

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İDEALİST GYO A.Ş.

2024



**CADDE KORU PROJESİ, 12 Adet Bağımsız Bölüm
Şile/İSTANBUL**

IGY-2411004

31.12.2024

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile İdealist GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 16.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, IGY-2411004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Hüseyin ÇİNAR ve Onur Ökten YILDIRIM'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
 - *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
 - *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
 - *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
 - *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
 - *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
 - *Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
 - *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
 - *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu*
- beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	İdealist GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	16.12.2024
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	IGY-2411004
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi, Cadde Koru Projesi, Dış Kapı No:7/A, A Blok: 21, 23, 25, 26, Dış Kapı No:7/B, B Blok:24, 25, 26, 28, Dış Kapı No:7/C, C Blok:13, 14, 15, Şile/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.169100°, 29.604900°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, İdealist GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 91 ada 205 parsel üzerinde yer alan Cadde Koru projesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Şile Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "27.10.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Şile Merkez 1.Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut+Ticaret Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 12 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	144.110.000	4.077.850
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	172.932.000	4.893.420

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB 30.12.2024 tarihli efektif döviz satış kuru 35,3397-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Genel Değerlendirme ve 2024 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	13
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1	İstanbul İli	21
3.4.2.	Şile İlçesi	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	28
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.4.2	Belediye İncelemesi	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32

4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	32
4.11.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	32
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler.....	35
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	36
5.1.	Değerleme Yöntemleri	36
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	36
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	37
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	38
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti.....	40
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	44
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler.....	44
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	44
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	44
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	44
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	46

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihinde IGY-2411004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, İdealist GYO A.Ş.’nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Şile İlçesi, tapu kayıtlarında Çavuş Mahallesi, ilgili idaresinde de Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi üzerinde yer alan Cadde Koru Projesi kapsamındaki A Blok, 21, 23, 25 ve 26, B Blok 24, 25, 26 ve 28, C Blok, 13, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümlerin Türk Lirası cinsinden güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Hüseyin ÇINAR ve Onur Ökten YILDIRIM tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kısıklı Mahallesi Hanım Seti Sokak No: 38, 34692 Üsküdar/İSTANBUL adresindeki İdealist GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile İdealist GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İdealist GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu’nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017

doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Mecidiyeköy Mahallesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No:4 Kat:2 Şişli / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 573 96 96 (Tel) 0 212 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: İDEALİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 443 82 90 (Tel) 0 216 523 13 58 (Faks) info@idealistgyo.com_(e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 28.11.2007
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.
HALKA ARZ TARİHİ	: 01.07.2010

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İdealist GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi üzerinde yer konumlu Cadde Koru Projesi kapsamındaki 12 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3**GENEL VE BÖLGESEL VERİLER****3.1. Türkiye Demografik Veriler¹**

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

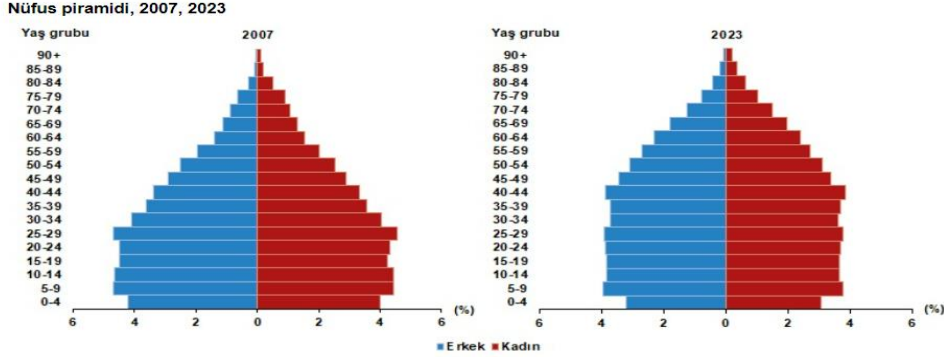
Nüfusu en az olan il 86 bin 47 kişi ile Bayburt oldu Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

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

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

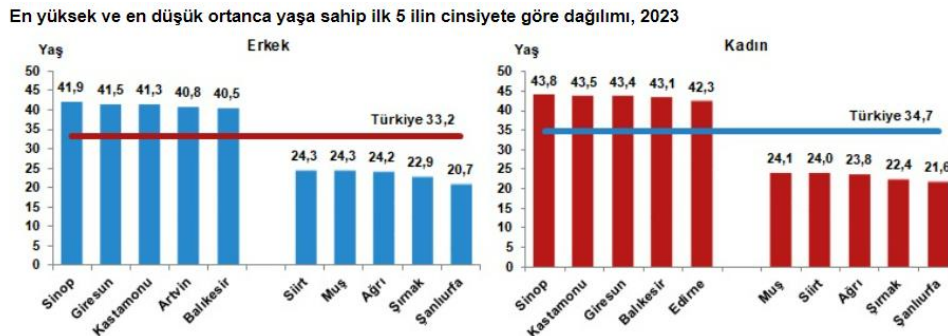
¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



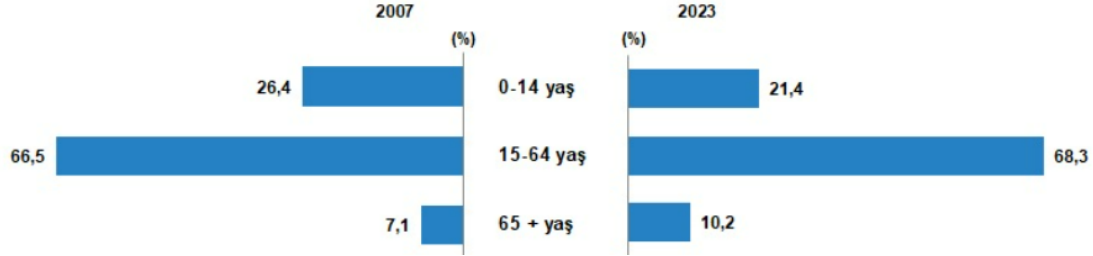
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34'e yükseldi Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti. Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.



