

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4 normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

62 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5 normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5 normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.



Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 233 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

SOM KURUMSAL İYİ NİYETLİ DEĞERLENDİRME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halkın Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. K.
Kopyalanamaz, çoğaltılamaz. SİTİSTANBUL
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10/12 801 91 39
Web: www.sermayegelismeleri.com.tr
Medicall Yatırım V.D. 553 0200 249
Meris No: 3454-3234-0004-330



Page 43 of 183

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bu başlık altında makro ölçekten mikro ölçekte gayrimenkulün bulunduğu il ve ilçe incelenmiştir

4.1.1. İSTANBUL

Konum ve İdari Sınırlar

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²'lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul İli sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Avrupa Yakası'nda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beylikdüzü, Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Esenyurt, Anadolu Yakası'nda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Ataşehir, Sancaktepe, Çekmeköy bulunmaktadır.

Ulaşım

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur.

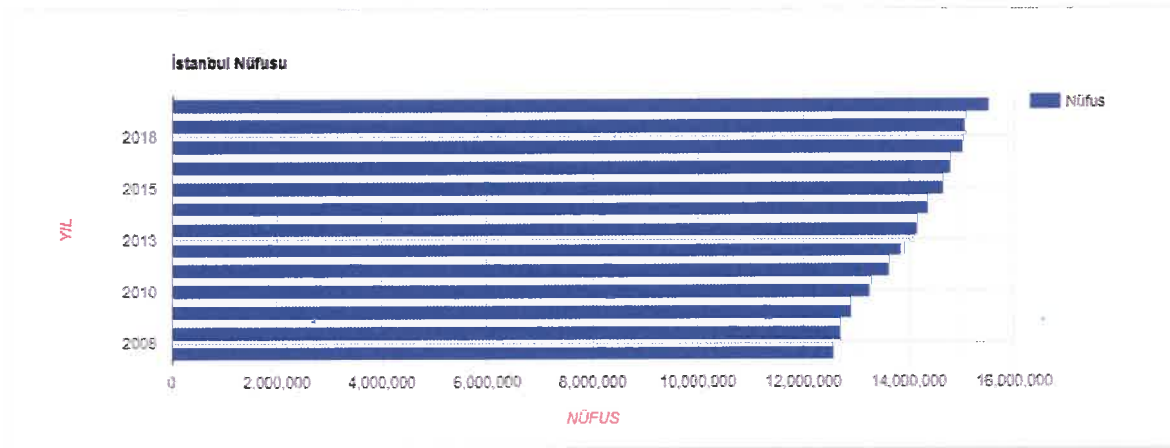
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

Hava ulaşımında hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumundadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km. mesafededir. İstanbul Havalimanı Karadeniz kıyısındaki Taykadın ile Akpınar Köyleri arasında 29 Ekim 2018'de açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı

15.519.267 kişidir. Nüfusun, 7.790.256 kişisi erkek ve 7.729.011 kişisi kadından oluşmaktadır. Nüfus, yüzde olarak %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

2019 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe Esenyurt, nüfusu en az olan ise Adalar ilçesidir.

Ekonomi

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul'da yer seçmiştir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir.

Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin pek çoğu İstanbul'dadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.1.2. AVCILAR İLÇESİ

Konum

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM (E-80) otoyolu, E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.



Avcılar Konum Haritası

İdari Yapı:

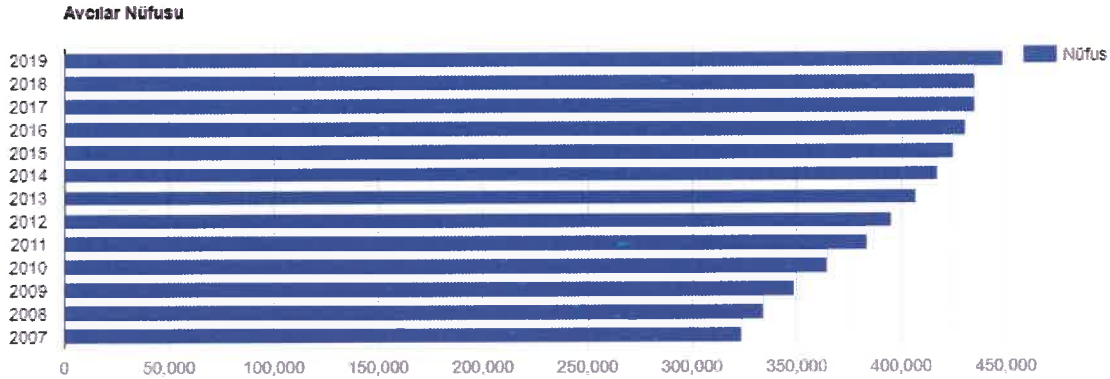
Avcılar İlçesi 1966 yılında Belde Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil belediye olarak kalmış 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak Büyükşehir statüsünde Bakırköy İlçe Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece İlçe Belediyesine bağlı olduğu sürede de devam etmiştir. Avcılar, 03.06.1992 gün ve 21247 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İlçe statüsüne kavuşmuştur. İlçeye bağlı köy ve bucak bulunmamaktadır. Avcılar ilçesi 10 mahalleden oluşmaktadır.

