



İDEALİST GYO ANONİM ŞİRKETİ

2025



**CADDE KORU PROJESİ,
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
ŞİLE/İSTANBUL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU**

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	İdealist GYOA.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	IGY-2511002
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
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.
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.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmazlar mevcut durumda kısmen boş kısmen de işyeri olarak kullanılmaktadırlar.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 12 adet bağımsız bölümün Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.
TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ DEĞERİ	197.740.000,-TL
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DEĞERİ	237.288.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)
✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. ✓ Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.	

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2.	Rapor Türü	4
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	4
1.4.	Değerleme Tarihi	4
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	4
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	6
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	6
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
BÖLÜM 3	DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM	8
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	8
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	10
3.3.	Gayrimenkul Sektörüne Bakış	11
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu İl	15
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe	16
BÖLÜM 5	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	17
5.1.	Çevre ve Konum	17
5.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	19
5.3.	Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi	20
5.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	21
5.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
5.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	23
5.7.	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	23
5.8.	Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	23
5.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	23
5.10.	Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	23
5.11.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	23

5.12.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5.13.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	24
5.14.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	26
BÖLÜM 6	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	27
6.1.	Değerleme Yöntemleri	27
BÖLÜM 7	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	31
7.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti	31
7.2.	Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	35
7.3.	Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	35
BÖLÜM 8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması	36
8.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş	36
8.3.	Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
8.4.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
8.5.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
8.6.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
BÖLÜM 9	SONUÇ	39
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
9.2.	Nihai Değer Takdiri	39
BÖLÜM 10	UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER	41
BÖLÜM 11	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.12.2025 tarihinde IGY-2511002 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; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN, Onur Ökten YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerlendirme çalışması sonucunda 29.12.2025 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 30.12.2025 tarihinde de raporlama aşaması tamamlanmıştır.

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 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İdealist GYO Anonim Şirketi talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan taşınmazlar için 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 gayrimenkullere ilişkin, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmakta olup, detay bilgiler aşağıda sunulmuştur.

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	
RAPORU HAZIRLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)	
RAPORU HAZIRLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)	
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	144.110.000	4.077.850
Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri	172.932.000	4.893.420

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzun yıllar değerleme sektöründe faaliyet göstermekte olan ve SPK Lisansına sahip, Değerleme Uzmanları tarafından 14 Nisan 2011 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketimiz, 20.04.2011 tarih ve 7798 no'lu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile kurulmuştur.

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"** uyarınca 17.02.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır.

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.** Ayrıca Şirketimiz; 31.08.2012 tarihinde Uluslararası Kalite Sistemi Standardı'na uygun bir kalite sistemi kurmuş ve uyguluyor olması sebebi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip olmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, 27.10.2023 tarihinde **"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi (Liste)"ne alınmıştır.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNİVANİ	:	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 Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım
FAALİYET KONUSU	:	yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.
HALKA ARZ TARİHİ	:	1.07.2010

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 Kuru Projesi kapsamındaki 12 adet bağımsız bölümün Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

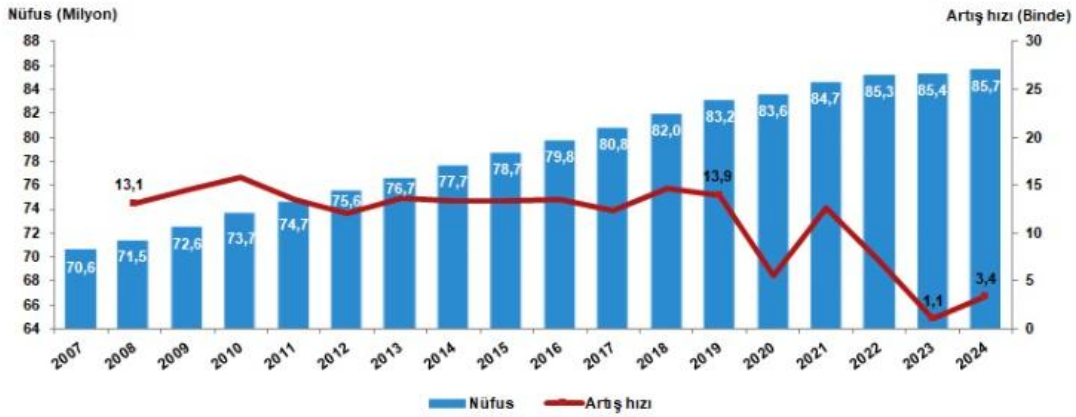
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