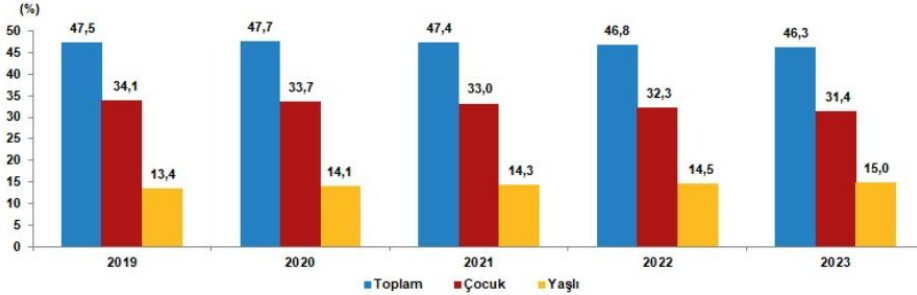
Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2019-2023



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 13 kişi düştü Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

3.2. Genel Değerlendirme ve 2024 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası²

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı

² GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla:

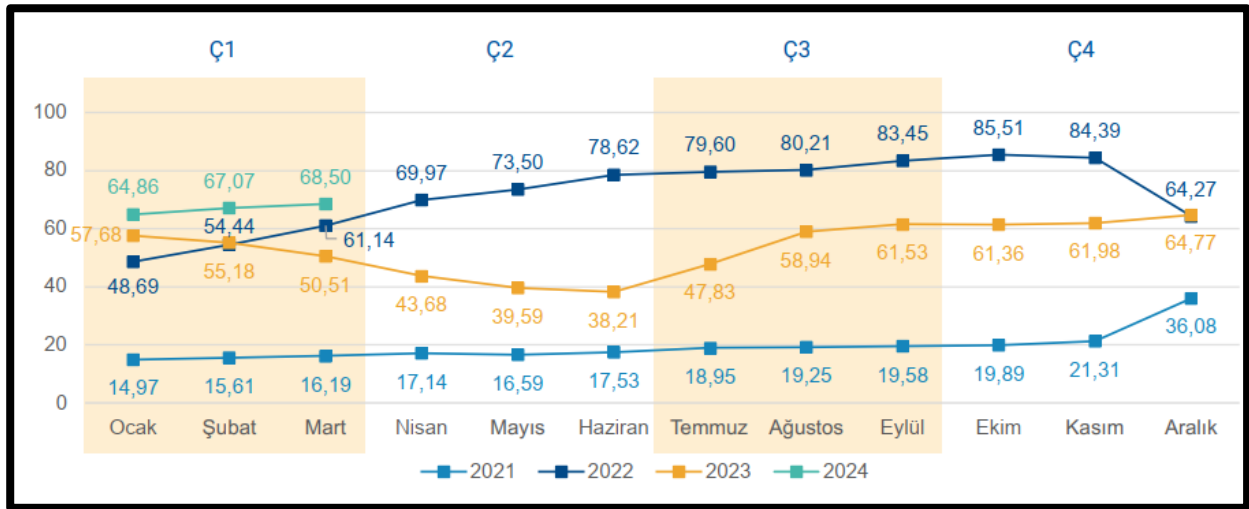
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

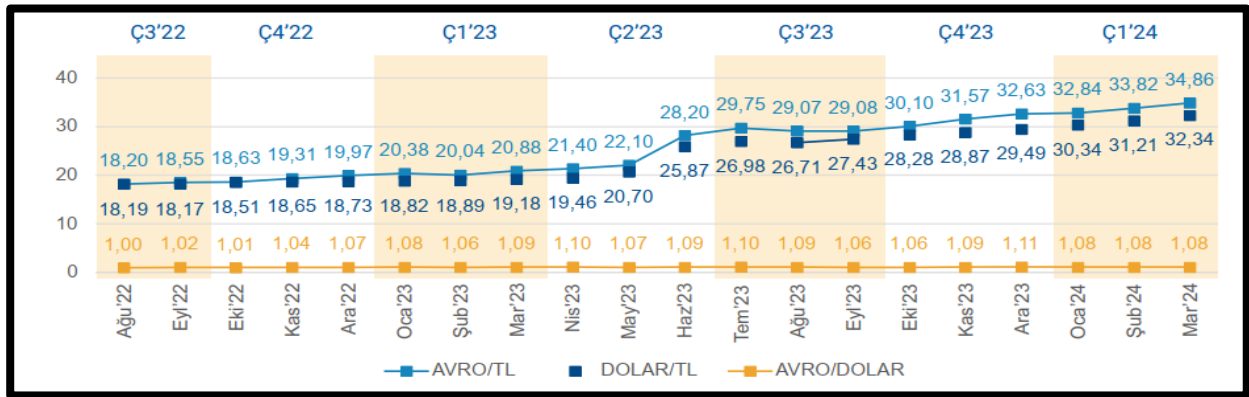
Yıllık Enflasyon:

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.



