



#### **4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ**

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye'de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C

endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirimde gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

### Konut

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir.

İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

#### Ofis

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme

Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre değişiklik göstermeyerek %12,1 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel kesim güven endeksi Eylül 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %7 artışla 113,3 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %9 oranında artışla 171,70 seviyesindedir. Ayrıca döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte

yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m<sup>2</sup>, Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m<sup>2</sup>, Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m<sup>2</sup>, NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m<sup>2</sup>, ETS Plaza), Deik (3.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Regus (2.835 m<sup>2</sup>, Premier Campus), Connexis (2.485 m<sup>2</sup>, Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m<sup>2</sup>, Levent) ve Amazon (1.919 m<sup>2</sup>, Torun Center) yer almaktadır.

Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerl yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise geline hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmıştır. Bugün geline noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devrimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

## AVM

*İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m2 inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.*

*Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m2 perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m2 seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.*

## Turizm ve Otel

*2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.*

*Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 7,26 milyon olurken, 2021 yılının ilk üç çeyreği için bu rakamın 14.07 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.*

*2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir.*

*2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibarıyla de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 493 bin oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72 bin oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 813 tesis ve 216 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 659 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir.*

*Muğla ise 423 işletme belgeli tesise ve 52 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 608 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 77 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 57 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli*

tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur. 2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınının, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde ise Türkiye genelinde %45 olan doluluk oranı, İstanbul için %75'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 86 Euro, İstanbul'da ise 110 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azaldığı söylenebilir.

#### Lojistik

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbulKocaeli bölgesinde yaklaşık 10,52 milyon m2 toplam depo stokunda 6,76 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir.

Mevcut verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde kiralama işlemleri 17.370 m2 olarak kayıt altına alınmış olup; 2021 yılında toplam kiralama işlemi 204.266 m2 seviyesine ulaşmıştır. 3Ç 2021 itibarıyla birincil kira metrekare başına USD ve TL bazında bir önceki çeyrek ile aynı seviyelerde kaydedilirken, USD bazında geçen yılın aynı dönemine göre %11 artış göstererek 5,00 USD/m2 /ay seviyesinde, TL bazında ise %29 oranında artış göstererek 45 TL/m2 /ay seviyesinde kaydedilmiştir...

#### 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.

#### 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

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve pandemi nedeni ile oluşmuş belirsiz piyasa koşulları

#### 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

#### ZEMİN DÖŞEMELERİ

|        |                         |        |                         |
|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
| SALON  | : -                     | ODALAR | : Tespit edilememiştir. |
| MUTFAK | : Tespit edilememiştir. | HOL    | : Tespit edilememiştir. |
| BANYO  | : Tespit edilememiştir. | WC     | : Tespit edilememiştir. |

#### DOĞRAMALAR (JOINERY)

|              |             |            |                         |
|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| GİRİŞ KAPISI | : Alüminyum | İÇ KAPILAR | : Tespit edilememiştir. |
| PENCERELER   | : Alüminyum | PANJUR     | : -                     |

### ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m<sup>2</sup> 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 yapıp sol kat holüne döndüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 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 ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

69 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne döndüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m<sup>2</sup> 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 Görülememişse 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 m<sup>2</sup> 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. Tapuya 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 tarafından 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 Yaklaşımı"nın 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 karşılanamadığı 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 alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- 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 dükkan 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, dükkan 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 <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| <b>SATILIK OFİSLER</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |              |                                  |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde 5. katta yer alan, manzaralı 100 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki ofis 1.000.000 TL fiyattan satıştır.                                                                                                      | Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32 | 1.000.000 TL | 10. 000 TL/m <sup>2</sup>        |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke yakın Alat İş Hanı içerisinde 4. Normal katta yer alan 20 m <sup>2</sup> ofis 235.000 TL fiyattan satıştır.                                                                                                                                             | Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32 | 235.000 TL   | 11.750 TL/m <sup>2</sup>         |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde iş hanı içerisinde 4. katta yer alan 29 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki ofis 275.000 TL fiyattan satıştır.                                                                                                 | Sahibi 0 544 440 13 44               | 275.000 TL   | 9.483 TL/m <sup>2</sup>          |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde 4. katta yer alan, tadilat görmüş bakımlı 150 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki ofis 1.100.000 TL fiyattan satıştır.                                                                                         | Nish İstanbul Turyap 0 533 597 51 30 | 1.110.000 TL | 7.333 TL/m <sup>2</sup>          |
| <b>SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |              |                                  |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Merkez Cami Sokaktan giriş alan zemin kata 58 m <sup>2</sup> , 1. normal katta 58 m <sup>2</sup> olan dükkan 3.250.000 TL fiyattan satıştır.                                                                   | Özdemir İnşaat 0532 407 62 42        | 3.250.000 TL | 28.017 TL/m <sup>2</sup>         |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke yakın konumda Marmara Caddesi üzerinde yüksek zemin katta 50 m <sup>2</sup> , dükkan 2.000.000 TL fiyattan satıştır.                                                                                                                                    | Keleşer Emalk 0 545 714 97 93        | 2.000.000 TL | 40.000 TL/m <sup>2</sup>         |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke yakın daha avantajlı konumda Namık Kemal Caddesi üzerinde zemin katta 56 m <sup>2</sup> , dükkan 3.600.000 TL fiyattan satıştır..                                                                                                                       | Sahibi (0212) 593 93 24              | 3.600.000 TL | 64.286 TL/m <sup>2</sup>         |
| <b>SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |              |                                  |
| Avcılar Merkez İstanbul                      | Konu mülke yakın konumda Çiğdem Caddesi içerisinde İş Merkezi içerisinde zemin katta 27 m <sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 695.000 TL fiyattan satıştır. Caddeye cephesi olmamasına rağmen pasaj girişinde ilk dükkan olması nedeniyle şerefyesi yüksektir. | Sahibi 0552 151 49 48                | 695.000 TL   | 25.741 TL/m <sup>2</sup>         |