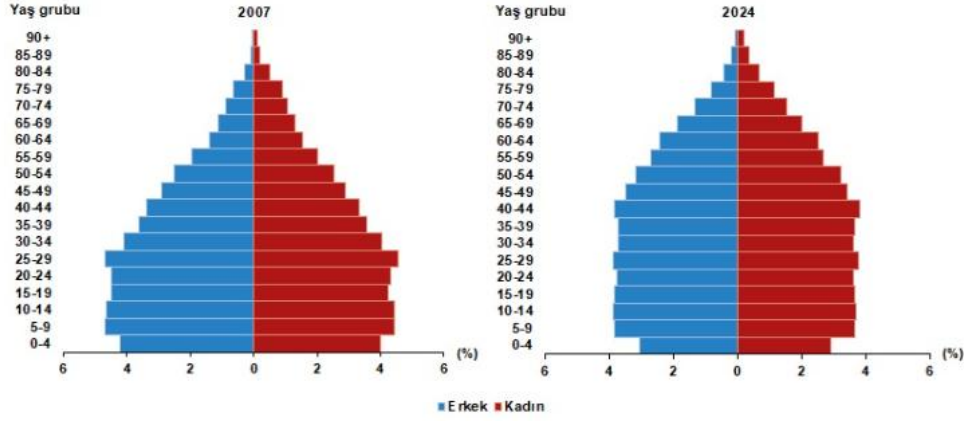
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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

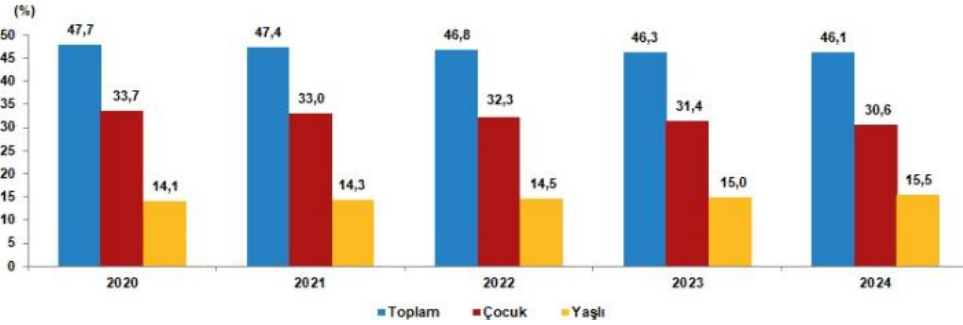
Nüfus piramidi, 2007, 2024



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

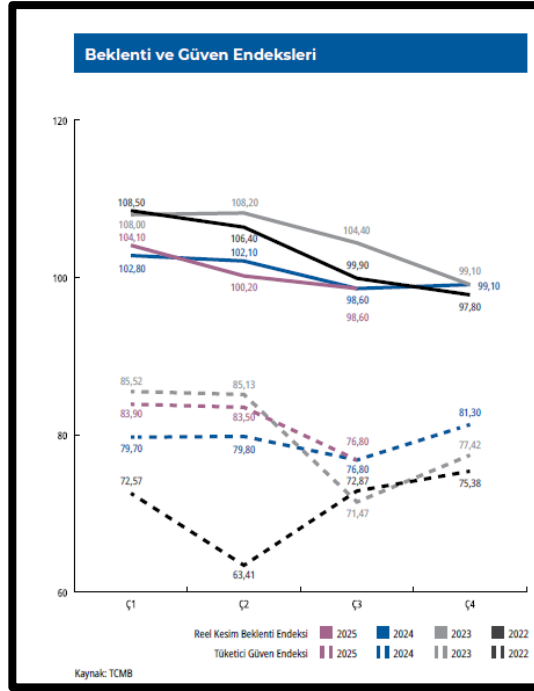
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Ekonomik Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ölçekte sınırlı bir toparlanma görülmekle birlikte, ülkeler arası ekonomik ayrışma devam etmektedir. Yeni ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayında devreye aldığı tarife düzenlemeleri sonucunda küresel ticaret politikası kaynaklı belirsizlikler azalmış; buna paralel olarak finansal piyasalarda oynaklık gerilemiştir. Yapay zekâ temelli teknolojik gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), enflasyonun hedef seviyenin üzerinde olmasına karşın istihdamdaki zayıflama nedeniyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmiş ve yıl sonuna kadar iki ek indirim ihtimaline işaret etmiştir. Bu görünüm, küresel piyasalarda risk iştahını destekleyen temel unsur olmayı sürdürmektedir. Fed'in gevşeme adımlarına ilişkin beklentiler ve jeopolitik riskler kapsamında değerli metal fiyatlarında yukarı yönlü eğilim gözlenmektedir.