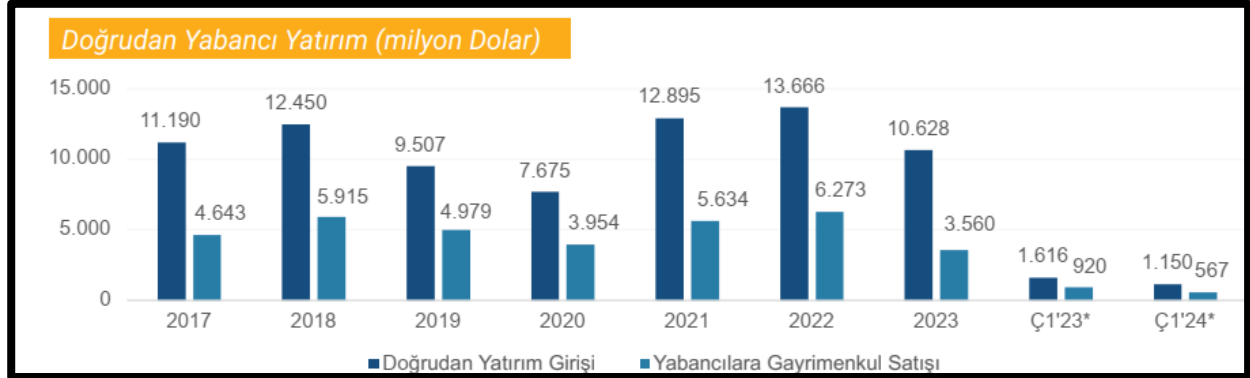
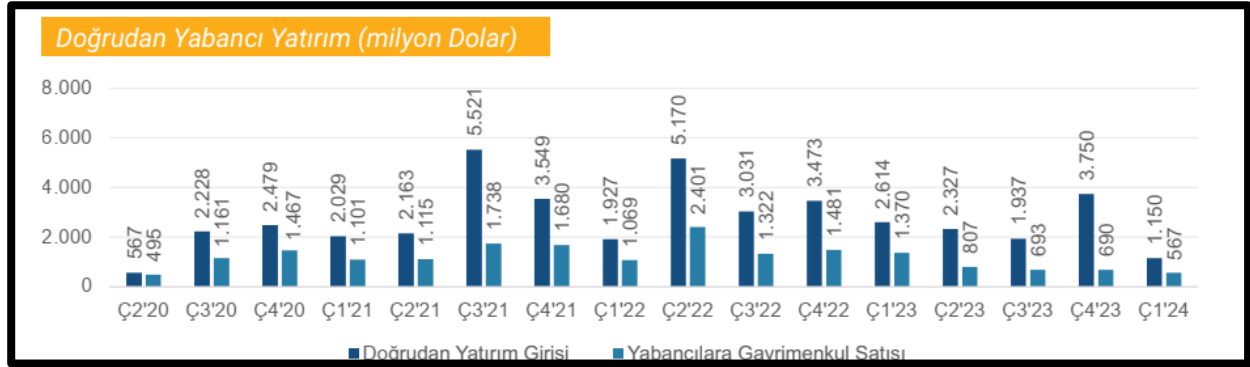
Döviz Kuru;

2023 yılının 4. çeyreğini 29,49 ile kapatan dolar 2024 Mart ayında 32,34'e yükseldi. 2023 yılı 4.çeyreğini 32,63 ile kapatan Avro ise 2024 Mart ayında 34,86'ya yükseldi.



Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi;

2023 yılı genelinde toplam 10.628 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2024 yılı ilk çeyreğinde 1.150 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %56,01 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2024 yılı ilk çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 567 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %58,61 'li bir azalış kaydedilmiştir.



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları:

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2024 1.çeyrekte Külçe Altın %5,92 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

Dönem	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi**	DİBS	BİST 100
Ç2'20	13,64%	4,05%	5,86%	-1,00%	2,42%	13,27%
Ç3'20	19,98%	7,90%	13,03%	-0,50%	-4,53%	-3,45%
Ç4'20	-6,99%	-3,23%	-0,16%	-2,87%	-3,03%	18,97%
Ç1'21	-11,00%	-4,02%	-6,12%	0,23%	-5,14%	3,56%
Ç2'21	14,44%	7,29%	8,64%	-0,22%	-4,09%	-9,02%
Ç3'21	-7,66%	-4,81%	-7,01%	0,14%	1,32%	-3,68%
Ç4'21	33,37%	31,79%	26,52%	-13,26%	-20,12%	14,60%
Ç1'22	-5,21%	-12,23%	-14,41%	-15,05%	-17,53%	-12,87%
Ç2'22	-5,43%	0,32%	-3,75%	-10,20%	-4,62%	4,19%
Ç3'22	-6,68%	0,68%	-5,66%	-2,79%	19,61%	22,13%
Ç4'22	0,43%	-5,48%	0,99%	-3,39%	1,32%	45,95%
Ç1'23	-3,32%	-9,50%	-8,47%	-7,06%	-11,83%	-12,54%
Ç2'23	16,45%	14,81%	16,03%	-1,17%	-14,72%	-0,85%
Ç3'23	-8,10%	-7,06%	-8,24%	-14,31%	-32,06%	19,35%
Ç4'23	5,46%	-2,05%	0,06%	-1,86%	-8,68%	-13,48%
Ç1'24	5,92%	-4,32%	-4,72%	-4,43%	-13,99%	1,10%

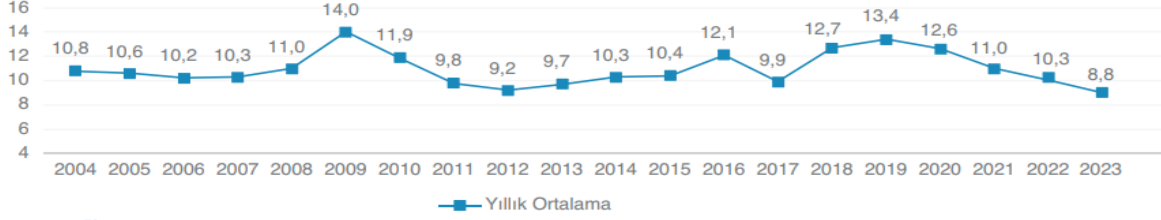
15+ Yaş İşsizlik Oranı:

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre 19 bin kişi azalarak 3 milyon 57 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,1 puan azalarak %8,6 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %6,8 iken kadınlarda %12,0 olarak tahmin edildi.

