) 431 18 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, G Çarşı içerisinde, 650 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 600 m² olduğu tahmin edilen iş yerine uygun 3 katlı villa 550.000 TL bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Konum olarak benzerdir. Alan düzeltilmesi yapılmıştır.

4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Satılık Dükkan Emsalleri

EMSAL NO	NİTELİK	KAT BİLGİSİ	BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAP. ORANI
1	DÜKKAN	1	30 m ²	5.500.000,00 TL	15%	4.675.000,00 TL	155.833,33 TL	-55%	241.542 TL	24.500,00 TL	817 TL	1.266 TL	0,063
2	DÜKKAN	Z	50 m ²	7.500.000,00 TL	15%	6.375.000,00 TL	127.500,00 TL	-85%	235.875 TL	35.000,00 TL	700 TL	1.295 TL	0,066
3	DÜKKAN	Z	100 m ²	18.800.000,00 TL	20%	15.040.000,00 TL	150.400,00 TL	-60%	240.640 TL	80.000,00 TL	800 TL	1.280 TL	0,064
4	DÜKKAN	Z	160 m ²	27.700.000,00 TL	15%	23.453.590,00 TL	146.584,94 TL	-65%	241.865 TL	130.000,00 TL	813 TL	1.341 TL	0,067
5	DÜKKAN	Z	50 m ²	14.600.000,00 TL	10%	13.140.000,00 TL	262.800,00 TL	10%	236.520 TL	70.000,00 TL	1.400 TL	1.260 TL	0,064
ORTALAMA									239.288 TL			1.296 TL	0,065

Villa Emsalleri

EMSAL NO	NİTELİK	KAT BİLGİSİ	KONUT TİPİ	BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAP. ORANI
1	KONUT	B+Z+1	VİLLA	280 m ²	23.900.000,00 TL	5%	22.705.000,00 TL	81.089,29 TL	-35%	109.471 TL	125.000,00 TL	446 TL	603 TL	0,066
2	KONUT	B+Z+1	VİLLA	300 m ²	25.900.000,00 TL	5%	24.605.000,00 TL	82.016,67 TL	-35%	110.723 TL	130.000,00 TL	433 TL	585 TL	0,063
3	KONUT	B+Z+1	VİLLA	320 m ²	30.000.000,00 TL	8%	27.591.600,00 TL	86.223,75 TL	-30%	112.091 TL	150.000,00 TL	469 TL	609 TL	0,065
4	KONUT	B+Z+1	VİLLA	340 m ²	40.000.000,00 TL	10%	36.000.000,00 TL	105.882,35 TL	-5%	111.176 TL	195.000,00 TL	574 TL	602 TL	0,065
ORTALAMA										110.865 TL			600 TL	0,065

Kiralık Dükkan Emsalleri

EMSAL NO	NİTELİK	KAT BİLGİSİ	BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN KİRA FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ KİRA FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
9	DÜKKAN	Z	58 m ²	40.000,00 TL/AY	2%	39.200,00 TL	675,86 TL	-90%	1.284 TL
10	DÜKKAN	B+Z+1	330 m ²	550.000,00 TL/AY	17%	456.500,00 TL	1.383,33 TL	5%	1.314 TL
11	DÜKKAN	B+Z+1	330 m ²	450.000,00 TL/AY	0%	450.000,00 TL	1.363,64 TL	5%	1.295 TL
ORTALAMA									1.296 TL

