Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSELDE YER ALAN REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ 4 ADET DÜKKANIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

OZAN ALDOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN ALDOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/11/2022 15:17

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/11/2022 15:26

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/11/2022 15:28

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2022
RAPOR TARİHİ	25.11.2022
RAPOR NO	KLGYO-2210048
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ-BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 4 ADET DÜKKANIN GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEME ADRESİ	BAŞAK MAHALLESİ 1284 ADA 2 PARSEL, REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553)** **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı(Lisans No:405453)** **Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)**
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Taşınmazların Değer Tabloları
Ek 5 - Yapı Ruhsatları (kopya)
Ek 6 - Tapu Sureti
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli-Başakşehir İlçesi 1284 Ada 2 Parselde Yer Alan 4 adet dükkanın pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunanİstanbul İli-Başakşehir İlçesi 1284 Ada 2 Parselde Yer Alan 4 adet dükkanın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2210048 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan hazırlanan 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810061	KLGYO-2110050	
Rapor Tarihi	08.01.2019	31.12.2021	
Rapor Konusu	TRAMPA, ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ İLE YAPILMASI İŞİNE AİT SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN DEĞERİ	GAYRİMENKUL PROJESİNE BAĞLI KİLER GYO'na AİT HAK ve FAYDALARIN DEĞERLEME RAPORU	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	24.594.000	215.924.379	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1284 ADA 2 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ-2
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1284
Parsel No	:	2
Alanı	:	8607,8
Vasfı	:	4 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI 16 KATLI BETONARME MESKEN OFİS,İŞYERİ VE ARSASI 17 KATLI BETONARME MESKEN OFİS,İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI

MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK	NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMİYE	MALİKİ	HİSSE ORANI
B	52	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	465	/	266125	572	56546	31.10.2022	44159	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	TAM
B	55	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1160	/	266125	572	56549	31.10.2022	44159	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	TAM
B	56	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1019	/	266125	572	56550	31.10.2022	44159	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	TAM
B	57	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	1277	/	266125	572	56551	31.10.2022	44159	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	TAM

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

İlgili kurum tarafından Wep tapu sisteminden 01.11.2022 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyan:

- Yönetim Planı : 23/01/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 30.01.2019 tarih ve 2060 yevmiyelidir.

Şerh:

- 123.75 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Türkiye Elektirk Dağıtım A.Ş. (Tedaş) Genel Müdürlüğü Lehine 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Kira Şerhi Vardır.) Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi 26.10.2020 tarih ve 30488 yevmiyelidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel bazında mülkiyet bilgilerinin 31.10.2022 tarih ve 44159 yevmiye ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret (79006 / 215195) ve Kiler Holding A.Ş (136189 / 215195) hisseli mülkiyete sahipken, KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne satış işlemi olmuştur. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 30.01.2019 tarih ve 2060 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

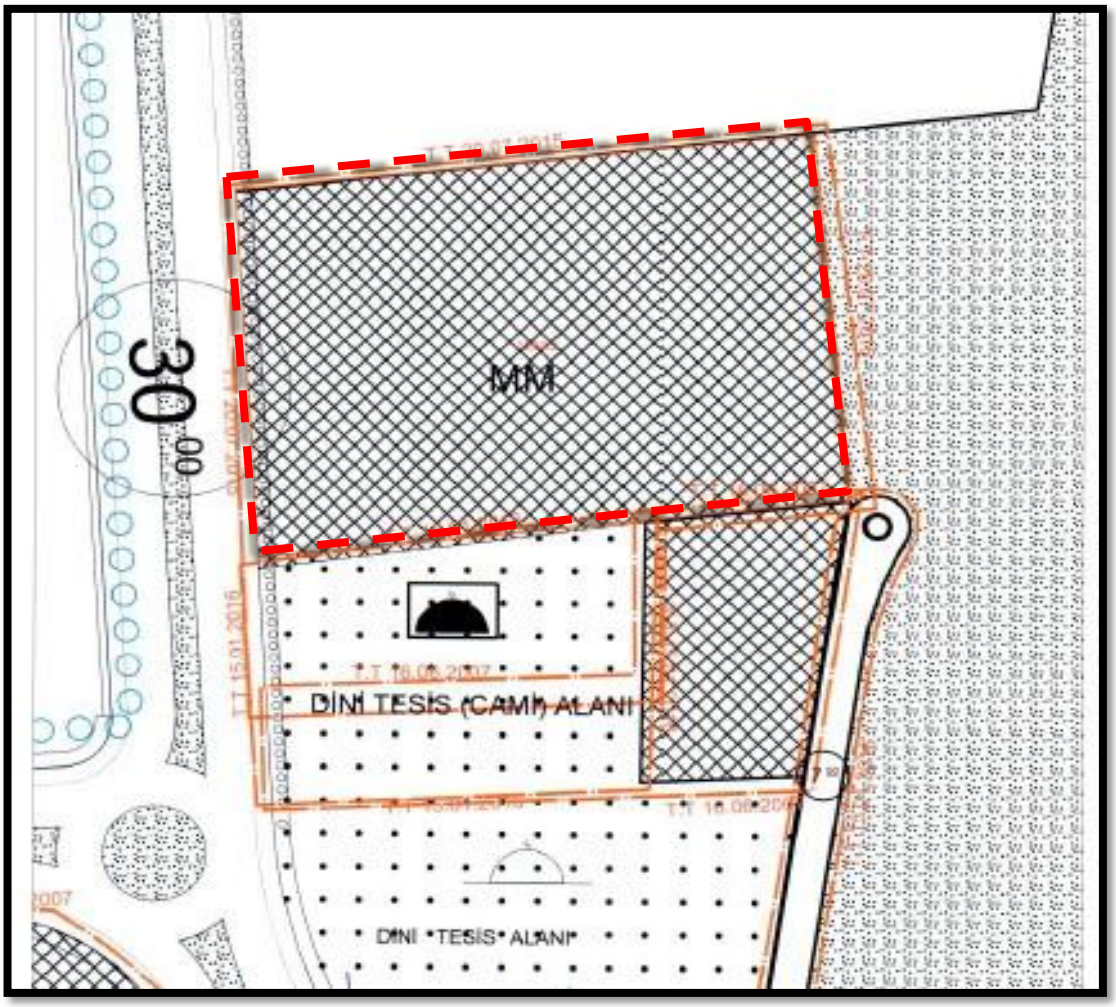
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden 02.11.2022 tarihinde alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 1284 ada 2 parsel sayılı taşınmaz; 21.11.2018 tasdik tarihli “Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 3945 Parsel, 1288 Ada 4 Parsel, 1284 Ada 2 Parsel İle Bitişiğindeki Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında Mahalle Merkezi alanında kalmakta olup E:2,00 ve H=serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarih ve 70109 sayılı yazısı ile 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 3194 sayılı imar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "İmar Planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir.
Belirtilen kanun hükümlerince yapılacak olan plan değişiklikleri ve revizyonları yapılmadan, yapı ruhsatı ve ruhsata esas evraklar (imar durumu vb. belgeler) düzenlenememektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

20.07.2015 tasdik tarihli "Başakşehir İlçesi, 1251 Ada 11 ve 12 Parsel, 1267 Ada 3 Parsel, 1253 Ada 5 Parsel, 1253 Ada 10 Parselin Park Alanında Kalan Kısmı, 1253 Ada 2 Parselin Bir Kısmı, 1285 Ada 2 Parsel Kuzeyindeki Tescil Dışı Alan ve 1288 Ada 3 Parsel Güneyindeki Terkinli Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "MM-Mahalle Merkezi" lejantında kalmaktadır" şeklinde belirtilmektedir.
1284 ada 2 parsel: 1/1000 ölçekli "20.07.2015 t.t.'li Başakşehir İlçesi, 1251 Ada 11 Ve 12 Parsel, 1267 Ada 3 Parsel, 1253 Ada 5 Parsel, 1253 Ada 10 Parselin Park Alanında Kalan Kısmı, 1253 Ada 2 Parselin Bir Kısmı 1285 Ada 2 Parsel Kuzeyindeki Tescil Dışı Alan ve 1288 Ada 3 Parsel Güneyindeki Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında MM:Mahalle Merkezi Alanında, E:2.00 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde mevcut planının İstanbul 10 İdare Mahkemesinin 07.03.2018 tarih, E:2016/767 Kararı ile plan iptali kararı bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İptal kararı sonrasında değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel 21.11.2018 tasdik tarihli "Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 3945 Parsel, 1288 Ada 4 Parsel, 1284 Ada 2 Parsel İle Bitişiğindeki Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Mahalle Merkezi alanında kalmakta olup E:2,00 ve H=serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan Notlarına göre;

**MM ile tanımlanan ticaret alanlarında imalata yönelik günübirlik haftalık ve aylık ihtiyaçlara cevap verecek çarşı, dükkân ile gerekli hizmetleri sağlayacak büro, muayenehane, dernek, sosyal kültürel tesis, konut, kreş, sağlık tesisi, çeşitli hizmet birimleri, cami, mescit vb. kullanışlara yer verilecektir. Kat otoparkı önerilebilir.*

**MM ile tanımlanan ticaret alanlarında ada içi leke boyutları semboliktir ve inşaat emsali (E:2,00) kabulü ile mimari avan projesine uygulama yapılacaktır. Kat otoparkı önerilebilir.*

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Başakşehir Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. Ruhsat ve iskan belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari proje dijital ortamda incelenmiş olup kat irtifakı kurulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	30.06.2017	771	48	MESKEN	3	14	17	25.041,00 m²
			20	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	30.06.2017	772	39	MESKEN	3	13	16	16.153,75 m²
			19	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	30.06.2017	773	24	OFİS/İŞYERİ	3	1	4	6.056,79 m²
TOPLAM			**150**					**47.251,54 m²**

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	29.09.2017	1020	48	MESKEN	3	14	17	25.162,13 m²
			27	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	29.09.2017	1021	39	MESKEN	3	13	16	16.184,22 m²
			21	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	29.09.2017	1022	33	OFİS/İŞYERİ	3	1	4	5.989,31 m²
TOPLAM			**168**					**47.335,66 m²**

29.09.2017 TARİHLİ TADİLAT RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Konut Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A BLOK	48	27	8.853	1.369	14.941	**25.162,13**	**5/A**
B BLOK	39	21	8.114	1.012	7.059	**16.184,22**	**5/A**
C BLOK		33		1.244	4.745	**5.989,31**	**3/B**
TOPLAM	**87**	**81**	**16.966**	**3.625,29 m²**	**26.743,92 m²**	**47.335,66 m²**	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	23.08.2021	219	48	MESKEN	3	14	17	25.162,13 m²
			27	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	23.08.2021	220	39	MESKEN	3	13	16	16.184,22 m²
			21	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	23.08.2021	221	33	OFİS/İŞYERİ	3	1	4	5.989,31 m²
TOPLAM			**75**					**25.162,13 m²**

İskan belgesi tablosunda A blok 3 +14 olmak üzere toplam 17 kat, mesken ve ofis/işyeri olmak üzere 75 bağımsız bölümden, B blok 3+13 kat olmak üzere toplam 16 kat mesken ve ofis/işyeri olmak üzere 60 bağımsız bölümden ve C blok 3+1 kat olmak üzere toplam 4 kat ofis/işyeri ünitelerinden olmak üzere 33 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilecek proje için 3 adet son tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Blokların tamamında isan belgeleri alınmış oturum başlamıştır. Kat mülkiyeti kurulu olmaması nedeni ile inşaat seviyesi % 98 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapılar KİPTAŞ sorumluluğunda olduğundan yapı denetim sisteminin dışındadır. Bu nedenle yapı denetimine ilişkin herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, mevcut ruhsat ve projelere göre hazılrnamıştır. Projenin değişmesi durumunda değişiklik gösterecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

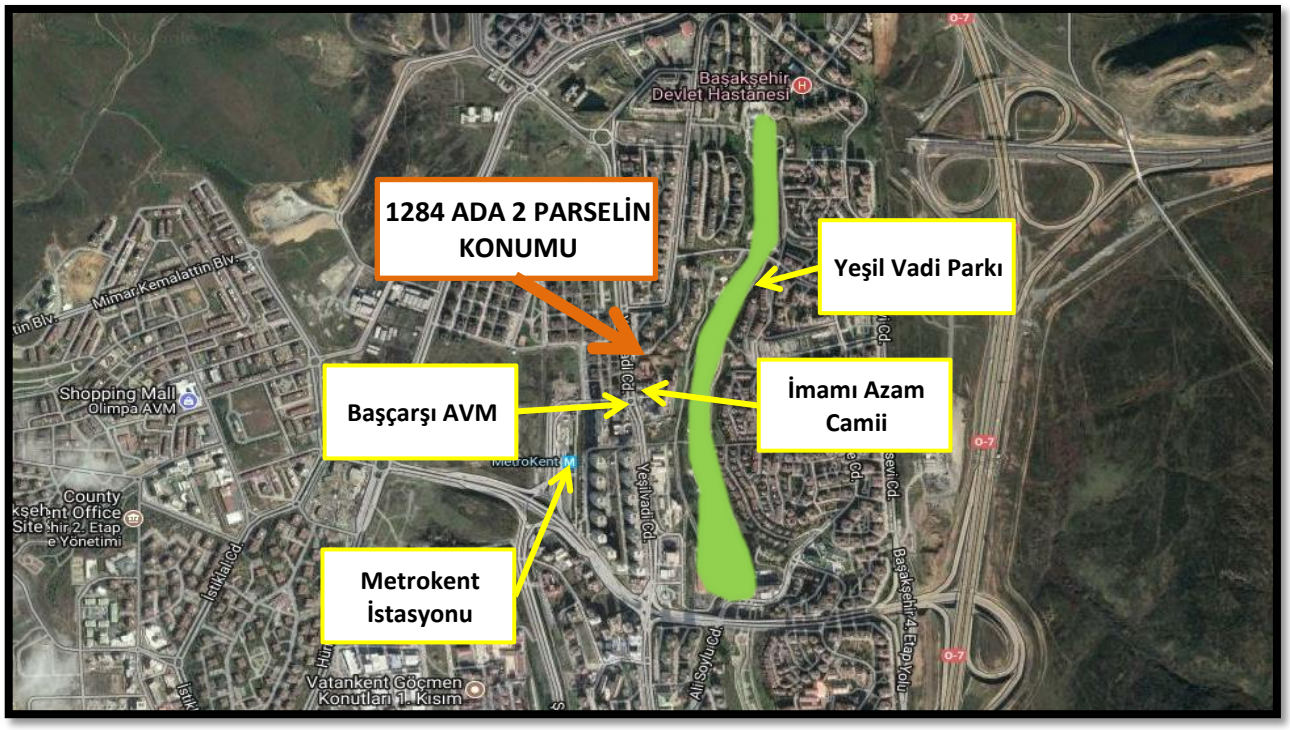
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 ada 2 parselde kain 8607,80 m² alanlı "4 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI 16 KATLI BETONARME MESKEN OFİS,İŞYERİ VE ARSASI 17 KATLI BETONARME MESKEN OFİS,İŞYERİ VE ARSASI" üzerinde ruhsatlandırılmış proje içerisinde B blokta yer almaktadır. B Blok konut ve ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet mesken ve 21 adet ticari birim olmak üzere toplam 60 birim tanımlıdır.

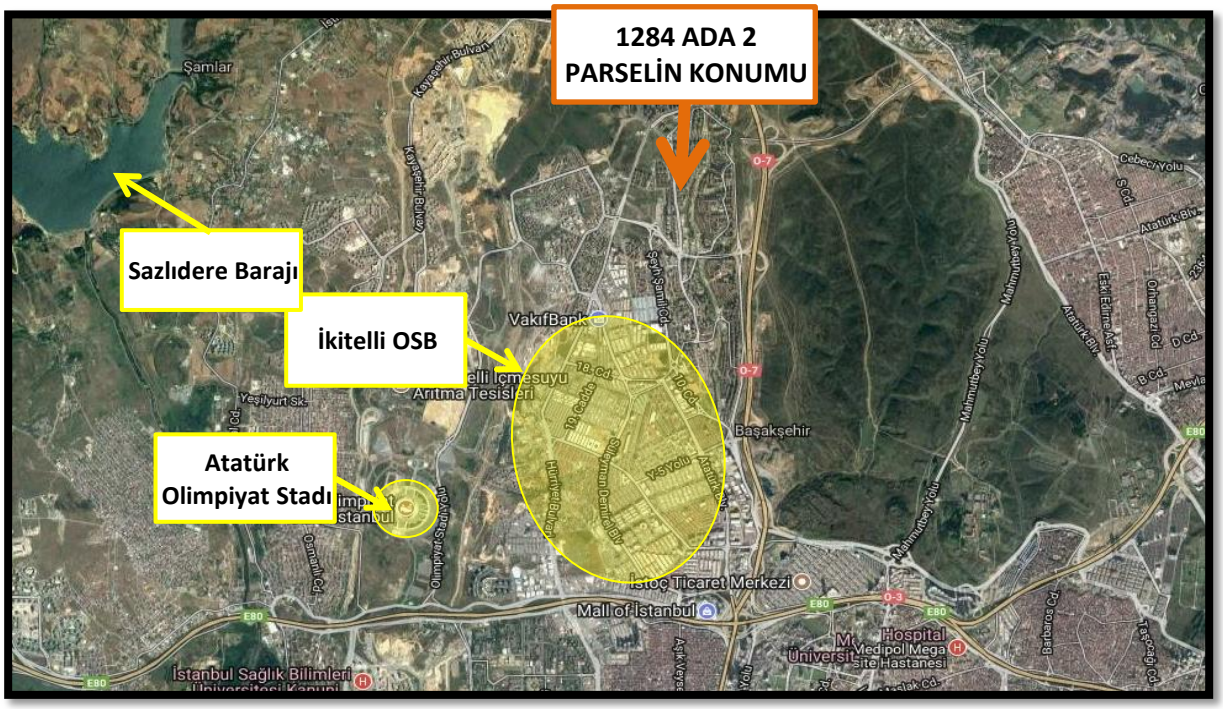
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Başakşehir ilçesi, Başak Mahallesi, Yeşil Vadi Caddesi üzerinde konumlu olan değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. Kiptaş Ortaköy, Mavera Sarayları, Newista Life, Beyzade Konağı, Salacak Sitesi, Oyak Kent 1. ve 2. Etap, Başak Vadi Konutları, Star Park Evleri, 3. İstanbul Başakşehir, Metrokent bölgede yer alan başlıca konut projeleridir.

Değerleme konusu 1284 ada 2 parselin yakın çevresinde Metrokent Metro Durağı, Başakşehir Devlet Hastanesi, Başakşehir Belediyesi, Petek Koleji, Başakşehir Kaymakamlığı, Şehit Polis Mustafa Erdoğan İlkokulu, İkitelli Organize Sanayii, Sular Vadisi Parkı, İmamı Azzam Camii, Başçarşı, Terasium AVM ve Atatürk Olimpiyat Stadı bulunmaktadır.



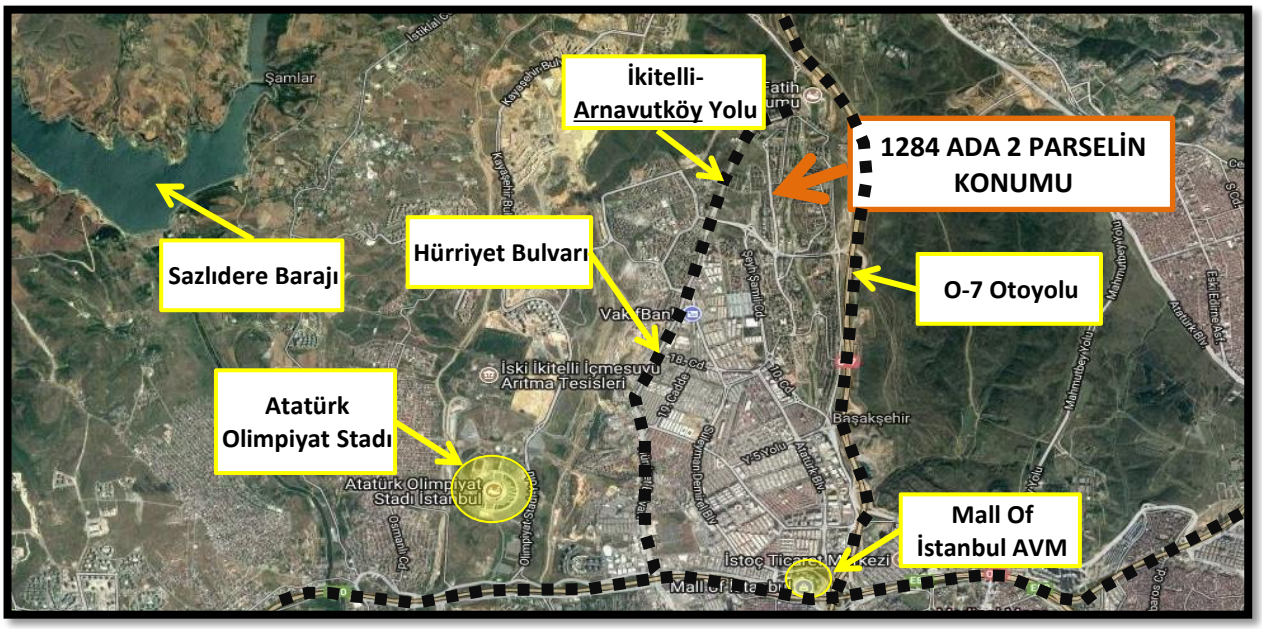
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir ilçesi, Başak Mahallesi, Yeşil Vadi Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Toplu taşıma araçları ile Yeşil Vadi Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. Özel araçlar ile Avrupa Otoyolu üzerinden O-7 otoyolu ve Kanuni Sultan Süleyman Caddesi aracılığı ile Yeşil Vadi Caddesi'ne erişilebilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitell-2 Mahallesi, 1284 Ada 2 Parsel; 8607,8 m² alana sahip olup taşınmaz "4 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri Ve Arsası 16 Katlı Betonarme Mesken Ofis,İşyeri Ve Arsası
17 Katlı Betonarme Mesken Ofis,İşyeri Ve Arsası" niteliğindedir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Referans Başakşehir isimli bir proje inşa edilmektedir. Referans Başakşehir Projesi 2 adet konut ve ofis/işyeri bloğu ve 1 adet ofis/işyeri bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 87 adet konut birimi ve 81 adet ticari birim olmak üzere toplam 168 adet ünite bulunmaktadır. Refereans Başakşehir Projesinde ruhsattaki konut + ticaret alanları toplam 20.591,74 m² ve ortak alanlar 26.743,92 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 47.335,66 m² alanlıdır. Proje tamamlanmış, oturum başlamış, kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır.

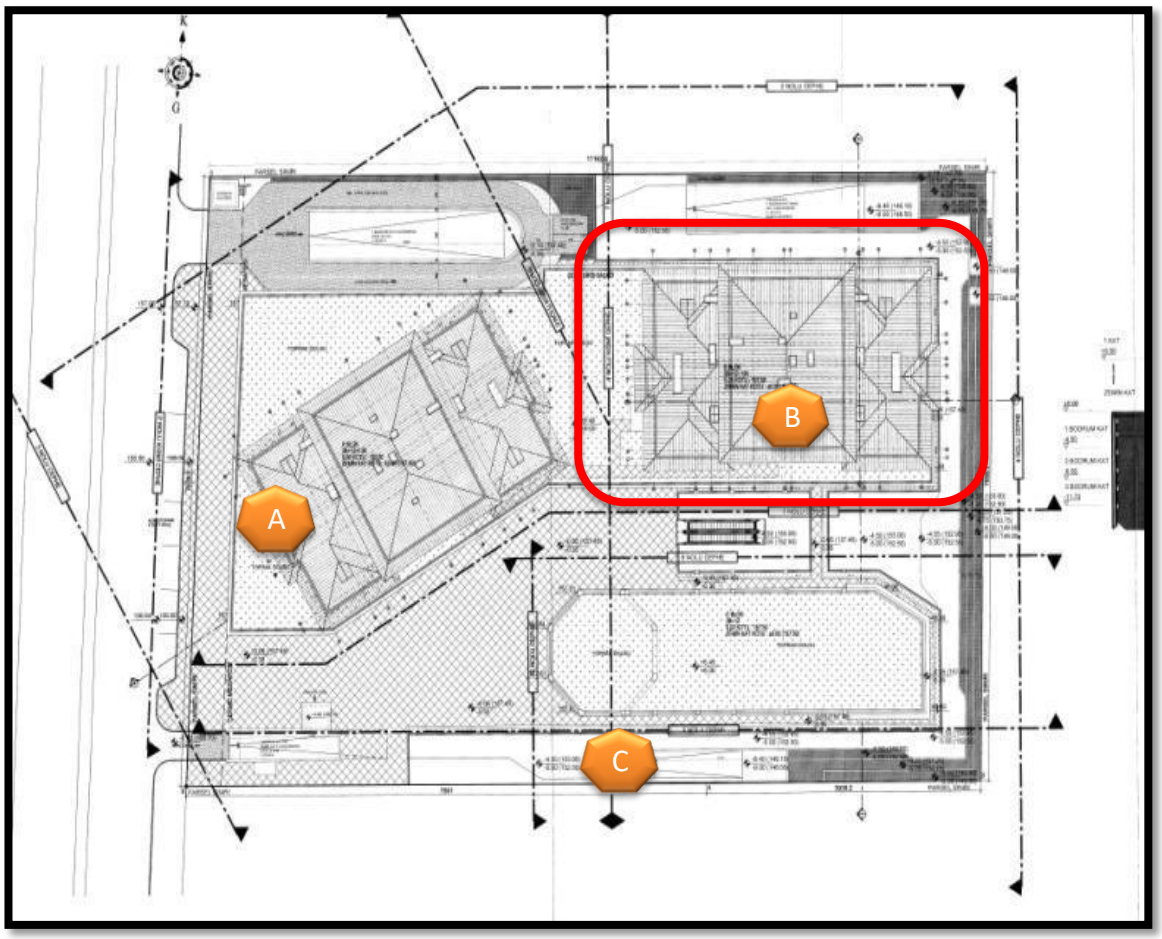
Projede yer alan bloklar A-B-C blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 13 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet mesken ve 27 adet ticari birim olmak üzere toplam 75 birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet mesken ve 21 adet ticari birim olmak üzere toplam 60 birim tanımlıdır.

C Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 3 bodrum kat ve zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 33 adet ticari birimi tanımlıdır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V A
Kullanım Amacı	:	İŞYERİ
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYALI
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	B

Deprem Bölgesi	1.Derece	☐	2.Derece	X	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkasdır.

Değerlemeye konu taşınmazlar B blok 52, 55, 56 ve 57 numaralı bağımsız bölümler tarafımıza iletilen icmal listesine göre;
B Blok 7 m² ve tahsisli otopark alanı 70,50 m² olmak üzere toplam 77,50 m² alana sahiptir.
B Blok 29,10 m² ve tahsisli otopark alanı 35,30 m² olmak üzere toplam 64,40 m² alana sahiptir.
B Blok 23 m² ve tahsisli otopark alanı 33,60 m² olmak üzere toplam 56,60 m² alana sahiptir.
B Blok 40 m², tahsisli otopark alanı 63,10 m² ve sirkülasyon 13 m² olmak üzere toplam 116,10 m² alana sahiptir.

Tarafımıza iletilen stok listelerde yer alan bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.
Müşteriden temin edilen icmal listelerdeki alanlar dikkate alınmıştır.
Projenin inşaatı tamamlanmış olup dükkan niteliğinde olan bağımsız bölümlerin shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olduğu, alıcıların kendi kullanımlarına göre taşınmazları dekore edebilecekleri bilgisi alınmıştır.

BLOK NO	B.B. NO	KATI	NİTELİĞİ	NET ALANI (M²)	BRÜT ALANI (M²)	KULLANIM TAHSİSLİ ALAN OTOPARK (BRÜT)	KULLANIM TAHSİSLİ ALAN SİRKÜLASYON (BRÜT)	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI (M²)(TAHSİSLİ ALANLAR,TERASLAR VE BALKONLAR DAHİL)
B	52	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5,80	7,00	70,50		77,50
B	55	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	24,60	29,10	35,30		64,40
B	56	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	19,50	23,00	33,60		56,60
B	57	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	35,80	39,90	63,10	15,60	118,60
TOPLAM				**85,70**	**99,00**	**202,50**	**15,60**	**317,10**

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tüm bloklar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.
Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.
İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:
Başak Konutları - İkitelli,
Altınşehir - Kayabaşı
Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleotik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayaktadır. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorunun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmakdadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilgininde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmekdedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedenıyle cazibesini kaybetmişdir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmekdedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.
Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 triyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küreseL olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.
2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo
ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecinbaşlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji
fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibariyle %11,3 oldu. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

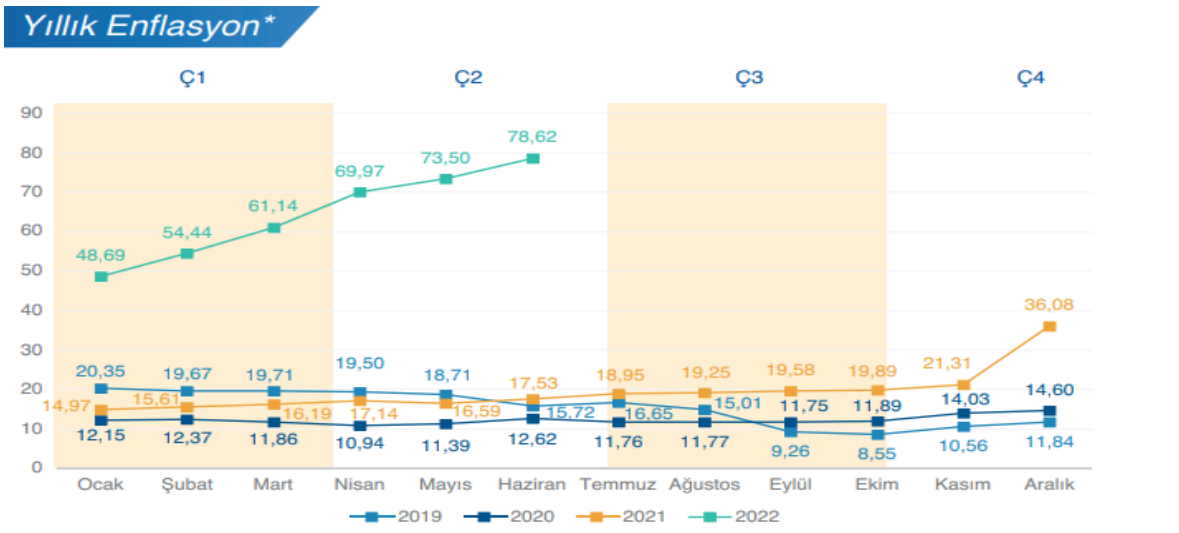
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek sonu verisidir.*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı OcakMayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşılmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.
Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden
derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.
Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, "Al mı, sat mı?" sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.
Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.
Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yöneltirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.
İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiraların yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve bekletilen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğuş Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniq İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içeriisnde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın algının aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir.
Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiraların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.
Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında
düşüşe geçen birincil kiraların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul
alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.
Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m²,Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.
Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.
Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyılda gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:
- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Levent - Etiler	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş*	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Kavacık	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
**Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.*
***Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.*
****Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi, Başakşehir Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Tercih edilen bölgede yer almaktadır.
* Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
* Ana yola cepli konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Taşınmazlar 1. Bodrum katta yer almaktadır.
* Kat mülkiyeti kurulmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

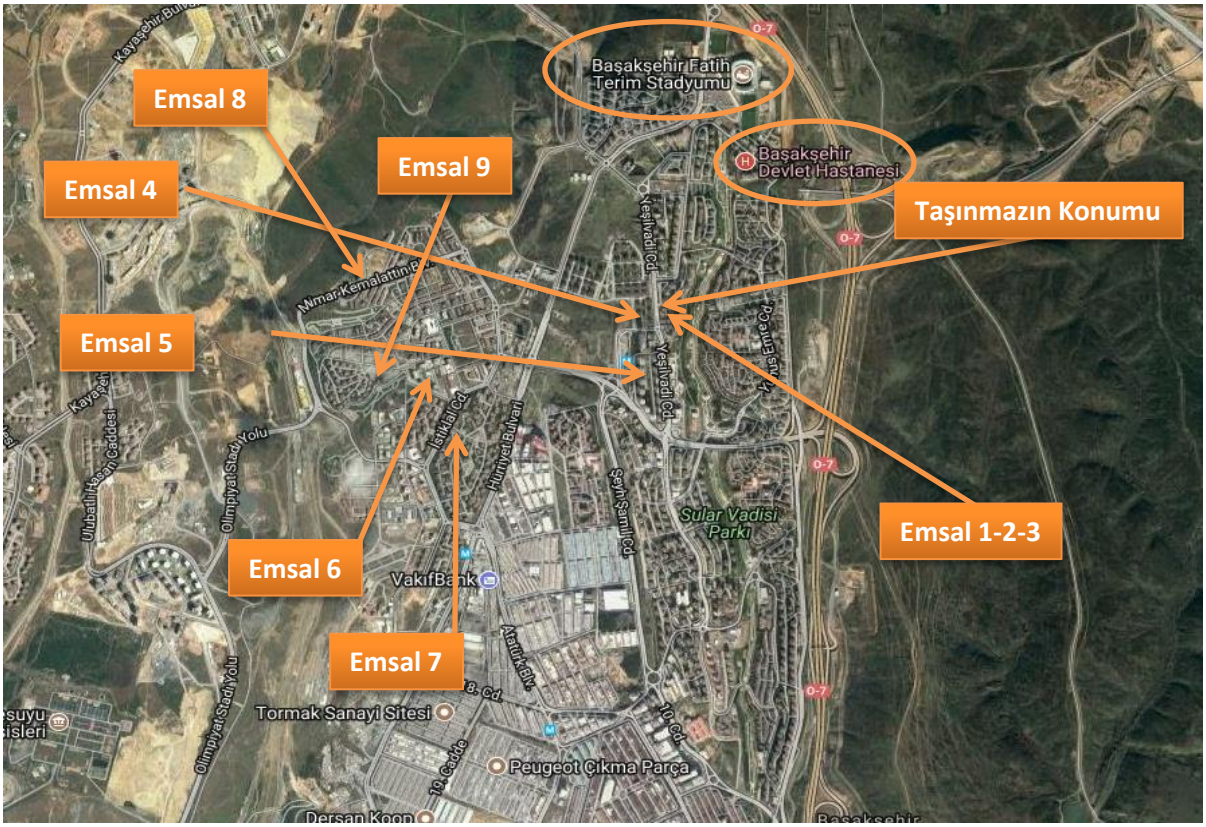
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Referans Başakşehir Projesi içerisinde yer alan 4 adet dükkana ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- 4 Adet dükkanın değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dükkan Emsalleri

1 Yusur Grup 0555 160 11 00

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde 1. bodrum katta, garaj girişinde konumlu 64 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.560.000.- TL istenilmektedir.

SATILIK	64 .-M²	4.560.000 .-TL	71.250 .-TL/M²

2 Turyap 3. İstanbul 0505 040 99 56

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde 1. bodrum katta iç hacme konumlu 95 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 5.250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	95 .-M²	5.250.000 .-TL	55.263 .-TL/M²

3 Koç Gayrimenkul 0532 313 92 36

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde **zemin katta Yeşilvadi Caddesine cepheli** konumda 90 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 24.950.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	90 .-M²	24.950.000 .-TL	277.222 .-TL/M²

4 Altın Emlak 0212 294 78 39

Taşınmazlara yakın konumda Metrokent projesinde cadde üzeri zemin katta konumlu 228 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 18.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	228 .-M²	18.000.000 .-TL	78.947 .-TL/M²

5 Akel Emlak 0532 413 28 71

Taşınmazlara yakın konumda Metro Çıkışında, Gölcük Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 150 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 9.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	150 .-M²	9.500.000 .-TL	63.333 .-TL/M²

6 İstanbul Emlak Ajansı 0552 786 86 92

Bulvar İstanbul Projesi içerisinde yer almakta olan 3 katlı iç hacmi yapılı 350 m² alanlı olarak pazarlanan depolu ve asma katlı dükkan için 18.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	350 .-M²	18.500.000 .-TL	52.857 .-TL/M²

7 Yılmaz Çelik Emlak 0533 607 95 63

Mimar Kemallettin Caddesi üzerinde, yer almakta olan zemin katta konumlu 170 m² alanlı olarak pazarlanan asma katlı dükkan için 8.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	170 .-M²	8.500.000 .-TL	50.000 .-TL/M²

8 Remax Select 0530 603 27 83

Mimar Kemallettin Caddesi üzerinde, yer almakta olan zemin katta konumlu 205 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 18.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	205 .-M²	18.500.000 .-TL	90.244 .-TL/M²

9 Lider Emlak 0507 146 21 97

Ahmet Yesevi Caddesi üzerinde, yer almakta olan zemin katta konumlu 80 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.200.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	80 .-M²	4.200.000 .-TL	52.500 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgedeki dükkan emsalleri incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.
Dükkan emsalleri değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 40.000-90.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (B BLOK 55 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		4.560.000	18.000.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ	B BLOK	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	55 NOLU B.B.	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	64,40	64	228	150
BİRİM M² DEĞERİ		71.250	78.947	63.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	1. BODRUM	1.BODRUM	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	İYİ -20%
NİTELİK		DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	**NİTELİKLİ PROJE**	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-11%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-6%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**65.217**	**64.125**	**74.526**	**57.000**

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde dükkan niteliğindeki taşınmazlar için değerleme konusu bağımsız bölümlerden B Blok 55 nolu bağımsız bölüm numaralı dükkan baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Bölgedeki dükkan emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, cephesi, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu B Blok 55 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~65.217.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

BLOK NO	B.B. NO	KATI	NİTELİĞİ	NET ALANI (M²)	BRÜT ALANI (M²)	KULLANIM TAHSİSLİ ALAN OTOPARK (BRÜT)	KULLANIM TAHSİSLİ ALAN SİRKÜLASYON (BRÜT)	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI (M²)(TAHSİSLİ ALANLAR,TERASLAR VE BALKONLAR DAHİL)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN MEVUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)
B	52	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5,80	7,00	70,50		77,50	5.000.000 TL	64.516	4.950.000 TL
B	55	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	24,60	29,10	35,30		64,40	4.200.000 TL	65.217	4.158.000 TL
B	56	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	19,50	23,00	33,60		56,60	3.700.000 TL	65.371	3.663.000 TL
B	57	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	35,80	39,90	63,10	15,60	118,60	7.400.000 TL	62.395	7.326.000 TL
TOPLAM				**85,70**	**99,00**	**202,50**	**15,60**	**317,10**	**20.300.000,00**		**20.097.000,00**

Değerleme Konusu 4 Adet Taşınmazın Toplam Mevcut Durum Değeri	**20.097.000 TL**
Değerleme Konusu 4 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Değeri	**20.300.000 TL**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakının kurulmuş olması, taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, proje fonksiyonuna uygun olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazların Tamamının Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**20.097.000**
Taşınmazların Tamamının Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	**20.300.000**

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat irtifaklı olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olması ve tapu devirlerinin başlamış olması nedeni ile 4 adet taşınmazın pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem olarak Pazar Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkanların birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Tarafımıza iletilen stok listelerde yer alan bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.
Müşteriden temin edilen icmal listelerdeki alanlar dikkate alınmıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan 1284 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "proje" niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1284 ada 2 parsel için yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmış henüz kat mülkiyeti kurulmamıştır. Kat mülkiyeti kurulana kadar taşınmazların "proje" portföyü kapsamında portföyle bulunmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;
Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulu olup iskan belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti kuruluncaya kadar proje olarak değerlendirilecek olması nedeni ile "proje" portföyü kapsamında değerlendririilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde Yer Alan 1284 Ada 2 Parselde yer alan 4 Adet Dükkanın;

24.11.2022 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

20.097.000 .-TL

(Yirmi Milyon Doksan Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

23.714.460 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

DEĞERLEMEYE ESAS TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
20.097.000 TL	23.714.460 TL
DEĞERLEMEYE ESAS TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
20.300.000 TL	23.954.000 TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409553	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.