Aylık Ortalama (%)

Oca'23	Şub'23	Mar'23	Nis'23	May'23	Haz'23	Tem'23	Ağu'23	Eyl'23	Eki'23	Kas'23	Ara'23	Oca'24	Şub'24	Mar'24
9,6	10	10	10	9,5	9,5	9,4	9,2	9,1	8,6	9	8,8	9	8,7	8,6

Yıllık Ortalama (%)



Konutta 1.Çeyrek Değerlendirmesi:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci

sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Konut Kredileri:

Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir. 2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkuller:

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel

Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımını kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifeye çevirmiştir. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansıımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü srdrmştir. 2024 yılının ilk çeyreğinde İştanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir nceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. nceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış grlmştir. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'n oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34' Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e dşmştir. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi srmştir. Bu

eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

AVM:

2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 361 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,4 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Turizm ve Otel:

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir. Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları

incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur. 2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117,34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli³

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.



³ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Şile İlçesi⁴

Şile, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Doğuda Kandıra, güneydoğuda Derince ve Körfez, güneyde Pendik ve Gebze, güneybatıda Çekmeköy ve batıda Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.



Kocaeli Yarımadasının Karadeniz kıyısında yer alan ilçenin, Doğusunda Kandıra, Güneyinde Pendik ve Gebze, Güneydoğusunda Körfez ve Derince, Batısında Beykoz ve Çekmeköy, Kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır.

Rakımı 126 metre olan Şile'nin yüzölçümü 755 km²'dir. İlçenin yüzölçümünün %79'u orman, %10'u tarım alanı, %11'i diğer alanlardan oluşmaktadır. Hafif kıvrımlı küçük köy ve doğal plajların yer aldığı 60 km'lik sahil şeridinde sahiptir. Göksu, Şile Kabakoz ve Yeşil Çay önemli akarsulardır. İkinci derecede deprem bölgesi içinde yer alan Şile, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş iklimi özelliğini gösterir. Her mevsimde bulutluluk ve nispi nemliliğin görüldüğü ilçede yıllık ortalama sıcaklık değeri 13,6 °'dir. Turizm, Şile'nin ekonomisi için çok önemli bir gelir kaynağıdır. Denizi ve tarihî değerleriyle özellikle yaz aylarında turizm ağırlık kazanmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 48.537 kişidir.

⁴ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor; Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi üzerindeki Cadde Koru Projesi, A Blok 21, 23, 25, 26 no.lu bağımsız bölüm, B Blok 23, 24, 25, 26, 28 no.lu bağımsız bölüm ve C Blok 13, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Cadde Koru Projesi, Bayrak Caddesi üzerinde yer almaktadır ve İstanbul Şile Otoyolu'na yakın konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır.

Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken sol istikamete doğru Bayrak Caddesi'ne girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu Cadde Koru Projesi Bayrak Caddesi üzerinde sağ tarafta yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Şile Adliyesi, Şile Belediyesi, Şile Feneri ve Şile Merkez Plajı bulunmaktadır.

Cadde Koru Projesi, İstanbul Şile Yolu'na 2 km, Kuzey Marmara Otoyolu'na 36 km uzaklıktadır.





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün bilgisayar ortamındaki Webtapu sisteminden alınan belgelere göre taşınmazların tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİLE
MAHALLESİ	: ÇAVUŞ
ADA	: 91
PARSEL	: 205
YÜZÖLÇÜM	: 3.521,69 m ²
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: 6 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
MALİKİ - HİSSESİ	: İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM

SIRA NO	KAT NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	1.BODRUM	A	21	DÜKKAN	570/34116	57	5624	11.06.2024	13517
2	ZEMİN	A	23	DÜKKAN	508/34116	57	5626	11.06.2024	13516
3	ZEMİN	A	25	ASMA KATLI DÜKKAN	876/34116	57	5628	13.01.2023	861
4	ZEMİN	A	26	DÜKKAN	316/34116	57	5629	13.01.2023	861
5	1.BODRUM	B	23	DÜKKAN	1664/34116	58	5652	25.07.2024	16663
6	ZEMİN	B	24	ASMA KATLI DÜKKAN	1940/34116	58	5653	13.01.2023	861
7	ZEMİN	B	25	DÜKKAN	568/34116	58	5654	13.01.2023	861
8	ZEMİN	B	26	DÜKKAN	382/34116	58	5655	13.01.2023	861
9	ZEMİN	B	28	DÜKKAN	504/34116	58	5657	13.01.2023	861
10	ZEMİN	C	13	ASMA KATLI DÜKKAN	1642/34116	58	5670	13.01.2023	861
11	ZEMİN	C	14	DÜKKAN	840/34116	58	5671	13.01.2023	861
12	ZEMİN	C	15	DÜKKAN	796/34116	58	5672	13.01.2023	861

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Taşınmazların, müşterimiz tarafından TAKBİS sisteminden temin edilen ve tarafımıza sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken):

- Yönetim Planı Değişikliği: 01.02.2022 (01.02.2022 tarih 1749 yevmiye)

Serhler Bölümü (B-24, B-25, B-28, C-13, C-14, C-15 Bağımsız Bölümler Üzerinde):

- 480000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş.adına kira şerhi tesisi) (17.02.2023 tarih 3197 yevmiye)

Rehinler Bölümü (A-21, A-23, B-24, B-25, B-28, C-13, C-14, C-15 Bağımsız Bölümler Üzerinde);