|                            |                                                                                                                                                                                         |                                     |            |                          |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|--------------------------|
| Avcılar Merkez<br>İstanbul | Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde yer alan İş Merkezi içinde zemin katta 25 m <sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 350.000 TL fiyattan satışıdır.                   | Doğdu Emlak<br>0 (532) 425 53<br>65 | 350.000 TL | 14.000 TL/m <sup>2</sup> |
| Avcılar Merkez<br>İstanbul | Konu mülke yakın konumda Ünal Tekstil Pasajı içinde bodrum katta 13 m <sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 133.500 TL fiyattan satışta olup pazarlık payı olmadığı beyan edilmiştir. | Sahibi<br>0 530 201 10<br>97        | 133.500 TL | 10.269 TL/m <sup>2</sup> |

### 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 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin ¼'ü oranında 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;

|                                       | DEĞER<br>TL | Pazarlık<br>Payı<br>düşülmüş<br>satış fiyatı<br>TL | Ofis -<br>Dükkan<br>Alanı<br>m² | Ofis -<br>Dükkan<br>Düzeltilmiş<br>Alanı<br>m² | Birim<br>Fiyat<br>TL/m² | Düzelme  |       |     | Düzeltilmiş<br>Birim Fiyat |
|---------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|----------|-------|-----|----------------------------|
|                                       |             |                                                    |                                 |                                                |                         | Büyüklük | Konum | Yaş |                            |
|                                       |             |                                                    |                                 |                                                |                         | %        | %     | %   | TL/m²                      |
| OFİS EMSALLERİ/                       |             |                                                    |                                 |                                                |                         |          |       |     |                            |
| EMSAL<br>1                            | 1.000.000   | 800.000                                            | 100                             | 90                                             | 8.889                   | 0%       | -10%  | 0%  | 8.000                      |
| EMSAL<br>2                            | 235.000     | 188.000                                            | 20                              | 18                                             | 10.444                  | -10%     | 0%    | 0%  | 9.400                      |
| EMSAL<br>3                            | 275.000     | 220.000                                            | 29                              | 26,1                                           | 8.429                   | -5%      | -10%  | 0%  | 7.165                      |
| EMSAL<br>4                            | 1.100.000   | 880.000                                            | 150                             | 135                                            | 6.519                   | 15%      | -10%  | 0%  | 6.844                      |
| SOKAK/CADDE CEPHELİ DÜKKAN EMSALLERİ/ |             |                                                    |                                 |                                                |                         |          |       |     |                            |
| EMSAL<br>5                            | 3.250.000   | 2.762.500                                          | 72,5                            | 72,5                                           | 38.103                  | 10%      | 0%    | 0%  | 41.914                     |
| EMSAL<br>6                            | 2.000.000   | 1.700.000                                          | 50,0                            | 50,0                                           | 34.000                  | 5%       | 10%   | 0%  | 39.100                     |
| EMSAL<br>7                            | 3.600.000   | 3.060.000                                          | 56                              | 56,0                                           | 54.643                  | 5%       | -20%  | 0%  | 46.446                     |
| PASAJ İÇİ DÜKKAN EMSALLERİ/           |             |                                                    |                                 |                                                |                         |          |       |     |                            |
| EMSAL<br>8                            | 695.000     | 556.000                                            | 27                              | 27                                             | 20.593                  | 0%       | -25%  | 0%  | 15.444                     |
| EMSAL<br>9                            | 350.000     | 280.000                                            | 25                              | 25                                             | 11.200                  | 0%       | 0%    | 0%  | 12.880                     |
| EMSAL<br>10                           | 133.500     | 106.800                                            | 13                              | 13                                             | 10.269                  | 0%       | 15%   | 0%  | 9.448                      |

Konu taşınmazların emsal mülkler ile kıyaslanması sonucu konu mülkler için; ofislerin birim satış değeri aralığı 6.844 TL/m<sup>2</sup> - 9.500 TL/m<sup>2</sup>, Cadde/Sokak Cephe Dükkanlarının birim satış değeri aralığı 39.100 TL/m<sup>2</sup> - 46.446 TL/m<sup>2</sup>; pasaj içi dükkanların birim değeri aralığı 9.448 TL/m<sup>2</sup> - 15.444 TL/m<sup>2</sup> 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 değeri aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe, konum, reklam kabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.