Nüfus:

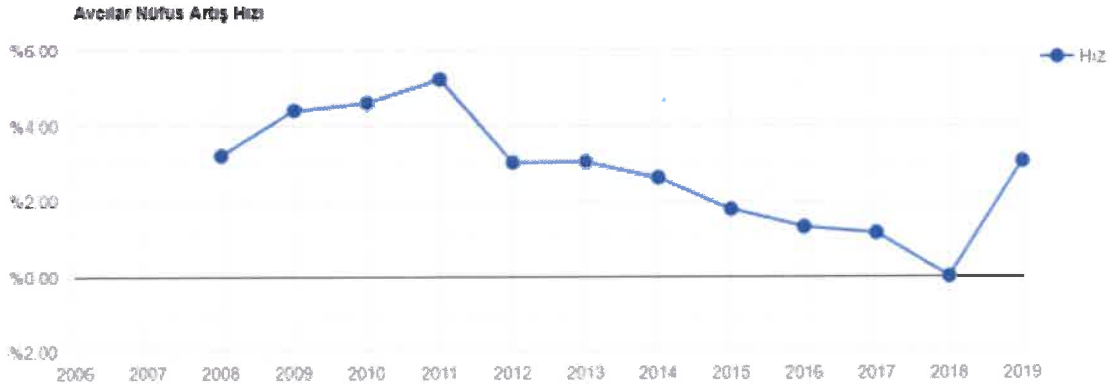
Avcılar nüfusu 2019 yılına göre 448.882. Bu nüfus, 225.530 erkek ve 223.352 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,24 erkek, %49,76 kadındır.

Yıl	Toplam (Kişi)	Erkek (Kişi)	Kadın (Kişi)
2019	448.882	225.530	223.352
2018	435.625	217.653	217.972
2017	435.682	217.896	217.786
2016	430.770	216.173	214.597
2015	425.228	213.765	211.463
2014	417.852	210.136	207.716
2013	407.240	204.904	202.336
2012	395.274	198.533	196.741
2011	383.736	193.127	190.609
2010	364.682	183.392	181.290
2009	348.635	175.608	173.027
2008	333.944	168.357	165.587
2007	323.596	162.132	161.464

Avcılar Nüfus Tablosu



Avcılar Nüfus Grafiği (https://www.nufusu.com/ilce/avcilar_istanbul-nufusu)



Avcılar Nüfus Artış Hızı (https://www.nufusu.com/ilce/avcilar_istanbul-nufusu)

Ekonomik Yapı:

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

Ulaşım

Avcılar ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Avrupadaki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Avcılar İlçesi'nden geçmektedir. Bunlardan en önemlisi eskiden Londra Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. İlçe sınırlarında D-100 Karayolu, Haramidere Kavşağı/Bağlantı Yolu vasıtası ile TEM otoyoluna bağlanmaktadır.

Şehirde, nüfusu en kalabalık ilçelerden biri olan Avcılar'a ulaşım seçenekleri oldukça fazladır. Avcılar'a D-100 Karayolu üzerinden metrobüs, otobüs ve minibüs ile doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ya da Marmaray, metro, tramvay ve vapur ile aktarmalı ulaşım seçeneklerini bulunmaktadır.

4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 40.9812 Boylam:28.7211

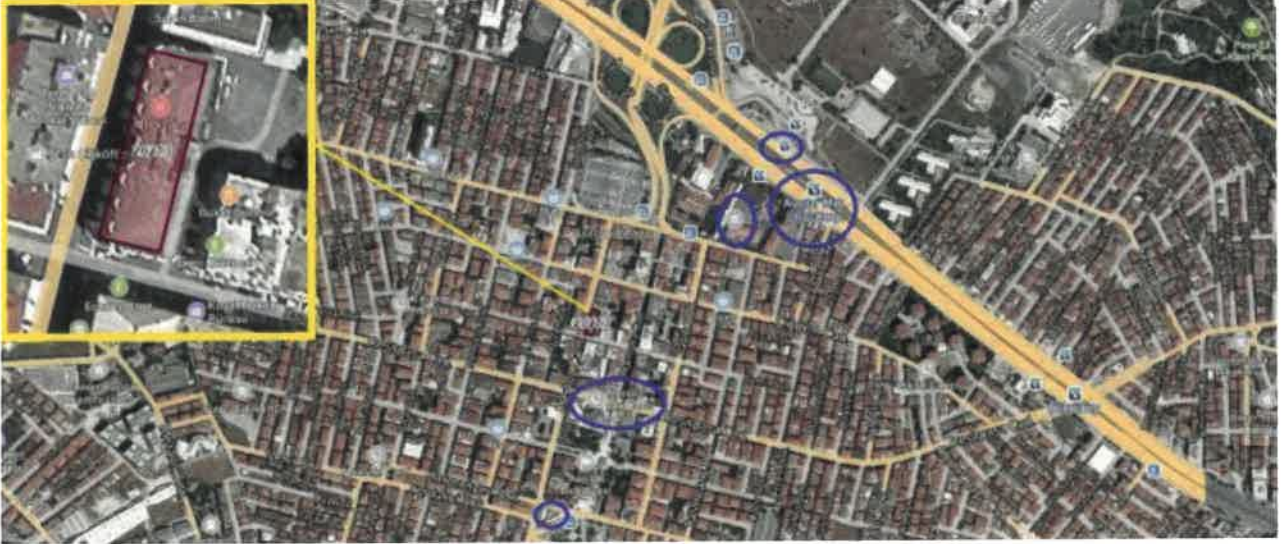
Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Avcılar İlçesi'ne bağlı Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan Şamlı Sokak üzerinden 34 dış kapı numarası verilmiş Medicana Avcılar Hastanesi içerisinde yer alan tapuda 20213 Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş 8,14,15,21,22,27,28,29 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 69 bağımsız bölüm numaralı bürolardır.

Konu mülklere erişim tarif olarak şu şekildedir.