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 1.dereceden, 22.600.000.000 TL bedel ile, 18.09.2024 tarih ve 21314 yevmiyeli ipotek (A-21 ve A-23 no.lu bağımsız bölümler üzerinde)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 1.dereceden, 75.395.000 TL bedel ile, 27.11.2023 tarih ve 27041 yevmiyeli ipotek (A-25, A-26, B-25, B-26, B-28, C-13 ve C-14 no.lu bağımsız bölümler üzerinde)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 2.dereceden, 7.155.000 TL bedel ile, 14.03.2024 tarih ve 9622 yevmiyeli ipotek (A-25, A-26, B-25, B-26, B-28, C-13 ve C-14 no.lu bağımsız bölümler üzerinde)
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Lehine, 1.dereceden, 43.875.000 TL bedel ile, 17.10.2023 tarih ve 23634 yevmiyeli ipotek (B-24 no.lu bağımsız bölüm üzerinde)
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Lehine, 1.dereceden, 21.000.000 TL bedel ile, 12.10.2023 tarih ve 23312 yevmiyeli ipotek (C-15 no.lu bağımsız bölüm üzerinde)

B Blok, 24, 25,28 nolu bağımsız bölümler ve C Blok 13, 14, 15 nolu bağımsız bölümler üzerindeki kira şerhi kiracı firma tarafından konulmuş olup kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde Taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor ekinde sunulmuş olup. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, söz konusu taşınmazların "Binalar" başlığında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmamasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Rapora konu olan proje, Şile Belediyesi tarafından 27.10.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Şile Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planları kapsamında yer almaktadır. İlgili 91/205 numaralı parsel, “Konut + Ticaret” alanında kalmaktadır.

Plan ve plan notlarına göre parselin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

91 Ada 205 No.lu Parsel “Ticaret + Konut Alanı”:

İmar Planında ticaret + konut alanlarında belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Bu alanlarda binaların zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Bu alanlar dahil olduğu konut alanının yapılaşma şartına tabidir. Konut + Ticaret alanlarında perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç), turizm amaçlı pansiyon ve küçük esnaf faaliyetleri vb. yer alabilir. Yola cepheli ilk parsellerin tek başına yapılaşmaması durumunda arka ya da yan parsel ile tevhid halinde Konut + Ticaret olarak kullanılabilir.

İnşaat Nizamı	: Ayrık
Kat Adedi	: 4
Yapı Yoğunluğu	: Avan Proje
Ön Cephe Mesafesi	: Min. 5 m.
Yan Cephe Mesafesi	: Min. 3 m.
Arka Cephe Mesafesi	: Min. 4 m.



B. GENEL HÜKÜMLER

- 1- 1/1000 Ölçekli Şile Merkez Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- Bağımsız bölüm olarak çatı ve çekme katı yapılamaz.
- 3- Parsellere verilen emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
- 4- Jeolojik ve jeoteknik araştırmalar ilgili kuruluşlardan tasdik edilmeden uygulama yapılamaz.
- 5- Jeolojik sakıncalı alanlarda, zemin mekaniği, zemin bünye özellikleri, şev stabilitesi, taşıma gücü, binaların zeminde oluşturacağı basıncın tesir alanı vb. mühendislik konuları araştırılarak bina temel tipi saptanarak hazırlanacak etüdün ilgili kuruluşça tasdikinden sonra uygulama yapılacaktır.
- 6- Yeşil alanlarda ilgili kurum görüşü alınmak suretiyle trafo yapılabilir.
- 7- Yaya yolları gerektiğinde servis yolu olarak kullanılabilir.
- 8- Ada ölçeğinde veya kooperatifler eliyle gerçekleştirilecek uygulamalarda;
 - 8.1- Kadastro parseli içerisinde geçen yaya yolları, yol hiyerarşisi dikkate alınarak kullanılabilir ve uygulama buna göre yapılabilir.
 - 8.2- Yapılar arasında, imar adasında verilen minimum yan bahçe mesafesinin iki katı uygulanacaktır.
 - 8.3- Yapım tekniği mimari çözümler arasında ikili-üçlü bloklar düzenlenebilir. Plan notları yapılaşma şartları bölümünde verilen blok ebatlarına aykırı uygulama yapılamaz.
- 9- Yeşil alanların altından teknik altyapı tesisleri (kanalizasyon, su, enerji ve toprak altı hatları) yer alabilir veya geçirilebilir.
- 10- Yeşil alanların ± 0.00 kotu altında kapalı otoparklar yapılabilir.
- 11- Park alanlarında kamuya açık spor tesisleri ve yüzme havuzları yapılabilir.
- 12- Parsellerde bahçe düzenlemesi konusunda ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
- 13- Plan üzerinde belirlenmiş olan kademe hatlarının belirlediği yönleri göre ifraz uygulaması yapılabilir.
- 14- Planda "B" ile gösterilen alanlarda, konut yapılması halinde bodrum kat yapılamaz. Zemin katın ticaret yapılması durumunda ise iskan edilmeyen ve depo amaçlı bir bodrum kat yapılabilir.
- 15- İlgili Koruma kurulunca tescil edilen yapılar ile sivil mimarlık örneği yapıları ile ilgili her türlü proje, tadilat ve tamirat için ilgili Koruma Kurulu kararı alınacaktır.
- 16- İmar planında kamuya ayrılmış alanlar kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemez.