4.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

YASAL DURUM DEĞERİ

ADA	PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATLAR	YASAL ALAN(M²)	TOPLAM YASAL ALAN(M²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M²)	TOPLAM ETKİLİ ALAN(M²)	YASAL ALANA GÖRE BİRİM DEĞER (TL/m²)	ETKİLİ ALANA GÖRE BİRİM DEĞER (TL/m²)	NİHAİ DEĞER (TL)
265	6	A1	1	Bodrum	156	451	100%	156	451	110.865	110.865	50.000.000
				Zemin	163		100%	163				
				1. Normal	132		100%	132				
265	6	A9	1	Bodrum	156	451	100%	156	451	105.322	105.322	47.500.000
				Zemin	163		100%	163				
				1. Normal	132		100%	132				
265	6	D	1	Zemin	154	154	100%	154	154	116.883	116.883	18.000.000
265	6	D	2	Zemin	56	93	100%	56	70,8	96.774	127.119	18.000.000
				1. Normal	37		40%	14,8				
265	6	D	3	Zemin	56	93	100%	56	70,8			
				1. Normal	37		40%	14,8				
265	6	D	4	Zemin	150	250	100%	150	190	88.000	115.789	22.000.000
				1. Normal	100		40%	40				
265	6	D	5	Zemin	56	93	100%	56	70,8	89.328	112.994	16.615.000
				1. Normal	37		40%	14,8				
265	6	D	6	Zemin	56	93	100%	56	70,8			
				1. Normal	37		40%	14,8				
265	6	D	7	Zemin	49	98	100%	49	49	132.653	132.653	13.000.000
265	6	D	8	Zemin	49		100%	49	49			
265	6	D	9	Zemin	189	189	100%	189	189	111.111	111.111	21.000.000
268	1	G	1	Zemin	154	293	100%	154	202,65	170.648	246.731	50.000.000
				1. Normal	139		35%	48,65				
268	1	G	10	Zemin	160	255	100%	160	193,25	196.078	258.732	50.000.000
				1. Normal	95		35%	33,25				
268	1	G	11	Zemin	160	255	100%	160	193,25	196.078	258.732	50.000.000
				1. Normal	95		35%	33,25				
268	1	G	12	Zemin	220	410	100%	220	286,5	179.268	256.545	73.500.000
				1. Normal	190		35%	66,5				
268	1	H	1	Zemin	209	382	100%	209	269,55	157.068	239.288	60.000.000
				1. Normal	173		35%	60,55				
268	1	H	5	Zemin	50	99	100%	50	50	202.020	202.020	20.000.000
268	1	H	6	Zemin	49		100%	49	49			
268	1	H	7	Zemin	49	193	100%	49	49	215.223	207.254	41.538.000
268	1	H	8	Zemin	144		100%	144	144			
268	1	H	9	Zemin	50	50	100%	50	50	151.970	182.143	49.846.000
268	1	H	10	Zemin	152	278	100%	152	202,4			
				1. Normal Kat	126		40%	50,4				
TOPLAM					4180							₺600.999.000

4.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

4.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, genellikle bağımsız bölüm niteliği taşımayan özel amaçlı otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı, plaza vb. gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır. Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm olması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm olması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm olması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm olması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Gelir yaklaşımı, bir taşınmazın değerinin mevcut veya gelecekte elde edilmesi beklenen gelirlerin bugünkü değerine indirgenmesi yoluyla belirlendiği bir yöntemdir. Bu yaklaşımda, taşınmazın yatırım amaçlı olup olmadığı, elde edilen gelir türü ve sürekliliği dikkate alınır.

Yöntem kapsamında genel olarak üç alt yöntem kullanılmaktadır: direkt kapitalizasyon yöntemi, nakit akışlarının indirgenmesi yöntemi ve proje geliştirme yaklaşımı.

- Direkt kapitalizasyon yönteminde, taşınmazın belirli bir dönemde elde ettiği net gelir, uygun bir kapitalizasyon oranı aracılığıyla bugünkü değere dönüştürülür.
- Nakit akışlarının indirgenmesi yönteminde ise, gelirlerin dönemsel farklılıkları dikkate alınarak belirli bir projeksiyon süresi içinde iskonto edilir.
- Proje geliştirme yaklaşımı ise, taşınmazın mevcut durumu yerine geliştirme potansiyelinden doğan değeri esas alır.

4.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlendirme yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

Bu çalışma kapsamında, taşınmazların kiralama potansiyeline sahip olmaları ve gelir akışlarının süreklilik arz etmesi nedeniyle, gelir yaklaşımının alt yöntemlerinden biri olan “direkt kapitalizasyon” yönteminin uygulanması uygun görülmüştür.

4.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmazların kira geliri üzerinden değer takdiri yapılmış olup nakit akışı oluşturulmamıştır.

4.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Taşınmazların kira getirisi üzerinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanırken indirgeme oranı kullanılmamaktadır.

4.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımının alt yöntemlerinden biri olan doğrudan (direkt) kapitalizasyon yöntemi kapsamında, pazarda hem satış hem de kira bedelleri incelenmiş olup, bu verilere ilişkin detaylar raporun “4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı” bölümünde sunulmuştur. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda ulaşılan birim satış ve birim kira değerleri ile taşınmazların kapitalize edilme süresi dikkate alınarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Bu değerlendirmelere ilişkin detaylı açıklamalar ise raporun “4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar” başlıklı bölümünde yer almaktadır. Tüm bu analizler sonucunda, taşınmazlar için belirlenen aylık kira bedelleri ile bu kiralara bağlı olarak hesaplanan pazar değeri (satış değeri) sonuçları aşağıda sunulmuştur.,

YASAL DURUM KİRA DEĞERİ

ADA	PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATLAR	YASAL ALAN(M²)	TOPLAM YASAL ALAN(M²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M²)	TOPLAM ETKİLİ ALAN(M²)	YASAL ALANA GÖRE KİRA BİRİM FİYAT (TL)	ETKİLİ ALANA GÖRE KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	KAP. HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
265	6	A1	1	Bodrum	156	451	100%	156	451	600,4	600,4	₺270.800	0,065	49.994.000
				Zemin	163		100%	163						
				1. Normal	132		100%	132						
265	6	A9	1	Bodrum	156	451	100%	156	451	570,5	570,5	₺257.300	0,065	47.502.000
				Zemin	163		100%	163						
				1. Normal	132		100%	132						
265	6	D	1	Zemin	154	154	100%	154	154	633,1	633,1	₺97.500	0,065	18.000.000
265	6	D	2	Zemin	56	93	100%	56	70,8	524,2	688,6	₺97.500	0,065	18.000.000
1.Normal	37	40%	14,8											
265	6	D	3	Zemin	56	93	100%	56	70,8					
1.Normal	37	40%	14,8											
265	6	D	4	Zemin	150	250	100%	150	190	476,8	627,4	₺119.200	0,065	22.006.000
				1.Normal	100		40%	40						
265	6	D	5	Zemin	56	93	100%	56	70,8	483,9	635,6	₺90.000	0,065	16.615.000
				1.Normal	37		40%	14,8						
265	6	D	6	Zemin	56	93	100%	56	70,8					
1.Normal	37	40%	14,8											
265	6	D	7	Zemin	49	98	100%	49	49	718,4	718,4	₺70.400	0,065	12.997.000
265	6	D	8	Zemin	49		100%	49						
265	6	D	9	Zemin	189	189	100%	189	189	602,1	602,1	₺113.800	0,065	21.009.000
268	1	G	1	Zemin	154	293	100%	154	202,65	924,2	1.336,3	₺270.800	0,065	49.994.000
				1.Normal	139		35%	48,65						
268	1	G	10	Zemin	160	255	100%	160	193,25	1.062,0	1.401,3	₺270.800	0,065	49.994.000
				1.Normal	95		35%	33,25						
268	1	G	11	Zemin	160	255	100%	160	193,25	1.062,0	1.401,3	₺270.800	0,065	49.994.000
				1.Normal	95		35%	33,25						
268	1	G	12	Zemin	220	410	100%	220	286,5	971,0	1.389,5	₺398.100	0,065	73.495.000
				1.Normal	190		35%	66,5						
268	1	H	1	Zemin	209	382	100%	209	269,55	850,8	1.296,2	₺325.000	0,065	60.000.000
				1. Normal	173		35%	60,55						
268	1	H	5	Zemin	50	99	100%	50	50	1.000,0	1.093,9	₺99.000	0,065	18.277.000
268	1	H	6	Zemin	49		100%	49						
268	1	H	7	Zemin	49	193	100%	49	49	1.165,8	1.122,8	₺225.000	0,065	41.538.000
268	1	H	8	Zemin	144		100%	144						
268	1	H	9	Zemin	50	50	100%	50	50	823,2	984,9	₺270.000	0,065	49.846.000
268	1	H	10	Zemin	152	278	100%	152	202,4					
				1. Normal Kat	126		40%	50,4						
TOPLAM					4180					₺3.246.000		₺599.261.000		

4.4. Diğer Tespit ve Analizler

4.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Gayrimenkullerin içerisinde halihazırda kiracı mevcuttur ancak kira bilgileri ve kiralama detayları ile ilgili bilgi alınamamış olup güncel piyasa koşullarında yapılan incelemelere göre tüm bağımsız bölümlerin toplam mevcut durum aylık kirasının toplam **3.246.000 TL** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı parsel üzerinde herhangi bir geliştirilmesi muhtemel proje çalışması bulunmamaktadır.

4.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bu değerleme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Parsel üzerinde onaylı mimari projesi dikkate alınarak inşa edilmesi planlanan herhangi bir yapı bulunmadığı için proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut imar koşulları ile uyumlu olarak projesine ve ruhsatına uygun “**DÜKKAN**” niteliğinde olduğu düşünülmektedir. Ayrıca 265 ada 5 parsel üzerinde konumlu A1 ve A9 Bloklar yer alan taşınmazlar için projesine ve ruhsatına uygun “**KONUT**” niteliğinde olduğu düşünülmektedir.

4.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Mevcut durumda kiracısı tarafından birleştirilerek kullanılan bağımsız bölümlere ilişkin olarak, kira değeri birlikte kullanım göz önüne alınarak takdir edilmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Çalışma kapsamında yapılan piyasa araştırmaları sonucunda, konum, nitelik ve kullanım amacı bakımından karşılaştırılabilir nitelikte yeterli sayıda emsal veriye ulaşılmıştır. Bu emsaller üzerinden yapılan analizler, taşınmazların değerini doğru biçimde yansıtacak güvenilirlikte bulunduğundan, pazar yaklaşımı sonuç değeri olarak dikkate alınmıştır.

5.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazların ilgili projesi ile buna bağlı olarak ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup, taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş durumdadır.

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun genel olarak örtüştüğü, ancak bazı bağımsız bölümlerin mevcut durumda birleştirilerek müştereken kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu fiziki değişikliklere ilave olarak proje hilafında uygulamalar da bulunmaktadır. Taşınmazlarda yapılan proje hilafı uygulamaların basit tadilat ile düzeltilebilir niteliklerde olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalarda taşınmazlar için düzenlenen tadilat ruhsatı eki tadilat projelerinin kat irtifakına esas tadilat projesi olarak tapuya tescil edilmediği görülmüş olup söz konusu tadilat projelerinin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

5.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

Taşınmaz tapu kayıtlarında ipotek kaydı bulunmamaktadır.

5.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

Taşınmazlar halihazırda inşaatı tamamlanmış ticaret ve konut sitesinde yer almaktadır.

5.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile projedeki niteliğinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların bir kısmında projeye aykırı olarak, aradaki duvarların kaldırılarak taşınmazların etkin kullanımı için birleştirildikleri, bazı taşınmazlarda ise galeri boşluklarına ve ortak kullanım alanına büyümeler yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan imalatlar, basit tadilatla projeye uygun hale getirilebilir niteliktedir.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları için III52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği” maddeleri kapsamında, taşınmazların yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olup portföyde bulunmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Yapılan inceleme ve analizler sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların ruhsat, iskan ve tapu kayıtları itibarıyla genel anlamda yasal mevzuata uygun şekilde inşa edilmiş ve kullanılmakta olduğu, mevcut durum ile yasal durumun genel olarak örtüştüğü tespit edilmiştir. Proje kapsamında yer alan bağımsız bölümler, bölgenin yerleşik yapılaşmaları içerisinde, bölgesinde sınırlı sayıdaki ruhsatlı ve iskanlı ticari nitelikli gayrimenkuller arasında yer almakta olup bu yönüyle pazarda ön plana çıkan taşınmazlardır.

Değerleme çalışmasında, pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme (direkt kapitalizasyon) yöntemleri uygulanmış, her iki yöntemin sonuçları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Bölgedeki benzer nitelikli gayrimenkullerden elde edilen satış ve kira emsalleri ile yapılan analizler neticesinde, piyasa verilerinin yeterli ve karşılaştırılabilir nitelikte olduğu görülmüş, bu nedenle emsal karşılaştırma yaklaşımı nihai değer tayininde esas alınmıştır. Gelir yaklaşımı kapsamında ulaşılan değer ise pazar yaklaşımını destekleyici bir unsur olarak değerlendirilmiştir.

Tüm bu veriler, saha gözlemleri, bölge dinamikleri, arz-talep koşulları, taşınmazların fiziksel ve yasal özellikleri birlikte ele alınarak; rapor konusu taşınmazların belirlenen nihai değerlerinin piyasa koşullarıyla uyumlu, objektif ve rasyonel olduğu kanaatine varılmıştır. Değerleme sonuçları, mevcut ekonomik koşullar, bölgesel gelişim eğilimleri ve gayrimenkul piyasasındaki güncel hareketlilik dikkate alınarak pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

6.2. Nihai Değer Takdiri

YASAL DURUM DEĞERİ													
ADA	PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATLAR	YASAL ALAN(M ²)	TOPLAM YASAL ALAN(M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ETKİLİ ALAN(M ²)	YASAL ALANA GÖRE BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ETKİLİ ALANA GÖRE BİRİM DEĞER (TL/m ²)	NİHAİ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
265	6	A1	1	Bodrum	156	451	100%	156	451	110.865	110.865	50.000.000	60.000.000
				Zemin	163		100%	163					
				1. Normal	132		100%	132					
265	6	A9	1	Bodrum	156	451	100%	156	451	105.322	105.322	47.500.000	57.000.000
				Zemin	163		100%	163					
				1. Normal	132		100%	132					
265	6	D	1	Zemin	154	154	100%	154	154	116.883	116.883	18.000.000	21.600.000
265	6	D	2	Zemin	56	93	100%	56	70,8	96.774	127.119	18.000.000	21.600.000
				1. Normal	37		40%	14,8					
265	6	D	3	Zemin	56	93	100%	56	70,8	96.774	127.119	18.000.000	21.600.000
				1. Normal	37		40%	14,8					
265	6	D	4	Zemin	150	250	100%	150	190	88.000	115.789	22.000.000	26.400.000
				1. Normal	100		40%	40					
265	6	D	5	Zemin	56	93	100%	56	70,8	89.328	112.994	16.615.000	19.938.000
				1. Normal	37		40%	14,8					
265	6	D	6	Zemin	56	93	100%	56	70,8	89.328	112.994	16.615.000	19.938.000
				1. Normal	37		40%	14,8					
265	6	D	7	Zemin	49	98	100%	49	49	132.653	132.653	13.000.000	15.600.000
265	6	D	8	Zemin	49		100%	49					
265	6	D	9	Zemin	189	189	100%	189	189	111.111	111.111	21.000.000	25.200.000
268	1	G	1	Zemin	154	293	100%	154	202,65	170.648	246.731	50.000.000	60.000.000
				1. Normal	139		35%	48,65					
268	1	G	10	Zemin	160	255	100%	160	193,25	196.078	258.732	50.000.000	60.000.000
				1. Normal	95		35%	33,25					
268	1	G	11	Zemin	160	255	100%	160	193,25	196.078	258.732	50.000.000	60.000.000
				1. Normal	95		35%	33,25					
268	1	G	12	Zemin	220	410	100%	220	286,5	179.268	256.545	73.500.000	88.200.000
				1. Normal	190		35%	66,5					
268	1	H	1	Zemin	209	382	100%	209	269,55	157.068	239.288	60.000.000	72.000.000
				1. Normal	173		35%	60,55					
268	1	H	5	Zemin	50	99	100%	50	50	202.020	202.020	20.000.000	24.000.000
268	1	H	6	Zemin	49		100%	49					
268	1	H	7	Zemin	49	193	100%	49	49	215.223	207.254	41.538.000	49.845.600
268	1	H	8	Zemin	144		100%	144					
268	1	H	9	Zemin	50	50	100%	50	50	151.970	182.143	49.846.000	59.815.200
268	1	H	10	Zemin	152		100%	152					
				1. Normal Kat	126	278	40%	50,4	202,4				
TOPLAM					4180							₺600.999.000	₺721.198.800

Tablo 9: Yasal Değer Uzlaştırma Tablosu

Rapor tarihindeki Yasal Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç

600.999.000 TL (Altı Yüz Dokuz Yüz Doksan Dokuz Milyon Türk Lirası)

KDV dahil

721.198.800 TL (Yedi Yüz Yirmi Bir Milyon Yüz Doksan Sekiz Milyon Sekiz Yüz Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Sibel Berivan BOZKAYA
YILDIRIMEL

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 913709

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159