D100 Karayolu üzerinde Florya – Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Avcılar Köprüsü Kavşağı yardımı ile Namık Kemal Caddesi'ne geçiş yapılarak ilk soldan Merkez Camii Sokak'a dönülür. 3. soldan Reşit Paşa Caddesi'ne ikinci soldan Fatih Caddesi'ne ve ilk soldan Şamlı Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir.

Konu mülklerin içinde bulunduğu Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak ile Merkez Cami Sokak birleşiminde kalan köşe parseldir.



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://keos.avcilar.bel.tr/keos/>)

Çevredeki Referans Noktaları, Sosyal Donatılar ve Yapılaşma Durumu, Bölgenin Topoğrafik Özellikleri:

Taşınmazın bulunduğu bölge; üst ve orta gelir grubuna mensup bireylerin ikamet ettiği, blok yapı nizamında, betonarme tarzında inşa edilmiş, 7-9 katlı zemin katları ticari üst katları ticari ya da konut fonksiyonlu kullanılan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır. Mülkün cephe aldığı sokaklar araç ve yaya trafiği olarak yoğun bir trafiğe sahiptir. Konu mülke toplu taşıma araçları Namık Kemal Caddesi üzerinden geçen araçlar ile sağlanabilmektedir. Topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru azalan eğimli parseldir. Konu mülkün yakın çevresinde Avcılar Metrobüs Durağı, Avcılar Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü, Avcılar Zübeyde Hanım Nikah Sarayı yer almaktadır.



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://keos.avcilar.bel.tr/keos/>)

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak, göre, % 90 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Bölgede, arz ve talep dengelidir.

Kasım ayında %34,2 iken Aralık ayında %37,2 ve "diğer faktörler" Kasım ayında %15,3 iken Aralık ayında %23,1 olmuştur.

TÜİK verilerine göre TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşmiştir.

Konut

TÜİK verilerine göre konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, İkinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azaldı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19 bin 175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 746 konut satışı ile Ankara ve bin 340 konut satışı ile Bursa izledi. İran vatandaşları 2020 yılında Türkiye'den 7 bin 189 konut satın aldı. İran'ı 6 bin 674 konut ile Irak, 3 bin 78 konut ile Rusya Federasyonu, bin 929 konut ile Afganistan ve bin 279 konut ile Azerbaycan izledi.

Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azaldı.

REIDIN Emlak Endeksi'ne göre Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %2.97, geçen yılın aynı dönemine göre ise %27.66 oranında nominal artış göstermiştir. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %1.59, geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.07 oranında nominal artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.30, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %103.80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %5.54 oranında erime gözlemlenmiştir.

Aralık ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %35.89'i bitmiş konut stoklarından, %64.11'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.00'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Aralık ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %50.98'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %45.41, banka kredisi kullanım oranı %24.47 ve senet kullanım oranı %30.12 olarak gerçekleşmiştir.

2020 Yılı 3. Çeyreğinde Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,3 oranında bir azalış, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,5 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 3. çeyreğinde 129 olarak açıklandı. 2020'nin 4. çeyreğinde 59,5 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 73,2 açıklanırken, aynı dönemde 94,7 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 98,7 olarak açıklandı.

Ofis

2020 Yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %121,95, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %16,67 artış göstermiştir. 2020 3. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 90.869 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %23,2 olarak gerçekleşmiştir..

Üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %42,4'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla az bir oranda düşüş kaydedilmiştir. %38,4'ü Anadolu yakasında, %19,2'si bir önceki çeyreğe göre artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Ek olarak, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında daha büyük işlemlerden oluşurken, büyük çaplı kiralamalar yılın ilk çeyreğinde kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir.

AVM

2020 yılı 3. Çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralananabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaşmıştır. Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.

Turizm ve Otel

2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 7,2 milyon yabancı turistin %44'ü İstanbul'a, %19.4'ü Antalya'ya, %4.2'si Muğla'ya geldi. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izledi. Gelen turist sayıları 2019 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir.

Türkiye genelinde toplam 483 bin oda kapasitesi ile 4.163 işletme belgeli, 80 bin oda kapasitesi ile 690 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,4 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 649 Dolar olarak belirtilmektedir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla oldu. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 oldu. 2020 yılının ilk 8 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20'dir.

2020 yılının ilk 8 ayında ise Türkiye genelinde %33,3 olan doluluk oranı, İstanbul için %35,9'dur. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 74,93 Euro, İstanbul'da ise 60,08

Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansdığı görülmektedir.

Lojistik

2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 410 bin 469 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak kayıt altına alınmıştır. İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 24.102 kiralama işlemi tespit edilmiştir. İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9 idi.

Yılın ilk çeyreğinde kiralama işlemi bakımından dip noktayı gören lojistik piyasası, Covid-19 salgını döneminde önemi artan perakende lojistiği ve çevrimiçi satışların etkisiyle ikinci çeyrekte önemli bir performans göstermiştir. Üçüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yıllara kıyasla daha düşük bir işlem hacmi gözlenmiştir. 2020'nin üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 4,50 olarak görünürken, döviz kurlarındaki değişimin de etkisiyle TL bazında 35,00 m² /ay seviyesine yükselmiştir. Geçtiğimiz yıl görülen kira müzakereleri, 2020 yılında da devam etmektedir; çok sayıda kiracı kalıcı ya da geçici kira indirim taleplerini dile getirmektedir. İnşaat ve arsa maliyetlerinin yüksek olmasının yanı sıra kira rakamlarının asgari düzeye gerilemesi nedeniyle yeni depo arzı bakımından ciddi bir daralma söz konusu olmuştur.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRİTERLER

Taşınmazın değerini etkileyen faktörler olumlu ve olumsuz kriterler olmak üzere iki başlıkta incelenmiştir.