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde 91/205 Ada/parsel üzerinde proje bütünü için 09.02.2021 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup 15.10.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. A blok 21 ve 23 no.lu bağımsız bölümün 11.06.2024 tarih ve 13517 yevmiye ile satış yapılarak, B blok 23 no.lu bağımsız bölümün 25.07.2024 tarih ve 16663 yevmiye ile satış yapılarak, A blok 25 ve 26, B blok 24, 25, 26 ve 28 ve C blok 13, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümlerin 13.01.2023 tarih ve 861 yevmiye ile satış yapılarak İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1) mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların konumlandığı 91 ada 205 nolu parselin son 3 yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Çavuş Mahallesi 91/194 no.lu ada/parsel 07.12.2017 tarih ve 10611 yevmiye no.lu işlem ile 91/204 no.lu ada/parsel ile tevhit edilerek 91/205 no.lu ada/parsel olmuştur. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilişkin kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Şile Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyasında;

-A, B ve C Bloklar için düzenlenmiş 13.07.2018 tarih ve A blok için 6902, B blok için 6903 ve C blok için 6904 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 31.12.2019 tarih ve A blok için 7396, B blok için 7397 ve C blok için 7398 sayılı tadilat ruhsatı ile 27.08.2020 tarih ve A blok için 7594, B blok için 7593 ve C blok için 7592 sayılı tadilat ruhsatları mevcuttur.

-Ve A, B ve C Bloklar için düzenlenmiş 17.09.2021 tarih ve A blok için 4180, B blok için 4179 ve C blok için 4178 sayılı yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

- Bunlara ek olarak A Blok'a ait 28.12.2020 tarih ve Y23348DD73D13 numaralı, C sınıflı Enerji Kimlik belgesi, B Blok'a ait 28.12.2020 tarih ve Y233479078673 numaralı, C sınıflı Enerji Kimlik belgesi, C Blok'a ait 28.12.2020 tarih ve Y2234B2DE419E numaralı, B sınıflı Enerji Kimlik belgesi bulunmaktadır.

91 Ada 205 No.lu Parsel

Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	13.07.2018	6902	Yeni Yapı	III-B	5,272.35	Mesken	15	6
								Ofis ve İşyeri	5	
2		B	13.07.2018	6903	Yeni Yapı	III-B	6,094.96	Mesken	21	6
								Ofis ve İşyeri	4	
3		C	13.07.2018	6904	Yeni Yapı	III-B	3,003.74	Mesken	9	6
								Ofis ve İşyeri	4	
14,371.05								58		

Tadilat Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	31.12.2019	7306	Tadilat	III-B	5,102.99	Mesken	18	6
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	31.12.2019	7307	Tadilat	III-B	5,946.82	Mesken	22	6
								Ofis ve İşyeri	6	
3		C	31.12.2019	7308	Tadilat	III-B	3,008.65	Mesken	11	6
								Ofis ve İşyeri	4	
Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	27.08.2020	7594	Tadilat	III-B	5,102.99	Mesken	18	6
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	27.08.2020	7593	Tadilat	III-B	5,946.82	Mesken	22	6
								Ofis ve İşyeri	6	
3		C	27.08.2020	7592	Tadilat	III-B	3,008.65	Mesken	11	6
								Ofis ve İşyeri	4	

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	17.09.2021	4180	Yapı Kullanma İzni	III-B	5,102.99	Mesken	18	6
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	17.09.2021	4179	Yapı Kullanma İzni	III-B	5,946.82	Mesken	22	6
								Ofis ve İşyeri	6	
3		C	17.09.2021	4178	Yapı Kullanma İzni	III-B	3,008.65	Mesken	11	6
								Ofis ve İşyeri	4	
							14,058.46	69		

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde taşınmazların yer aldığı binalar ile ilgili Küçükbakkalköy Mah. Defne Sok. Flora Blok No:1 İç Kapı No:13 Ataşehir/İSTANBUL adresinde konumlu olan Kentsel Yapı Denetim LTD. ŞTİ. yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şekillerinin ticari nitelikli bağımsız bölümler olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, 15.10.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve İdealist GYO A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle bu bağımsız bölümlerin değerlendirme analizi yapılmıştır.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmiştir. Parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihaleyi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı, Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 68.500.000,- TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %22 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 15.070.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

Ancak taşınmazlar, 15.10.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. Raporu konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; 91/205 no.lu ada parsel bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Raporu konu taşınmazlar Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi üzerinde konumlu Cadde Kuru Projesi bünyesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Cadde Kuru Projesi’ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Taşınmazların yer aldığı Cadde Kuru Projesi A, B ve C bloklardan oluşmaktadır.
- Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan (m ²)
A	26	6	3,001.56
B	28	6	3,865.87
C	15	6	1,876.60
TOPLAM	69		8,744.03

- 91 Ada 205 parsel üzerinde, 1+1, 2+1, 2+1 Dupleks, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1 Dupleks, Dükkân ve Asma Katlı Dükkân tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
1+1	11	56.73 - 68.11
2+1	28	75.37 - 136.30
2+1 Dupleks	4	140.02 - 179.58
3+1	1	166.71
3+1 Dupleks	5	137.10 - 220.37
4+1 Dupleks	2	214.77 - 243.30
Dükkân	13	47.88 - 326.15
Asma Katlı Dükkân	5	154.68 - 378.83
TOPLAM	69	

- Mimari proje ve yapı ruhsatları incelendiğinde;

A Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 2 bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplamda 6 kat ve 5.102,99 m² alana sahiptir. 18 adet mesken nitelikli, 8 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 26 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 2 bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplamda 6 kat ve 5.946,82 m² alana sahiptir. 22 adet mesken nitelikli, 6 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 28 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 2 bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplamda 6 kat ve 3.008,65 m² alana sahiptir. 11 adet mesken nitelikli, 4 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Rapora konu 12 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, kat ve kullanım alanı bilgileri aşağıda onaylı projesinden ve yönetim planından alınarak sunulmuştur.

A Blok 21 numaralı bağımsız bölüm; Sirkülasyon Alanına cepheli, 1.bodrum katta konumlu olup 89.32 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 24.22 m² ön kullanım alanına sahiptir.

A Blok 23 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre sol arka köşe cepheli, zemin katta konumlu olup 89.15 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 19.47 m² ön kullanım alanına sahiptir.