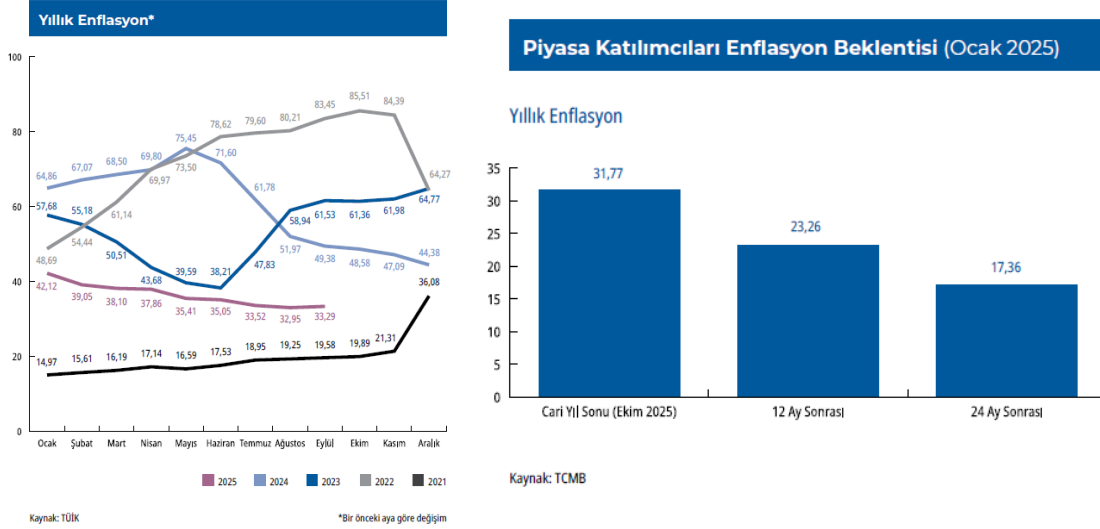
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül ayında 46,7 seviyesinde gerçekleşmiş ve daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerilerken, sektörel güven endekslerinde de dalgalı bir görünüm hakimdir.



Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0

² Türkiye Cumhuriyeti Strateji ve Bütçe Başkanlığı Sitesinden Derlenmiştir.

milyar dolara yükselmiştir. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen gelir kalemlerindeki gelişmeler cari dengeye sınırlı negatif katkı yapmış; 12 aylık cari açık Temmuz 2025 itibarıyla 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon eğilimleri üçüncü çeyrekte dezenflasyon sürecinin yavaşladığını göstermektedir. TÜFE yıllık artışı Haziran'daki %35,0 seviyesinden Eylül'de %33,3'e gerilemiş; Yİ-ÜFE yıllık artışı aynı dönemde %24,5'ten %26,6'ya yükselmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında enflasyonun tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi, beklenti kanalında iyileşmenin yavaşladığını göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı faiz indirimlerine Eylül döneminde daha düşük ölçekli olmak üzere devam etmiş, ancak yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle daha temkinli bir indirim patikasının izlenebileceğine yönelik sinyaller vermiştir.



3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış³

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlerle etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

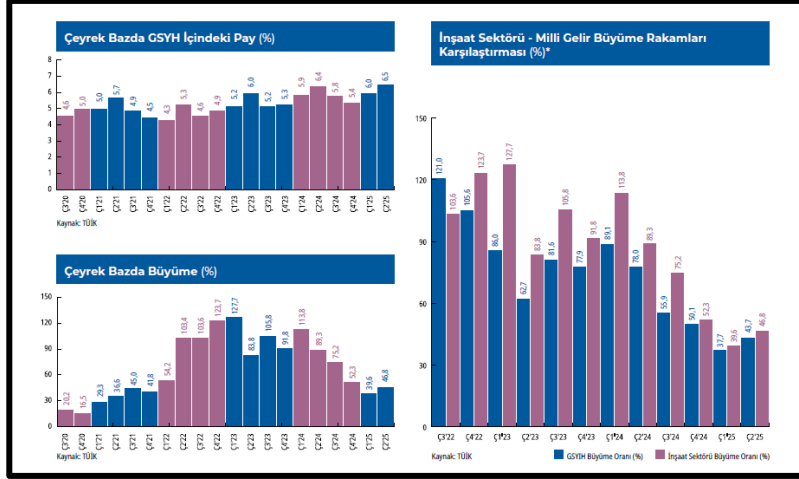
2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, krediye erişimdeki iyileşme, alternatif yatırım araçlarının getirileri, fiyat artış trendi ve deprem sonrası iç göç hareketleri ile ilişkilendirilmektedir.

Enflasyonla mücadele programı kapsamında dezenflasyon süreci hızlansa da fiyatlama davranışlarındaki katılık sürmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), nominal artış eğilimini korurken reel fiyatlar enflasyonun

3 Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

altında seyretmektedir. 2025 Ağustos ayında KFE aylık %2,5, yıllık nominal %31,4 artmış; reel bazda %1,2 oranında gerilemiştir. Yıllık artış oranları İstanbul'da %30,2, Ankara'da %41,1, İzmir'de %31,9'dur.

2024 bahar döneminden itibaren talepteki zayıflama ve uygulanan sıkılaştırma politikaları sonucunda inşaat maliyetlerinde normalleşme eğilimi gözlenmektedir. 2025 Temmuz ayında inşaat maliyet endeksi yıllık %22,98 artmış; malzeme maliyeti %19,98, işçilik maliyeti %31 artış göstermiştir.



Sektörel aktiviteyi yansıtan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri 2025 yılının ikinci çeyreğinde belirgin bir genişleme sinyali vermiştir. Ruhsat verilen bina sayısı yıllık %47,4; daire sayısı %90,3; yüzölçümü %61,8 artmıştır. Yapı kullanım izinlerindeki artış da üretim kapasitesindeki genişlemeyi desteklemektedir. Bu eğilim; arz açığının ikamesi, kentsel dönüşüm çalışmaları ve deprem konutu üretim süreçlerinin hızlanması ile uyumludur.

Finansal açıdan ise sektörün kaynak çeşitliliğine, yeni finansal ürünlere ve kurumsal yapısal güçlenmeye olan ihtiyacı artmaktadır. Ekonomik programın yeni denge arayışı çerçevesinde; sürdürülebilir kârlılık, gelişmiş risk yönetimi kapasitesi ve finansal kırılganlıkların azaltılması, sektörün öncelikli yapısal gereksinimleri arasında yer almaktadır.

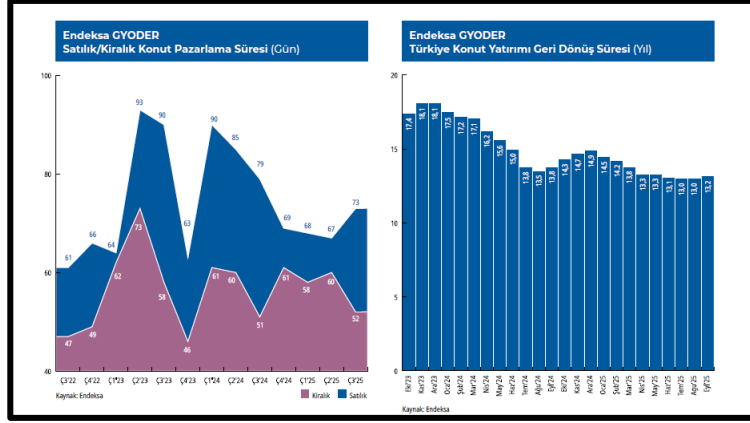
2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları yıllık bazda %21,3 artışla 978.070 adet olarak gerçekleşmiş olup, bu seviye veri tarihindeki en yüksek ikinci satış adedi olmuştur. Söz konusu dönem, yalnızca 2020 yılı ilk sekiz ayında düşük konut kredisi faizlerinin etkisiyle gerçekleşen 1.024.534 adetlik satış hacminin ardından en yüksek düzeyi ifade etmektedir.

Konut fiyatları 2025 Ağustos ayında yıllık bazda %31,4, aylık bazda ise yıl ortalamasına paralel şekilde %2,5 artmıştır. Reel fiyatların yıllık değişimi negatif görünümünü korumakla birlikte, Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 seviyesine yükselerek önceki çeyreğe kıyasla iyileşme göstermiştir. Üç büyük ilde reel değişimler Ankara'da %6,1 artış, İstanbul'da -%2,1 ve İzmir'de -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise yıl içinde kademeli bir yavaşlama görülmüş; yıllık artış oranı 2025 birinci çeyrekte %33,5 iken ikinci çeyrekte %32,3'e,

Ağustos ayı itibarıyla %31,0 seviyesine gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarının reel bazdaki yıllık değişimi Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Satış türü bazında değerlendirildiğinde, ilk satışlar 2025 Ocak-Ağustos döneminde yıllık %15,4 artışla 295.524 adet, ikinci el satışlar ise %24,0 artışla 682.546 adet olmuştur. Bu dönemde ilk satışların toplam satışlar içindeki payı %30,2 ile bir önceki çeyrekteki %30,3 oranına yakın gerçekleşmiştir.

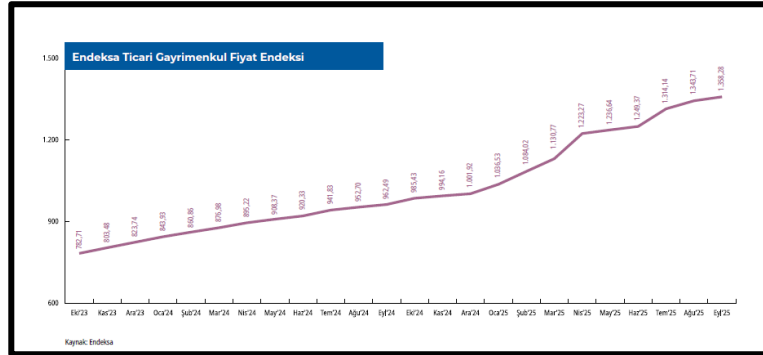


Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %40,6'ya gerilemiştir. Diğer satış türlerinde ise yıllık bazda %14,7 artış kaydedilmiş ve 836.843 adet satış gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2025 yılının ilk sekiz ayında 13.077 adet ile geçen yılın aynı dönemine göre %13,2 azalmıştır. Yabancılar satışların toplam satışlar içindeki payı 2024 dönemindeki %1,9 seviyesinden %1,3'e gerilemiştir. Ülke bazında en yüksek alım 2.253 adet ile Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış; il bazında ise 4.797 adetle İstanbul ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 4.380 adetle Antalya, 1.036 adetle Mersin takip etmiştir.

2025 Yılı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi ve Ofis Pazarı Gelişmeleri

2025 Eylül ayı itibarıyla Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 1358,28 puan seviyesine ulaşmıştır. Endeks, yıllık bazda 395,80 puan, aylık bazda ise 14,57 puan artış kaydetmiştir. 2025 yılına 1036,53 puan ile başlayan endeks, son 12 aylık dönemde toplam 372,85 puanlık yükseliş göstermiştir.



Ofis piyasasında, birincil kira seviyeleri 2025 yılı üçüncü çeyreğinde 50 USD/m² düzeyine ulaşarak yıllık bazda %11 artış göstermiştir. TL bazında ise kira değerleri %35 artışla 2.034 TL/m² seviyesine yükselmiş ve Eylül ayı TÜFE artışının (%33) üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece birincil kira seviyesi, dönem itibarıyla tarihsel olarak en yüksek seviyesini yenilemiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak devreye girmesiyle ofis arzı artmış ve İstanbul toplam stok büyüklüğü 7,21 milyon m²'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiş; yılın ilk üç çeyreğindeki toplam kiralama hacmi 75.856 m² olmuştur. Bu rakam, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %5 düşüşe işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama anlaşmaları toplam işlemlerin metrekare bazında %48'ini oluşturmaktadır. İşlemlerin %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA) içinde, %53'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis pazarında talep, yüksek inşaat-mobilya maliyetleri ve taşınma giderleri nedeniyle hazır dekorasyonlu ("fit-out") ve hemen kullanılabilir nitelikteki ofis alanlarına yönelmektedir. Kiracı yenilemelerinde mevcut dekorasyonu koruyan "plug & play" konseptli alanlar öne çıkarken, shell & core (şap-sıva) alanlara yönelik talep sınırlı kalmaktadır. Ayrıca deprem yönetmeliğine uygun, yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip modern ofis binalarına olan talep artmış; eski yapı stokuna sahip binalardan nitelikli binalara geçiş hızlanmıştır. Söz konusu talep artışı karşısında yeni arzın sınırlı kalması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl⁴

İstanbul İli

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.



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.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe⁵

Şile İlçesi

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



Kocaeli Yarımadasının Karadeniz kıyısında yer alan ilçenin, Doğusunda Kandira, 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 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 48.936 kişidir.

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

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

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Cadde Koru Projesi, Bayrak Caddesi üzerinde yer almakta 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.





5.2. Gayrimenkullerin 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	YEVİMİYE 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

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar

Taşınmazların, müşterimiz tarafından TAKBİS sisteminden 24.11.2025 tarihinde temin edilen ve tarafımıza sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. İlgili tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken);

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

Şerhler 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, 2.dereceden, 7.400.000 TL bedel ile, 05.08.2025 tarih ve 18138 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)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 2.dereceden, 7.400.000 TL bedel ile, 05.08.2025 tarih ve 18138 yevmiyeli ipotek (A-21 ve A-23 no.lu bağımsız bölümler üzerinde)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 3.dereceden, 84.250.000 TL bedel ile, 05.08.2025 tarih ve 18126 yevmiyeli ipotek (A-25, A-26, B-25, B-26, B-28, C-13 ve C-14 no.lu bağımsız bölümler üzerinde)
- Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Lehine, 1/1. dereceden, 30.000.000 TL bedel ile, 07.10.2025 tarih ve 24770 yevmiyeli ipotek (B-23 no.lu bağımsız bölüm üzerinde)
- Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Lehine, 2/1. dereceden, 20.000.000 TL bedel ile, 06.11.2025 tarih ve 27618 yevmiyeli ipotek (B-23 no.lu bağımsız bölüm üzerinde)
- Burgan Bank A.Ş. Lehine, 1. dereceden, 34.500.000 TL bedel ile, 21.07.2025 tarih ve 32202 yevmiyeli ipotek (B-24 no.lu bağımsız bölüm üzerinde)
- Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Lehine, 1/1. dereceden, 50.000.000 TL bedel ile, 07.10.2025 tarih ve 24772 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 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. Taşınmazlar üzerinde ki ipoteklere dair şirket yetkilileri tarafından ipotek beyan yazısı rapor ekimizde yer almaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin 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.



5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

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.

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

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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.

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 (m ²)	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		

Konu taşınmazlar için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin ve yasal belgelerin alındığı tespit edilmiştir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi Sorgu Ekranından yapılan incelemelerde; rapora konu taşınmazların konumlandığı 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.

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazların Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

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. Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir.

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

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin “Dükkan” olduğu düşünülmektedir.

5.12. 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.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora 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.

5.14. 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

- İstanbul İl Merkezi'ne görece uzak konumda olmaları,
- Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin kredi faiz oranlarına etkisi,
- Gayrimenkul piyasalarındaki arz ve talep dengesizliği.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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.

6.1.1. 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,
- (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,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

- (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).

6.1.2. 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 bekllemeleri 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.

6.1.3. 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 değerin 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 yansıtabilir.

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 7**DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

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 araştırmalar neticesinde “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi ve “kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı’nda, gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir.

7.1. 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 gayrimenkullerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Satılık Dükkan Emsal Araştırmaları:

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	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	30/Bakımlı	Zemin	70,00	14.150.000,00	202.142,85	Sahibi (545 507 00 77)
2	Çavuş Mahallesi'nde konumlu Üsküdar Caddesi cepheli dükkan	25/Bakımlı	Zemin	90,00	12.250.000,00	136.111,11	Deniz Emlak (533 227 27 11)
3	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	10/Bakımlı	Zemin	100,00	9.650.000,00	96.500,00	Remax Anka (532 172 76 76)
4	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	4/Bakımlı	Zemin	55,00	6.600.000,00	120.000,00	Kuzey Emlak (533 962 51 39)
5	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	1/ Bakımlı	Zemin	200,00	13.000.000,00	65.000,00	Esengül Gayrimenkul (533 071 53 27)
6	Balibey Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	30/Bakımlı	Zemin	35	4.100.000,00	117.142,85	Sahibinden (539 811 18 86)

Kiralık Dükkan Emsal Araştırmaları:

Kiralık Dükkan Emsalleri							
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
7	Cadde Kuru Projesi	4/Natamam	1.Bodrum	90,00	49.000,00	544,44	Remax (0554 330 64 03)
8	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	25/Bakımlı	Zemin	25,00	25.000,00	1.000,00	Yaşam Gayrimenkul (0530 340 63 23)
9	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	0/Natamam	Zemin	375,00	245.000,00	653,33	Şile Azim Emlak (537 656 70 55)
10	Çavuş Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli dükkan	20/Bakımlı	Zemin	260,00	185.000,00	711,54	Şile Azim Emlak (537 656 70 55)
11	Çavuş Mahallesi'nde konumlu Cumhuriyet Caddesi cepheli dükkan	4/Bakımlı	Zemin	634,00	350.000,00	552,05	Man Gayrimenkul (533 499 86 17)

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 satılık dükkân emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir



Rapora konu olan ticari nitelikli taşınmazların pazar ve kira değerlerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki satışa ve kiraya sunulmuş benzer dükkânlar titizlikle incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına ve kiralama taleplerine göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, bölgedeki talep ve arz durumu göz önünde bulundurularak değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. 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.

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.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

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)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İnşaat Kalitesi	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	70,00	65,00	14.150.000,00	217.692	20%	174,153.85	-15%	-15%	5%	-15%	104,492.31
2	90,00	80,00	12.250.000,00	153.125	10%	137,812.50	-10%	-5%	5%	-15%	103,359.38
3	100,00	90,00	9.650.000,00	107.222	10%	96,500.00	-10%	0%	5%	10%	101,325.00
4	55,00	50,00	6.600.000,00	132.000	10%	118,800.00	-15%	5%	0%	-5%	100,980.00
5	200,00	180,00	13.000.000,00	72.222	10%	65,000.00	15%	30%	0%	10%	100,750.00
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~102.200,-

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

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 25 no.lu bağımsız bölüm için m² satış birim değeri olarak 102.200,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmaza göre rapora konu diğer taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazların değerlendirme tarihindeki KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ön Kullanım Alanı (m ²)	Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Ön Kullanım Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)
1	A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	89.32	24.22	93,300	26,657	8,979,192	8,980,000
2	A	23	ZEMİN	DÜKKAN	89.15	19.47	99,500	28,429	9,423,929	9,420,000
3	A	25	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	154.68	11.20	102,200	29,200	16,135,336	16,140,000
4	A	26	ZEMİN	DÜKKAN	47.88	17.30	104,300	29,800	5,509,424	5,510,000
5	B	23	1.BODRUM	DÜKKAN	306.38	22.75	91,900	26,257	28,753,672	28,750,000
6	B	24	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	378.83	15.02	104,300	29,800	39,959,565	39,960,000
7	B	25	ZEMİN	DÜKKAN	110.52	39.12	102,200	29,200	12,437,448	12,440,000
8	B	26	ZEMİN	DÜKKAN	63.49	0.00	94,000	26,857	5,968,060	5,970,000
9	B	28	ZEMİN	DÜKKAN	85.34	19.07	107,400	30,686	9,750,693	9,750,000
10	C	13	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	314.92	11.99	102,200	29,200	32,534,932	32,530,000
11	C	14	ZEMİN	DÜKKAN	110.06	53.35	112,500	32,143	14,096,571	14,100,000
12	C	15	ZEMİN	DÜKKAN	121.74	26.29	109,800	31,371	14,191,807	14,190,000
TOPLAM (m²)					1,872.31	259.78	TOPLAM DEĞER (TL)		197,740,629	197,740.000

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL/Ay)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /Ay)
Emsal 1	90,00	49.000,00	544,44	10%	490,00	-10%	0%	0%	441,00
Emsal 2	25,00	25.000,00	1.000,00	20%	800,00	-30%	-10%	0%	480,00
Emsal 3	375,00	245.000,00	653,33	15%	555,33	5%	-10%	-10%	472,03
Emsal 4	260,00	185.000,00	711,54	15%	604,81	5%	-15%	-15%	453,61
Emsal 5	634,00	350.000,00	552,05	10%	496,85	10%	-10%	-10%	447,16
Ortalama Birim Değeri (TL/m²/Ay)									~ 460,-

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 25 no.lu bağımsız bölüm için m² kira birim değeri olarak 460,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmaza göre rapora konu diğer taşınmazlara kira m² birim değer takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazların değerlendirme tarihindeki KDV hariç ve aylık toplam kira değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ön Kullanım Alanı (m ²)	Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Ön Kullanım Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)
1	A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	89.32	24.22	420.00	120.00	40,421	40,400
2	A	23	ZEMİN	DÜKKAN	89.15	19.47	445.00	127.14	42,147	42,100
3	A	25	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	154.68	11.20	460.00	131.43	72,625	72,600
4	A	26	ZEMİN	DÜKKAN	47.88	17.30	470.00	134.29	24,827	24,800
5	B	23	1.BODRUM	DÜKKAN	306.38	22.75	410.00	117.14	128,281	128,300
6	B	24	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	378.83	15.02	470.00	134.29	180,067	180,100
7	B	25	ZEMİN	DÜKKAN	110.52	39.12	460.00	131.43	55,981	56,000
8	B	26	ZEMİN	DÜKKAN	63.49	0	425.00	121.43	26,983	27,000
9	B	28	ZEMİN	DÜKKAN	85.34	19.07	480.00	137.14	43,579	43,600
10	C	13	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	314.92	11.99	460.00	131.43	146,439	146,400
11	C	14	ZEMİN	DÜKKAN	110.06	53.35	510.00	145.71	63,904	63,900
12	C	15	ZEMİN	DÜKKAN	121.74	26.29	495.00	141.43	63,979	64,000
TOPLAM (m²)					1,872.31	259.78	TOPLAM DEĞER (TL)		889,233	889,200

7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazlar için bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle gelir yaklaşımı doğrudan kullanılmamıştır.

7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, değerlendirme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık ve kiralık benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın pazar değer ve kira değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazların piyasa değeri toplamı KDV hariç **197.740.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile **889.200,-TL** takdir edilmiştir.

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş

Raporumuz içeriğinde; "5.5." ve "5.6." başlıkları altında belirtildiği üzere ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporumuz içeriğinde; "5.2.1" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde 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. Taşınmazlar üzerindeki ipoteklere dair şirket yetkilileri tarafından ipotek beyan yazısı rapor ekimizde yer almaktadır.

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş "Depolu Asma Katlı İşyeri" ve "Asma Katlı İşyeri" nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

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.

8.6. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı 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.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) 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." olarak geçmektedir.

"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.

'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegin gayrimenkullerin değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin İdealist GYO A.Ş. olduğu görölmüş, bu nedenler taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

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.

BÖLÜM 9

SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İdealist GYOA.Ş.'nin talebi üzerine; SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi üzerinde yer alan Cadde Koru Projesi kapsamındaki 12 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Bu rapor; konu gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amacı ve inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ve bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bu hususları doğrultusunda, değerleme uzmanının hazırlamış olduğu ve raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususların geçerliliğine katılıyor, gayrimenkulün değerine yönelik ortaya konan değerlendirmeyi doğru ve yerinde buluyoruz.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazların değerleme tarihindeki peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır. Sonuç olarak taşınmazların pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Pazar Değeri	197.740.000
Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Pazar Değeri	237.288.000

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 1 USD: 42,9395-TL 'dir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 10

UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.*

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar güvenilir kabul edilirler.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.*
- *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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerleme uzmanı 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.*