OLUMLU KRİTERLER

Lokasyon kriterleri

Şehir merkezine yakınlık

Ulaşım kolaylığı

İskan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması

Köşe parsel olması

Asansörünün olması

Kar irtifakının kurulmuş olması

Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda olması

OLUMSUZ KRİTERLER

Kat mülkiyetinin olmaması

Projesine uygun olmaması

Bağımsız bölüm özelliğini yitirmiş olmaları

Otoparkının olmaması

Piyasadaki durgunluk

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ (Construction Type)	: Betonarme	BİNA KAT ADEDİ (Number of Floors)	: 3 Bodrum + 1 Zemin + 5 kat
İNŞA YILI (Construction Year)	: 1991	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ (Number of Independent Section)	: 69
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (Total Building Coverage Area.)	: 6.331 m ²	CEPHE YÖNÜ (Façade Direction)	: Açıklamalara Bakınız
BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI (Floor Area)	: 630 m ²	CEPHE KAPLAMASI (Façade)	: Sıva üzeri boya ve alüminyum cam kaplama
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (Gross Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (Net Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız
KULLANIMI (Fonksiyon) (Usage – Function)	: Ticari	BİNANIN DOLULUK ORANI (Vacancy Rate of the Building)	: %100
KULLANIMI (Kiracı – Mal Sahibi - İşgalci) (Occupancy – Tenant–Owner–Illegal Occupier)	: Kiracı	TAMAMLANMA ORANI (Completion Rate)	: %100
ODA SAYISI (Rooms)	: -	WC SAYISI (WC)	: Açıklamalara Bakınız)
BALKON SAYISI (Balconies)	: -	BANYO SAYISI (Bathroom)	: -
OTOPARK (Parking Lot)	: 1 açık	MANZARA (View)	: -

ZEMİN DÖŞEMELERİ

SALON	: Bakılmadı	ODALAR	: Bakılmadı
MUTFAK	: Bakılmadı	HOL	: Bakılmadı
BANYO	: Bakılmadı	WC	: Bakılmadı

DOĞRAMALAR (JOINERY)

GİRİŞ KAPISI	: Alüminyum	İÇ KAPILAR	: Bakılmadı
PENCERELER	: Alüminyum	PANJUR	: -

ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa'vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5 katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bağımsız bölümlerin numaralandırması 2.bodrum katta başlatılarak üst katlara doğru devam ettirilmiştir. Binada 2 adet asansör mevcuttur. Binanın Şamlı Sokak. ve Merkez Camii Sokak cephesi bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kattan, Şamlı Sokak üzerinden ve Merkez Cami Sokak üzerinden verilmiştir. Bina giriş kapısı alüminyum giydirmeli ve otomatik kapıdır. Bina dış cephesi cam giydirme olup kısmen sıva üzere akrilik boyalıdır. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu mülke ait 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje ölçüleri esas alınmıştır.

Projesine göre;

8 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m² büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m² büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 10 m² büyüklüğündedir.

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan üçüncü dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37 m² büyüklüğündedir.

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir.

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

62 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

64 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

65 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

67 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

69 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

Halihazır Kullanımı (Mal Sahibi/Kiracı)

Ana taşınmaz üzerindeki 69 bağımsız bölümün tamamı Medicana Hastane İşletmeciliği A.Ş. tarafından kiralanmış olup Hastane olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz Görülememişe Sebebi

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ :Mevcut **SOKAK AYDINLATMASI** : Mevcut

YOL

KAPLAMA	:Mevcut	DURUMU	:Bakımlı
----------------	----------------	---------------	-----------------

ASANSÖR

ASANSÖR	: Mevcut	ADET	: 2
MARKA	: Tespit edilememiştir.	KAPASİTE	: Tespit edilememiştir.

ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA	: Tespit edilememiştir.	YAKIT TÜRÜ	: Tespit edilememiştir.
KLİMA	: Tespit edilememiştir.	ISITMA SİSTEMİ	: Tespit edilememiştir.

GÜVENLİK

GÜVENLİK : Personel / Güvenlik Kamerası

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa`vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Taputa tescil edilmiş olan 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5 katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır.

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z+ 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümdür.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafımdan düzenlemiş 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit edilerek oluşturulmuştur. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z+ 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümlü olup fiili mülkün fiili kullanımı ile uyumludur. Söz konusu iskana bağlı ruhsat ve ruhsat eki projeler belediyeden edinilen belgeler içerisinde yer almadığından incelenememiştir. Tapuya tescil edilmiş olan proje ise 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan proje dikkate alınmıştır.

4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bu bölümde, değerlendirme işleminde kullanılan yöntemler, bunların kullanılma nedenleri, geçerlilik koşulları, varsayımlar, açıklanmış ve hesaplamalar yapılmıştır.

Konu mülkün değer tespitinde "Pazar ve Gelir (Brüt Kira Çarpanı) yaklaşımlarının kullanılması uygun bulunmuştur.

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

e. varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

5.1.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Taşınmazlar kat irtifakına esas projelerinde dükkân ve büro niteliğine sahip olup içerisinde yer aldıkları bina toplam 69 adet bağımsız bölümden oluşan ve yerinde tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılan bina içerisinde yer almaktadır. Değerlemede konu mülklerin kat irtifakına esas projeleri dikkate alınmış olup, dükkân ve büro nitelikli taşınmazlara ilişkin olarak pazar yaklaşımı ile doğru ve güvenilir değere ulaşmayı sağlayacak verilere ulaşıldığından "Pazar" Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Bu yaklaşıma göre; emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlemesi yapılan gayrimenkul çevresinde satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

ADRES	KARŞILAŞTIRILABİLİR ÖZELLİKLER	REFERANS	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)
SATILIK OFİSLER				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Ergül Çakıcı İş Hanı içerisinde 1. normal katta yer alan 15 m ² ofis 75.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 400 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	75.000 TL	5.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Ergül Çakıcı İş Hanı içerisinde 5. normal katta yer alan 60 m ² ofis 225.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 1.200 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 531 527 28 32	225.000 TL	3.750 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde iş hanı içerisinde 3 katta yer alan 65 m ² büyüklüğündeki ofis 260.000 TL fiyattan satışta. Mülkün 1.300 TL kira getirebileceği beyan edilmiştir.	İddalı Yapı GYO 0531 943 23 52	260.000 TL	4.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Erenler İş Merkezi içerisinde 4 katta yer alan 40 m ² olarak beyan edilen ofis 160.000 TL fiyattan satışta. Mülkün 850 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	160.000 TL	4.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Fatih Sokak üzerinde Ünalları İş Merkezi içerisinde 1 katta yer alan sokak cephe 50 m ² olarak beyan edilen ofis 190.000 TL fiyattan satışta. Mülkün 1.200 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	190.000 TL	3.800 TL/m ²
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Merkez Cami Sokaktan giriş alan zemin katta 58, 1 normal katta 58 m ² olan dükkân 2.250.000 TL fiyattan satışta. 20 senelik kiracısı 5.000 TL kira ödemekte olup yeni kontrat yapılmamış haline 7.500 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	2.250.000 TL	31.034 TL/m ²

Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde zemin katta 75 m ² , 1 normal katta 125 m ² olan dükkan 3.650.000 TL fiyattan satışıdır. Mevcut kiracısı 14.000 TL kira ödemektedir. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Koçer Cihan İnşaat 0 545 714 97 73	3.650.000 TL	34.353 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde zemin katta 100 m ² , 3.000.000 TL fiyattan satışıdır. Kira getirisinin 10.000 TL - 12.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.	TIME 34 GAYRİMENKUL 0552 759 89 14	3.000.000 TL	30.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülk yakın konumda zemin katta 300 m ² , bodrum katta 350 m ² alana sahip dükkan 8.000.000 TL fiyattan satışıdır. Mevcut kiracısı 30.000 TL ödemektedir. Bodrum kat zemin katın 1/5 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	TIME 34 GAYRİMENKUL 553 759 89 14	8.000.000 TL	21.622 TL/m ²
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Şamlı Sokak içerisinde Ergül Çakıcı İş Merkezi içerisinde 2 bodrum katta her biri 20 m ² olarak beyan edilen 2 adet dükkan 160.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 800 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	160.000 TL	4.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Marmara Caddesi üzerinde yer alan Erenler İş Merkezi içinde caddeye cephesi olmayan zemin katta 18 m ² olarak beyan edilen dükkan 225.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 1.1000 TL kira ödemektedir.	Doğdu Emlak 0 (532) 425 53 65	225.000 TL	12.500 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Şamlı Sokak üzerinde yer alan Hızır Bey Borsa İş Merkezinde pasaj içinde zemin katta yer alan yaklaşık 6 m ² alanlı dükkan geçen 2020 ortalarında 35.000 TL fiyattan satış gördüğü bilgisi verilmiştir.	Remax Time 0535 882 70 50	35.000 TL	5.833 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Caddeye cephesi olmayan zemin katta 37,5 m ² , 1 normal katta 37,5 m ² olan dükkan 650.000 TL fiyattan satışıdır. Pasaj için bakıldığında dükkan görünür durumdadır. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	650.000 TL	13.868 TL/m ²

5.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



5.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

5.2.1 Başlığında detayları verilen emsallerin; konumları, caddeye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp almamaları, büyüklüklerine bağlı olarak tercih edilebilirliği dikkate alınarak ve konu taşınmazlarla karşılaştırılarak düzeltmeye tabi tutulması uygun görülmüştür. Bölgedeki emsaller incelenerek ve bölgedeki gayrimenkul profesyonelleri ile yapılan görüşmeler sonucunda Bodrum katta ve 1. normal katta eklentisi olan dükkanların alanları zemin kat alanına indirgenmiş olup bodrum kat alanlarında birim değer zemin kat alanlarının birim değerinin 1/5'i olacağı 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin 1/4'ü olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede tespit edilen satılık emsallere ilişkin satış değeri düzeltme tablosu;

Emsaller	Satış Değeri	Pazarlık Payı Düşürmüş Değeri (TL)	Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alana Göre Hesaplanmış Birim Değeri (TL/m²)	Büyükölük Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Bina Yaşı Şerefiyesi	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)
SATILIK OFİSLER EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-1	75.000	67.500	15	13,5	5.000	-20%	0%	0%	4.000
Emsal -2	225.000	202.500	60	54	3.750	0%	0%	0%	3.750
Emsal-3	260.000	234.000	65	58,5	4.000	0%	-5%	0%	3.800
Emsal -4	160.000	144.000	40	36	4.000	0%	0%	0%	4.000
Emsal-5	190.000	171.000	50	45	3.800	0%	0%	0%	3.800
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-6	2.250.000	1.687.500	72,5	72,5	23.276	10%	0%	0%	25.603
Emsal-7	3.650.000	2.737.500	106,3	106,3	25.765	15%	-15%	0%	25.765
Emsal-8	3.000.000	2.400.000	110	110,0	21.818	15%	-15%	0%	21.818
Emsal-9	8.000.000	6.400.000	370	370	17.297	30%	0%	0%	22.486
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-10	160.000	144.000	40	40	3.600	0%	35%	0%	4.860
Emsal-11	225.000	157.500	18	18	8.750	-15%	0%	0%	7.438
Emsal-12	35.000	35.000	6	6	5.833	-15%	0%	0%	4.958
Emsal-13	650.000	455.000	47	47	9.707	0%	-30%	0%	6.795

Konu taşınmazların emsal mülkler ile kıyaslanması sonucu konu mülkler için; ofislerin birim satış değeri aralığı 3.750 TL/m² - 4.000 TL/m², Cadde/Sokak Cepheli Dükkanların birim satış değeri aralığı 21.818 TL/m² - 25.865 TL/m²; pasaj içi dükkanların birim değeri aralığı 4.860 TL/m² - 7.438 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

5.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

5.1.4 başlığında emsallerin fiyatları konu mülklerle kıyaslanarak konu mülkler için birim değer aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe, konum, reklam kaabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Dükkanlar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişebilirliği	Büyükölük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Satış Değeri (TL/m²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	4.700	5.875
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	4.700	21.620
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	4.700	22.090
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	4.700	5.029
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	4.700	6.110
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	4.700	5.217
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	4.700	5.170
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	4.700	5.640

Değerleme konusu büroların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe sayısı/aydınlanma, reklam kabiliyeti, konum ve kat erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Bürolar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Cephe Sayısı/Aydınlatma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyükölç	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Değeri (TL/m²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + Sol	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	3.780	4.082
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	3.780	3.922
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	3.780	3.978
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	3.780	3.941
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	3.780	4.073
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez +Şamlı	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	3.780	4.234
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Sol	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	3.780	4.082
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	3.780	3.922
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	3.780	3.978
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	3.780	4.073
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.780	4.054

Konu mülklerin fonksiyon, konum, büyüklük, reklam kaabiliyeti, aydınlanma inşaat kalitesi ve işçiliği vb. kriterler dikkate alınarak birim satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri Yuvarlama (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	5.875,00 TL/m ²	164.500 TL	165.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	21.620,00 TL/m ²	810.750 TL	810.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	22.090,00 TL/m ²	430.755 TL	430.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	5.029,00 TL/m ²	113.153 TL	115.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	6.110,00 TL/m ²	61.100 TL	60.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	5.217,00 TL/m ²	193.029 TL	195.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	5.170,00 TL/m ²	193.875 TL	195.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	5.640,00 TL/m ²	109.980 TL	110.000 TL
4.	54	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL
4.	55	105	BÜRO	4.082,40 TL/m ²	428.652 TL	430.000 TL
4.	56	90	BÜRO	3.921,75 TL/m ²	352.958 TL	355.000 TL
4.	57	41,5	BÜRO	3.978,45 TL/m ²	165.106 TL	165.000 TL
4.	58	52,5	BÜRO	3.940,65 TL/m ²	206.884 TL	205.000 TL
4.	59	106,5	BÜRO	4.072,95 TL/m ²	433.769 TL	435.000 TL
4.	60	105	BÜRO	4.233,60 TL/m ²	444.528 TL	445.000 TL
4.	61	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL
5.	62	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL
5.	63	105	BÜRO	4.082,40 TL/m ²	428.652 TL	430.000 TL
5.	64	90	BÜRO	3.921,75 TL/m ²	352.958 TL	355.000 TL
5.	65	41,5	BÜRO	3.978,45 TL/m ²	165.106 TL	165.000 TL
5.	67	106,5	BÜRO	4.072,95 TL/m ²	433.769 TL	435.000 TL
5.	69	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL

5.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

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

Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;

- Direkt Kapitalizasyon
- Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanmasıyla, özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multipliers, GIM) Yöntemi, gayrimenkulün değerini gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirlerle ilişkilendirmektedir. Değerlemesi yapılacak bir taşınmaz için brüt gelir çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazla aynı muhitte bulunan, benzer niteliklerde olan ve yakın zamanda değerlemesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlemede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Kira çarpanı mülkün satılabilir değerinin aylık kira değerine bölünmesi ile elde edilir. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemiyle değerlemesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.

5.2.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar Yaklaşımında kullanılan satılık emsallerin aynı zamanda kiralık veya kiralanmış olmaları nedeniyle piyasadan brüt kira çarpanına da ulaşılabildiğinden “Brüt Kira Çarpanı” yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuştur.

5.2.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Emsal bilgileri ve Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler Pazar Yaklaşımı 5.1.3 başlığı altında verilmiştir.

5.2.3. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

5.2.1 Başlığında detayları verilen emsallerin; konumları, caddeye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp almamaları, büyüklükleri, bina yaşına bağlı olarak tercih edilebilirliği dikkate alınarak ve konu taşınmazlarla karşılaştırılarak düzeltmeye tabi tutulması uygun görülmüştür. Bölgedeki emsaller incelenerek ve bölgedeki gayrimenkul profesyonelleri ile yapılan görüşmeler sonucunda Bodrum katta ve 1. normal katta eklentisi olan dükkanların alanları zemin kat alanına indirgenmiş olup bodrum kat alanlarında birim değer zemin kat alanlarının birim değerinin $\frac{1}{5}$ 'i olacağı 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değer zemin kat birim değerinin $\frac{1}{4}$ 'ü olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede tespit edilen emsallere ilişkin kira değeri düzeltme tablosu;