A Blok 25 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre ön cephede zemin ve asma katta konumlu olup toplam 154.68 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 11.20 m² ön kullanım alanına sahiptir.

A Blok 26 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre arka cephede zemin katta konumlu olup toplam 47.88 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 17.30 m² ön kullanım alanına sahiptir.

B Blok 23 numaralı bağımsız bölüm; Sirkülasyon Alanına cepheli, 1.bodrum katta konumlu olup 306,38 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 22.75 m² ön kullanım alanına sahiptir.

B Blok 24 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre ön cephede zemin ve asma katta konumlu olup toplam 378.83 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 15.02 m² ön kullanım alanına sahiptir.

B Blok 25 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre arka cephede zemin katta konumlu olup toplam 110.52 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 39.12 m² ön kullanım alanına sahiptir.

B Blok 26 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre arka cephede zemin katta konumlu olup toplam 63.49 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Ön kullanım alanı tahsis edilmemiştir.

B Blok 28 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre sağ yan cephede zemin katta konumlu olup toplam 85.34 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 19.07 m² ön kullanım alanına sahiptir.

C Blok 13 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre ön cephede zemin ve asma katta konumlu olup toplam 314.92 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 11.99 m² ön kullanım alanına sahiptir.

C Blok 14 numaralı bağımsız bölüm ; Bayrak Caddesi'ne göre ön köşe cephede zemin katta konumlu olup toplam 110.06 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 53.35 m² ön kullanım alanına sahiptir.

C Blok 15 numaralı bağımsız bölüm; Bayrak Caddesi'ne göre ön köşe cephede zemin katta konumlu olup toplam 121.74 m² kapalı, yönetim planı ile tahsis edilmiş olan 26.29 m² ön kullanım alanına sahiptir.

- Dükkanlar natamam durumda pazarlanmakta olup, alım, satım ve kiralama işlemleri bu haliyle gerçekleştirilmekte ve dükkanların tamamlanması kullanıcıya bırakılmaktadır. Kat mülkiyetine geçmiş olması nedeniyle inşaat seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemede, A Bloкта yer alan 25 ve 26 numaralı bağımsız bölümlerin arasındaki duvarların yıkılarak birleştirildiği ve ofis olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, B Bloкта bulunan 24, 25 ve 28 numaralı bağımsız bölümler ile C Bloкта bulunan 13, 14 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerin de aralarındaki duvarların yıkılarak birleştirildiği, tek bir dükkan haline getirilip market kiracısı tarafından kullanıldığı gözlemlenmiştir. Ancak taşınmazlara kat mülkiyetine geçmiş olması sebebiyle ayrı ayrı değer takdir edilmiştir.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Turizm potansiyeli olan bir bölgede konumlu olması,
- İlçe merkezine görece yakın konumda olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Otopark alanlarının olması,
- Sosyal olanaklar bakımından zengin nitelikli bir projede konumlu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Şile İlçesi'nin, İstanbul İl Merkezi'ne görece uzak konumda olması.
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁵ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) 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,

(d) 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.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“Pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapor konusu taşınmazlar için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazların değer tespitinde, tek yöntem, “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış/satılmış ve kiraya sunulmuş/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Rapor konusu ticari nitelikli bağımsız bölümler Pazar ve kira değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından Şile sınırlarındaki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda satılık dükkan emsalleri ve kiralık dükkan emsalleri tablolarında özetlenmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri							
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Cadde Koru Projesi	3/Natamam	1.Bodrum	98,00	7.950.000,00	81.122,45	Remax (0554 330 64 03)
2	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	10/Bakımlı	Zemin	100,00	7.500.000,00	75.000,00	Remax (532 172 76 76)
3	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	25/Bakımlı	Zemin	350,00	25.000.000,00	71.428,57	Bayraktar Emlak (532 255 08 36)
4	Çavuş Mahallesi'nde konumlu Üsküdar Caddesi cepheli dükkan	25/Bakımlı	Zemin	90,00	9.750.000,00	108.333,33	Deniz Emlak (533 227 27 11)
5	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	0/Bakımlı	Zemin	80,00	4.750.000,00	59.375,00	Turyap (507 252 51 50)
6	Balibey Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	25/ Bakımlı	Zemin	30,00	3.950.000,00	131.666,67	Sahibinden (543 154 53 34)
7	Balibey Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	30/Bakımlı	Zemin	27	2.550.000,00	94.444,44	Sahibinden (537 889 28 61)

KiraHk Dükkan Emsalleri							
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrışatı	Kat	Brüt Alanı (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Cadde Kuru Projesi	3/Natamam	1.Bodrum	206,00	90.000,00	436,89	Remax (0554 330 64 03)
2	Cadde Kuru Projesi	3/Natamam	Zemin	90,00	35.000,00	388,89	Remax (0554 330 64 03)
3	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	1/Bakımlı	Zemin	209,00	65.000,00	311,00	Man Gayrimenkul (533 499 86 17)
4	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	1/Bakımlı	Zemin	375,00	165.000,00	440,00	Şile Azim Emlak (545 297 95 10)
5	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	0/Bakımlı	Zemin	180,00	75.000,00	416,67	Güzel Emlak İnşaat (542 458 69 61)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan dükkân emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora konu ticari nitelikli taşınmazın Pazar ve kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin rayiç ve kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Emsal tablolarında yer alan ilk 5 adedi için düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmazların birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Satılık Değer Karşılaştırma Tablosu

Emsal	Brüt Alanı (m ²)	Gerçekçi Brüt Alan (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	98,00	85,00	7.950.000,00	93.529	10%	84.176,47	-10%	0%	0%	0%	75.758,82
2	100,00	90,00	7.500.000,00	83.333	10%	75.000,00	-10%	0%	10%	-5%	71.250,00
3	350,00	300,00	25.000.000,00	83.333	10%	75.000,00	10%	0%	0%	-15%	71.250,00
4	90,00	80,00	9.750.000,00	121.875	10%	109.687,50	-10%	5%	0%	-20%	82.265,63
5	80,00	75,00	4.750.000,00	63.333	10%	57.000,00	-15%	30%	0%	10%	71.250,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~ 74.500,-

*Düzeltilme tablosu A Blok 25 nolu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.