Emsaller	Kira Değeri	Pazarlık Payı Düşülmüş Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alana Göre Hesaplanmış Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Bina Yaşı Şerefiyesi	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m ²)
OFİS KİRA DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-1	75.000	400	15	13,5	29,6	-20%	0%	0%	23,7
Emsal -2	225.000	1200	60	54	22,2	0%	0%	0%	22,2
Emsal-3	260.000	1300	65	58,5	22,2	0%	-5%	0%	21,1
Emsal -4	160.000	850	40	36	23,6	0%	0%	0%	23,6
Emsal-5	190.000	1200	50	45	26,7	0%	0%	0%	26,7
CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR KİRA DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-6	2.250.000	7500	72,5	72,5	103	10%	0%	0%	113,8
Emsal-7	3.650.000	14000	106,3	106,3	132	15%	-15%	0%	131,8
Emsal-8	3.000.000	11000	110	110,0	100	15%	-15%	0%	100,0
Emsal-9	8.000.000	30000	370	370	81	30%	0%	0%	105,4
PASAJ İÇİ DÜKKANLAR KİRA DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-10	160.000	800	40	40	20	0%	35%	0%	27,0
Emsal-11	225.000	1.100	18	18	61	-15%	0%	0%	51,9
Emsal-12	35.000	200	6	6	33	-15%	0%	0%	28,6

5.2.4. İNDİRGEME / İSKONTO ORANLARININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Değerleme konusu mülkün yakın çevresinde yer alan satılık emsal ofis ve dükkanların bir kısmının aynı zamanda kiralık/kiralanmış olduğu tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda emsallerin satış ve kira değerleri arasındaki oran verilmiştir;

EMSALLER	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ SATIŞ FİYATI (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA ÇARPANİ (Ay)
OFİS EMSALLERİ			
Emsal-1	67.500	400	168,8
Emsal-2	202.500	1.200	168,8
Emsal-3	234.000	1.300	180,0
Emsal-4	144.000	850	169,4
Emsal-5	171.000	1.200	142,5
CADDE SOKAK CEPHELİ DÜKKAN EMSALLERİ			
Emsal-6	1.687.500	7.500	225
Emsal-7	2.737.500	14.000	196
Emsal-8	2.400.000	11.000	218
Emsal-9	6.400.000	30.000	213
PASAJ İÇİ DÜKKAN EMSALLERİ			
Emsal-10	144.000	800	180
Emsal-11	157.500	1.100	143
Emsal-12	35.000	200	175

Brüt kira çarpanı ortalaması 181,64 Ay olarak hesaplanmış olup, satış değerinin hesabında 180 Ay brüt kira çarpanı kullanılması uygun bulunmuştur.

5.2.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

5.2.4.1. başlığında emsallerin fiyatları konu mülklerle kıyaslanarak konu mülkler için birim değer aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe, konum, reklam kabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu Dükkanlara ilişkin Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Kirası Değeri (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	26	32,50
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	26	119,60
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	26	122,20
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	26	27,82
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	26	33,80
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	26	28,86
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	26	28,60
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	26	31,20

Değerleme konusu büroların birim kira değerinin tespitinde büyüklük, cephe sayısı/aydınlanma, reklam kabiliyeti, konum ve kat erişilebilirliği kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu bürolar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Kirası Değeri (TL/m²)	Şerefiye Birim Kira Değeri (TL/m²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	21	22,52
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	21	22,68
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	21	21,79
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	21	22,10
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	21	21,89
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	21	22,63
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	21	23,52
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	21	22,52
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	21	22,52
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	21	22,68
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	21	21,79
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	21	22,10
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	21	22,63
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	21	22,52

5.2.6. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

5.2.2. başlığında hesap detayları verilen brüt kira çarpanı ile değerlendirme konusu mülk için takdir edilen kira değerleri çarpılarak konu mülkler için hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

NO	Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	Kira Çarpanına Göre Değer (TL)	Kira Çarpanına Göre Değer Yuvarlama (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	32,50	910	180	163.800 TL	165.000 TL
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	119,60	4.485	180	807.300 TL	805.000 TL
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	122,20	2.383	180	428.922 TL	430.000 TL
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	27,82	626	180	112.671 TL	115.000 TL
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	33,80	338	180	60.840 TL	60.000 TL
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	28,86	1.068	180	192.208 TL	190.000 TL
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	28,60	1.073	180	193.050 TL	195.000 TL
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	31,20	608	180	109.512 TL	110.000 TL
9	4.	54	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
10	4.	55	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
11	4.	56	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
12	4.	57	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
13	4.	58	52,5	BÜRO	21,89	1.149	180	206.884 TL	205.000 TL
14	4.	59	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
15	4.	60	105	BÜRO	23,52	2.470	180	444.528 TL	445.000 TL
16	4.	61	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
17	5.	62	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
18	5.	63	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
19	5.	64	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
20	5.	65	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
21	5.	67	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
22	5.	69	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL

5.2.7. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

SOM Veri Bankası'ndan ve çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, konu taşınmazların emsal mülkler ile kıyaslanması sonucu kiralık ofislerin aylık birim kira değer aralığı 21,10 TL/m² - 26,70 TL/m², Cadde/Sokak Cepheli Dükkanların birim değer aralığı 100,00 TL/m² - 131,80 TL/m²; pasaj içi dükkanların birim değer aralığı 27,00 TL/m² - 51,90 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen kira değerleri ve brüt kira yaklaşımı uygulanarak hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

NO	Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	Kira Çarpanına Göre Değer (TL)	Kira Çarpanına Göre Değer Yuvarlama (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	32,50	910	180	163.800 TL	165.000 TL
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	119,60	4.485	180	807.300 TL	805.000 TL
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	122,20	2.383	180	428.922 TL	430.000 TL
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	27,82	626	180	112.671 TL	115.000 TL
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	33,80	338	180	60.840 TL	60.000 TL
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	28,86	1.068	180	192.208 TL	190.000 TL
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	28,60	1.073	180	193.050 TL	195.000 TL
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	31,20	608	180	109.512 TL	110.000 TL
9	4.	54	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
10	4.	55	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
11	4.	56	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
12	4.	57	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
13	4.	58	52,5	BÜRO	21,89	1.149	180	206.884 TL	205.000 TL
14	4.	59	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
15	4.	60	105	BÜRO	23,52	2.470	180	444.528 TL	445.000 TL
16	4.	61	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
17	5.	62	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
18	5.	63	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
19	5.	64	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
20	5.	65	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
21	5.	67	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
22	5.	69	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL

5.2.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.10. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.11. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Değerleme konusu mülkün fiili kullanımı ve iskan belgesi tek bağımsız bölümlü hastanedir. Tapuda tescil edilmiş projeye göre mülk 69 (dükkan + büro nitelikli) adet bağımsız bölümden oluşmakta olup kat irtifaklıdır. İskana esas projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hisselenilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Mülkün mevcut hali ile gelirleri incelendiğinde en etkin kullanımında olduğu gözlenmektedir.

5.2.12. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılan bina içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan projesi dükkan ve bürolardan oluşan ve toplam 69 bağımsız bölümlü yapıdır. İskan belgesi ise tek bağımsız bölümlü hastane olarak düzenlenmiştir ancak söz konusu iskana bağlı proje tapuya tescil edilmemiştir, belediyede incelenen evraklar içerisinde de yer almamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmış olup, mülklerin bağımsız bölüm özelliğini yitirmediği ve basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği kabul edilmiştir. Değerlemede mevcuttaki hastane kullanımına ilişkin analiz yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde bölgede yeteri sayıda satılık emsale ulaşılması nedeniyle Pazar Yaklaşımı ve emsallerin aynı zamanda kiralık veya kiralanmış olması nedeniyle Brüt Kira Yaklaşımı (Gelir) kullanılmış olup sonuçların birbiri ile uyumlu olduğu gözlenmiştir. Nihayi sonuç değerimizde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin kullanılması uygun bulunmuştur.

NO	Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Pazar Yaklaşımı ile Takdir Edilen Değer (TL)	Brüt Kira Çarpanı Yaklaşımı ile Takdir Edilen Değer (TL)	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	165.000 TL	165.000 TL	165.000 TL
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	810.000 TL	805.000 TL	810.000 TL
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	430.000 TL	430.000 TL	430.000 TL
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	115.000 TL	115.000 TL	115.000 TL
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	60.000 TL	60.000 TL	60.000 TL
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	195.000 TL	190.000 TL	195.000 TL
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	195.000 TL	195.000 TL	195.000 TL
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	110.000 TL	110.000 TL	110.000 TL
9	4.	54	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
10	4.	55	105	BÜRO	430.000 TL	430.000 TL	430.000 TL
11	4.	56	90	BÜRO	355.000 TL	355.000 TL	355.000 TL
12	4.	57	41,5	BÜRO	165.000 TL	165.000 TL	165.000 TL
13	4.	58	52,5	BÜRO	205.000 TL	205.000 TL	205.000 TL
14	4.	59	106,5	BÜRO	435.000 TL	435.000 TL	435.000 TL
15	4.	60	105	BÜRO	445.000 TL	445.000 TL	445.000 TL
16	4.	61	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
17	5.	62	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
18	5.	63	105	BÜRO	430.000 TL	430.000 TL	430.000 TL
19	5.	64	90	BÜRO	355.000 TL	355.000 TL	355.000 TL
20	5.	65	41,5	BÜRO	165.000 TL	165.000 TL	165.000 TL
21	5.	67	106,5	BÜRO	435.000 TL	435.000 TL	435.000 TL
22	5.	69	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
TOPLAM DEĞER							6.860.000 TL

6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılan bina içinde yer alan 8 adet dükkan 14 adet büro nitelikli toplam 22 adet bağımsız bölümdür. Tapuya tescil edilmiş olan projesine göre bina toplam 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İskan belgesi ise tek bağımsız bölümlü hastane olarak düzenlenmiştir ancak söz konusu iskana bağlı proje tapuya tescil edilmemiştir, belediyede incelenen evraklar içerisinde de yer almamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmış olup, mülkün tamamının rapora konu olmaması nedeniyle mevcuttaki hastane kullanımına ilişkin analiz yapılmamıştır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellendirilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Fiili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları (tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilmemesi dışında) tamdır.

6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDE ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Konu mülklerin tapu kayıtlarında Türk Ekonomik Bankası A.Ş. lehine 2 adet müşterek ipotek bulunmaktadır.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların tapuda devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Mevcut kullanımının tek bağımsız bölümlü hastane olması nedeniyle gelir potansiyeline bağlı olarak yatırımcılar için cazip olmakla birlikte nihayi kullanıcılar için bağımsız kullanımı kısıtlı olup alıcısı az olabilecektir.

6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu yapıları taşınmazlardır.

6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu kat irtifaklı mülkler olup üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli uyumsuzdur. Rapor konusu taşınmazların GYO portföyüne alınması olmadığından bu konuda görüş verilmemiştir. Söz konusu uyumsuzluktan doğabilecek olası kısıtlılıklar 6.3 ve 6.5 başlıklarında verilmiştir.