Kiralık Değer Karşılaştırma Tablosu

Emsal	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	206,00	90.000,00	436,89	10%	415,05	0%	0%	0%	393,20
2	90,00	35.000,00	388,89	10%	369,44	-10%	0%	0%	315,00
3	209,00	65.000,00	311,00	10%	295,45	0%	-5%	-5%	251,91
4	375,00	165.000,00	440,00	10%	418,00	5%	-5%	-10%	356,40
5	180,00	75.000,00	416,67	10%	395,83	0%	-5%	-10%	318,75
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)									~325

*Düzeltilme tablosu A Blok 25 nolu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 25 no.lu dükkân vasıflı bağımsız bölüm için m² satış birim değeri olarak 74.500,-TL/m², kira birim değeri olarak ise 325,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmaza göre rapora konu diğer taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SATIŞ DEĞERLERİ;

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Ön Kullanım Alanı (m²)	Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m²)	Ön Kullanım Alanı Birim Değeri (TL/m²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)
1	A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	89,32	24,22	68.000	19.429	6.544.320	6.540.000
2	A	23	ZEMİN	DÜKKAN	89,15	19,47	72.500	20.714	6.866.682	6.870.000
3	A	25	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	154,68	11,20	74.500	21.286	11.762.060	11.760.000
4	A	26	ZEMİN	DÜKKAN	47,88	17,30	76.000	21.714	4.014.537	4.010.000
5	B	23	1.BODRUM	DÜKKAN	306,38	22,75	67.000	19.143	20.962.960	20.960.000
6	B	24	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	378,83	15,02	76.000	21.714	29.117.229	29.120.000
7	B	25	ZEMİN	DÜKKAN	110,52	39,12	74.500	21.286	9.066.437	9.070.000
8	B	26	ZEMİN	DÜKKAN	63,49	0,00	68.500	19.571	4.349.065	4.350.000
9	B	28	ZEMİN	DÜKKAN	85,34	19,07	78.250	22.357	7.104.206	7.100.000
10	C	13	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	314,92	11,99	74.500	21.286	23.716.756	23.720.000
11	C	14	ZEMİN	DÜKKAN	110,06	53,35	82.000	23.429	10.274.834	10.270.000
12	C	15	ZEMİN	DÜKKAN	121,74	26,29	80.000	22.857	10.340.114	10.340.000
TOPLAM (m²)					1.872,31	259,78	TOPLAM DEĞER (TL)		144.119.200	144.110.000

KİRA DEĞERLERİ

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Ön Kullanım Alanı (m²)	Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m²)	Ön Kullanım Alanı Birim Değeri (TL/m²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)
1	A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	89,32	24,22	84,29	28.391	28.400	33.512
2	A	23	ZEMİN	DÜKKAN	89,15	19,47	90,00	29.835	29.800	35.164
3	A	25	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	154,68	11,2	92,86	51.311	51.300	60.534
4	A	26	ZEMİN	DÜKKAN	47,88	17,3	94,29	17.432	17.400	20.532
5	B	23	1.BODRUM	DÜKKAN	306,38	22,75	82,86	90.735	90.700	107.026
6	B	24	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	378,83	15,02	94,29	126.430	126.400	149.152
7	B	25	ZEMİN	DÜKKAN	110,52	39,12	92,86	39.552	39.600	46.728
8	B	26	ZEMİN	DÜKKAN	63,49	0	85,71	19.047	19.000	22.420
9	B	28	ZEMİN	DÜKKAN	85,34	19,07	97,14	30.868	30.900	36.462
10	C	13	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	314,92	11,99	92,86	103.462	103.500	122.130
11	C	14	ZEMİN	DÜKKAN	110,06	53,35	102,86	45.109	45.100	53.218
12	C	15	ZEMİN	DÜKKAN	121,74	26,29	100,00	45.238	45.200	53.336
TOPLAM (m²)					1.872,31	259,78	TOPLAM DEĞER (TL)		627.409	627.300

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Cadde Koru Projesi bünyesindeki 12 adet taşınmazın değerine bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazın KDV hariç toplam satış değerleri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 144.110.000,-TL, kira değeri ise KDV hariç 627.300,-TL kıymet takdir edilmiştir.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içeriğinde; “4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler” başlıkları altında belirtildiği rapora konu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde ; “4.2. Gayrimenkullerin Tapu Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 91/205 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Cadde Koru Projesi bünyesinde konumlu A blok 21, 23, 25, 26, B blok 23, 24, 25, 26, 28 ve C blok 13, 14, 15 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde Taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor ekinde sunulmuş olup. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, kanaatine varılmıştır.

Mülkiyeti İdealist GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 91 ada 205 parselde yer alan A blok 21, 23, 25, 26, B blok 23, 24, 25, 26, 28 ve C blok 13, 14, 15 no.lu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi üzerinde yer alan Cadde Koru Projesi kapsamındaki 12 adet bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu gayrimenkuller için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan pazar ve kira toplam değer aşağıda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	144.110.000	4.077.850
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	172.932.000	4.893.420

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB 30.12.2024 tarihli efektif döviz satış kuru 35,3397-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No:400615)	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)

EKLER

- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Belgeleri
- İpotekler Hk. Yazı
- Mimari proje/kat planları
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri