

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDEKİ
NEF 22 SİTESİ
(37 ADET DAİRE)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	15.12.2020
RAPOR TARİHİ	16.12.2020
RAPOR NO	PEKGY-2011078
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BAKIRKÖY İLÇESİ ATAÖY 7-8-9-10. KISIM MAHALLESİ'NDE YER ALAN NEF 22 PROJESİNDE YER ALAN 37 ADET DAİRE
DEĞERLEME ADRESİ	ATAÖY 7-8-9-10. KISIM MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME E-5 YAN YOL, NEF 22 ATAÖY SİTESİ, NO:22/2 B BLOK, NO:22/5 BAKIRKÖY-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Değer Listesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Tapu belgeleri (kopya)
Ek 6 - Yapılaşma Belgeleri - (Yapı kullanım izin belgesi, Enerji kimlik belgesi vd) (kopya)
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme için Peker GYO A.Ş. tarafından iletilen 37 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Yeni Yol Sokak, No: 8 / 1-G (Bomonti Business Center) Şişli/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan bağımsız bölümlerin , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değerleme için Peker GYO A.Ş. tarafından iletilen 37 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için PEKGY-2011078 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

62 ADA 116 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bakırköy
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kartaltepe
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	52
Ada No	:	62
Parsel No	:	116
Alanı	:	19.248,98
Vasfı	:	YİRMİ ÜÇ KATLI A VE B BLOKLU YİRMİ DÖRT KATLI C, D, E VE F BLOKLU BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	TARİH	YEVMIYE	MALİK
62	116	B	7	151	KONUT	1518	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	B	7	152	KONUT	2131	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	B	7	153	KONUT	1563	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	6	111	KONUT	1099	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	6	112	KONUT	1071	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	6	115	KONUT	1071	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	6	116	KONUT	1099	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	6	117	KONUT	861	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	7	122	KONUT	1110	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	7	123	KONUT	1082	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	7	126	KONUT	1082	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	7	127	KONUT	1110	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	7	128	KONUT	1110	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	8	133	KONUT	1121	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	8	134	KONUT	1093	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	8	137	KONUT	1093	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	8	138	KONUT	1121	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	8	139	KONUT	878	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	9	144	KONUT	1104	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	9	145	KONUT	1104	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	9	148	KONUT	2037	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	9	151	KONUT	685	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	9	152	KONUT	685	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	10	155	KONUT	1115	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	10	156	KONUT	1126	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	10	159	KONUT	452	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	10	162	KONUT	447	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	10	163	KONUT	447	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	166	KONUT	447	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	167	KONUT	447	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	168	KONUT	456	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	170	KONUT	1402	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	171	KONUT	451	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	172	KONUT	451	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	173	KONUT	699	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	174	KONUT	699	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	116	E	11	175	KONUT	451	/ 1551063	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Peker GYO A.Ş. Tarafından alınan ve tarafımıza iletilen 13.11.2020 ve 26.11.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar:

- * Yönetim Planı Değişikliği : (22.09.2017) 27-10-2017 tarih ve 11894 yevmiyedir.
- * KM ne Çevrilmiştir. 05-07-2019 tarih ve 7973 yevmiyedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 27.11.2020 tarihli imar durumu yazısına göre;
Söz konusu 116 parsel 24.05.2010 onanlı 1/5000 ölçekli 62 Ada' nın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı ve 25.01.2011 / 15.05.2015 / 20.07.2015 / 17.06.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinde " Turizm Ticaret Alanı" nda kalmakta olup, plan notu yönetmelik ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ayrıca söz konusu 116 parsel imar istikamet açısından 26.05.2020 / 12.11.2010 / 28.09.2015 onanlı 1/1000 ölçekli DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Revize Uygulama Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinden etkilenmektedir. Uygulama aşamasında İBB Ulaşım Daire Başkanlığı' ndan ve irtifa ile ilgili de Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü' nden görüş alınması gerekmektedir.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; fonksiyonunda herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür. 26.05.2020 tarihli imar istikamet açısından 26.05.2020 / 12.11.2010 / 28.09.2015 onanlı 1/1000 ölçekli DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Revize Uygulama Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinden etkilenmesi nedeniyle parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda uygulama aşamasında İBB Ulaşım Daire Başkanlığı' ndan ve irtifa ile ilgili de Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü' nden görüş alınması gerekmektedir.
Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmış ana gayrimenkulde yer almaları nedeniyle imar istikamet açısından mevcut olan süreçten olumsuz etkilenmemektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Bakırköy Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu B blok için:

- * 16.06.2014 tarih 4165-B sayılı yeni yapı ruhsatı,
- * 28.11.2016 tarih 74975/B sayılı tadilat ruhsatı,
- * 12.06.2019 tarih 30850- B sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu E blok için:

- * 16.06.2014 tarih 4165-E sayılı yeni yapı ruhsatı,
- * 28.11.2016 tarih 74975/E sayılı tadilat ruhsatı,
- * 12.06.2019 tarih 30850-E sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- * Taşınmazlara ait 13.06.2016 tarih 4165 sayılı onaylı mimari projesi Wep Tapu sisteminden incelenmiştir.

TADİLAT RUHSAT BİLGİLERİ B BLOK					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
28.11.2016	79745/B	Mesken / 318 Ofis/İşyeri / 28	Bakırköy Belediyesi (Tadilat)	40.711,63 m ²	V A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ B BLOK					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
12.06.2019	30850/B	Mesken / 318 Ofis/İşyeri / 28	Bakırköy Belediyesi - Yapı Kullanma İzin Belgesi	40.711,63 m ²	V A

TADİLAT RUHSAT BİLGİLERİ E BLOK					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
28.11.2016	79745/E	Mesken / 247 Ofis/İşyeri / 21	Bakırköy Belediyesi (Tadilat)	38.622,47 m ²	V A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ E BLOK					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
12.06.2019	30850/E	Mesken / 247 Ofis/İşyeri / 21	Bakırköy Belediyesi - Yapı Kullanma İzin Belgesi	38.622,47 m ²	V A

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

KDK Yapı denetimi Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

(Adres Bilgisi: Sultaniye Mahallesi, 350. Sokak, Şelale Plaza Sitesi, No:1 / 9 Esenyurt/İstanbul)

2.3.7 - Proje 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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B bloğa ait 01.04.2018 tarihli B sınıfı, E bloğa ait 01.04.2018 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki “Nef 22 Ataköy Projesi” olarak isimlendirilmiş B blokta 3 adet ve E blok 34 adet konuttan oluşan bağımsız bölümlerdir.

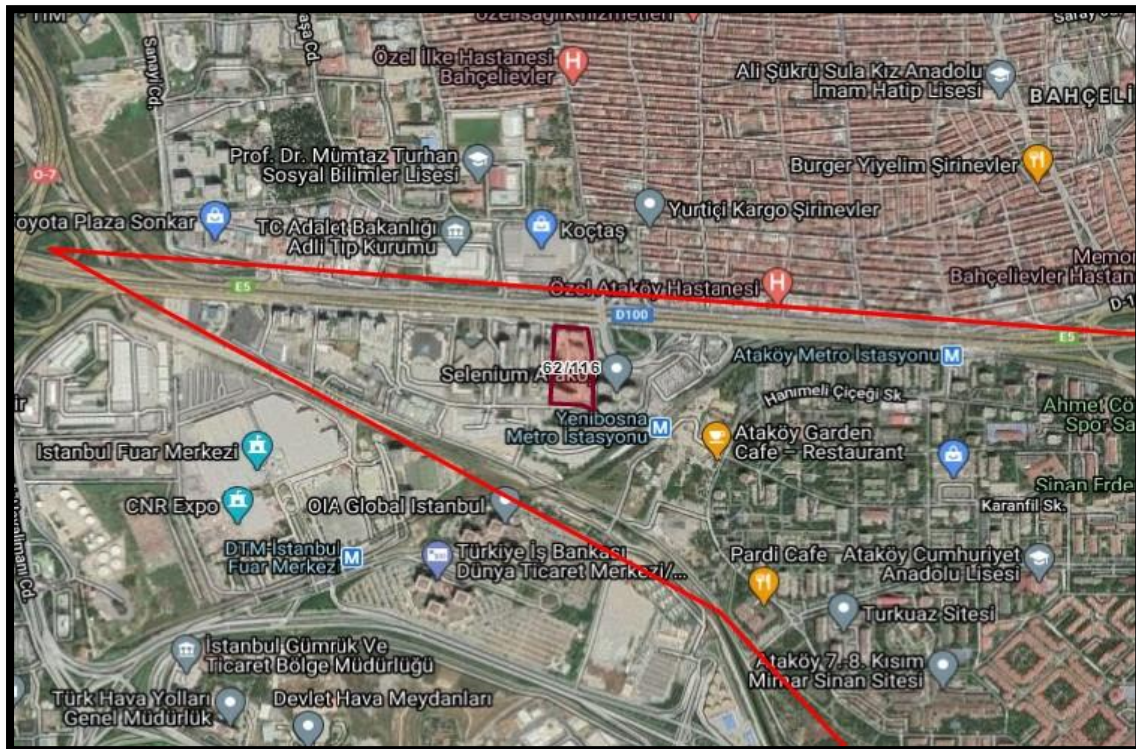
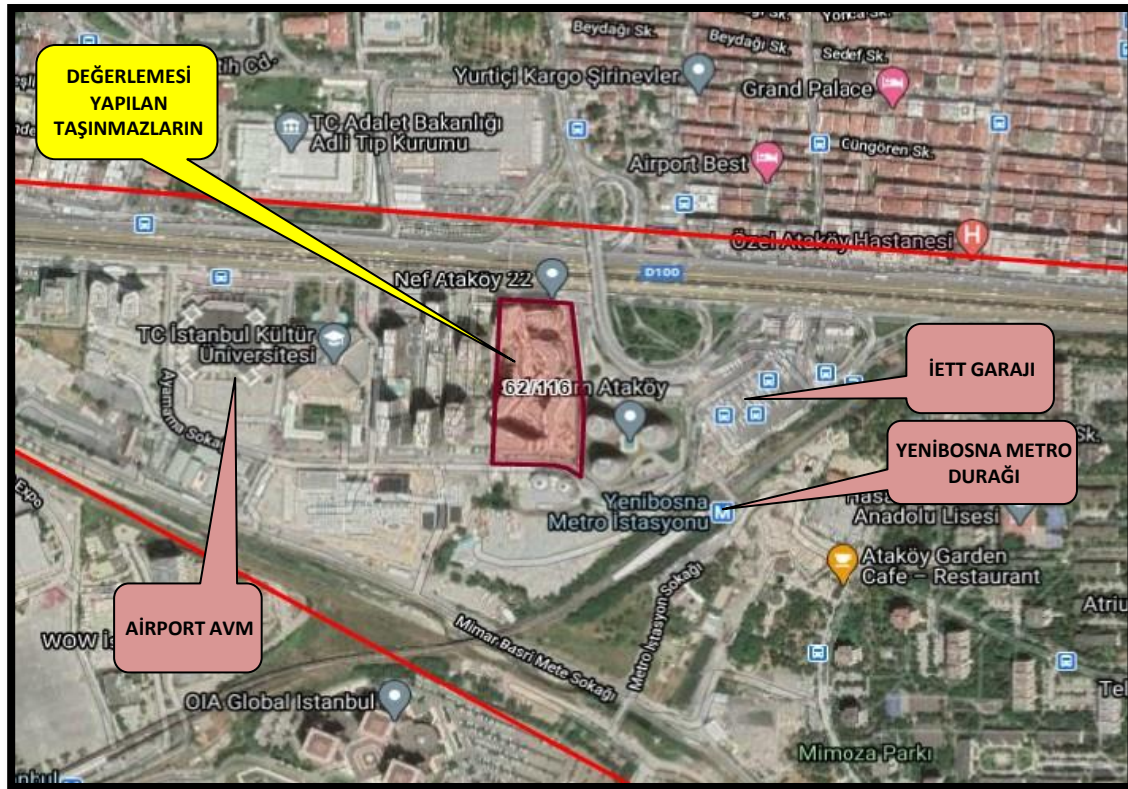
Nef Ataköy 22 projesi 2 parselden oluşmakta olup, 24.208,75 m2 alan üzerinde inşaa edilmiştir. Projede 18 katlı konut ve ofisin yanında bir alışveriş merkezinin bulunduğu 6 bloktan oluşmaktadır. Proje toplam 1269 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 1037 adeti konut birimleri bulunmaktadır. Avm bölümünde farklı kullanım alanlarında 125 adet dükkan yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 62 Ada 116 Parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde ; 6 adet blok nizamda inşa edilmiş rezidans bloğu bulunmaktadır. Farklı geometrilere inşa edilen bloklarda bodrum katlar ve ticari üniteler birbiri ile bağlantılıdır. Parsel alanı 19.248,98 m2 olup projede toplam 165.062 m2 inşaat alanı bulunmaktadır. Projenin güney ve kuzey yönlerden sağlanan 2 adet girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 3 adet bağımsız bölüm B blokta yer almaktadır. B blok 5 bodrum, zemin, asma 17 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 23 katlı olarak inşa edilmiştir. B blok 5. bodrum katta; ortak alanlar, sığınak, teknik hacim, su deposu ve kapalı otopark, 4.-3. Bodrum katta; depo, teknik hacim, mekanik oda ve kapalı otopark, su deposu 2. Bodrum katta; tüm bloklara ait depo, işyeri taşınmazlara ait depo, teknik hacim, mekanik oda, otomasyon merkezi, kapalı sınıf çalışma alanları bulunmaktadır. B blokta 28 adet işyeri ve 318 adet konut olmak üzere toplam 346 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 33 adet bağımsız bölüm E blokta yer almaktadır. E blok 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. E blok 5. bodrum katta; ortak alanlar, sığınak, teknik hacim, su deposu ve kapalı otopark, 4.-3. Bodrum katta; depo, teknik hacim, mekanik oda ve kapalı otopark, su deposu 2. Bodrum katta; tüm bloklara ait depo, işyeri taşınmazlara ait depo, teknik hacim, mekanik oda, otomasyon merkezi, kapalı sınıf çalışma alanları bulunmaktadır. E blokta 21 adet işyeri ve 247 adet konut olmak üzere toplam 268 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

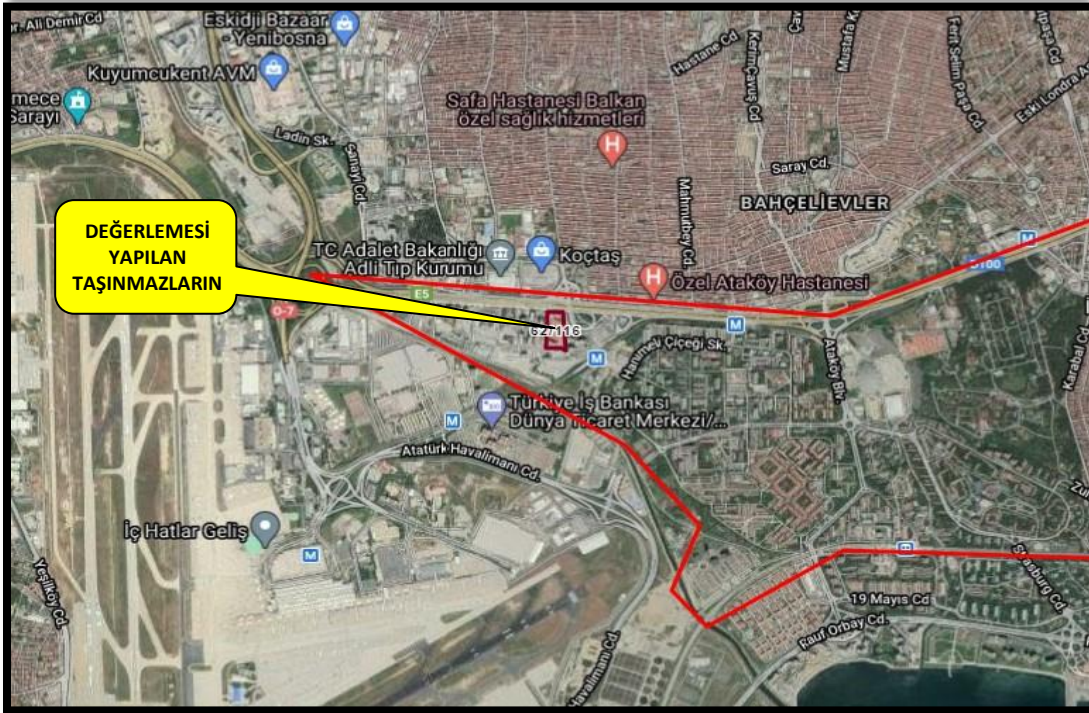
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara E-5 güney yan yol üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlar merkezi konumda yer alıp, E-5 karayolunun hemen yanında Kültür Üniversitesine komşu parselde, Dünya Ticaret Merkezi ile CNR Expo Fuarının yakınında ve Atatürk havalimanında yakın konumda yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi E-5 Yan yol üzerinde Nef 22 Ataköy Projesinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu proje Yenibosna Metro istasyonu ve Yenibosna Metrobüs istasyonuna cepheli konumda yer almaktadır. Ulaşım son derece rahat olarak yapılmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada 116 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Nef 22 Ataköy Projesi" olarak isimlendirilmiş B blokta 3 adet ve E blok 34 adet konuttan oluşan bağımsız bölümlerdir.

Ruhsat ve iskan belgesine göre Nef 22 projesi 1237 adet konut ve 125 adet dükkan olmak üzere 1269 bağımsız bölümden oluşan toplam inşaat 165.062 m² alanına sahiptir.

Değerleme konusu 37 adet bağımsız bölümün mimari projesi üzerinden hesaplanmış olan brüt alanları ve satışa esas olan Şirket tarafından tarafımıza beyan edilmiş olan alanlar aşağıda belirtilmiştir.

BB No	Kat No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Brüt Alan
151	7	KONUT	160,59	160,59
152	7	KONUT	218,36	218,36
153	7	KONUT	159,13	159,13
111	6	KONUT	110,67	110,67
112	6	KONUT	110,67	110,67
115	6	KONUT	105,45	105,45
116	6	KONUT	114,64	114,64
117	6	KONUT	90,50	90,50
122	7	KONUT	110,67	110,67
123	7	KONUT	110,67	110,67
126	7	KONUT	105,45	105,45
127	7	KONUT	114,64	114,64
128	7	KONUT	90,50	90,50
133	8	KONUT	110,67	110,67
134	8	KONUT	110,67	110,67
137	8	KONUT	105,45	105,45
138	8	KONUT	114,64	114,64
139	8	KONUT	90,50	90,50
144	9	KONUT	110,67	110,67
145	9	KONUT	110,67	110,67
148	9	KONUT	227,47	227,47
151	9	KONUT	68,63	68,63
152	9	KONUT	68,81	68,81
155	10	KONUT	110,67	110,67
156	10	KONUT	110,67	110,67
159	10	KONUT	128,81	128,81
162	10	KONUT	68,63	68,63
163	10	KONUT	68,81	68,81
166	11	KONUT	110,67	110,67
167	11	KONUT	110,67	110,67
168	11	KONUT	46,33	46,33
170	11	KONUT	128,96	128,96
171	11	KONUT	45,74	45,74
172	11	KONUT	44,96	44,96
173	11	KONUT	68,63	68,63
174	11	KONUT	68,81	68,81
175	11	KONUT	44,96	44,96
TOPLAM			3.877,44	3.877,44

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Residence
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, otoparklar tamamlanmış durumdadır. B blokta yer almakta olan 151, 152 ve 153 numaralı bağımsız bölümlerin iç mekânları, bağımsız bölüm ara bölme duvarları açık durumda natamam olarak bırakılmıştır. Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin bulunması, kat mülkiyetinin kurularak cins tahsisinin yapılmış olması nedeniyle değerlemede %100 inşaat seviyesine sahip olduğu kabul edilmiştir.

E blokta yer almakta olan taşınmazların içerisinde iyi kalitede malzemeler kullanılmış olup, döşemede ıslak hacimlerde granit diğer alanlarda parke, duvarlarda ıslak hacimlerde granit diğer alanlarda saten boya, doğramalarda pencerelerde pvc, iç kapılar amerikan panel ve dış kapısı çelik kapıdır. Taşınmaz içerisinde ısınma sistemi merkezi ısıtmalı doğalgazdır. Radyatörler takılıdır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Harita 1 - İstanbul'un Konumu



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Bakırköy

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy, Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'te de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çirpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Atatürk Havalimanı , ilçe sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Yakın zamanda hava trafiğine kapatılmış olup, özel uçuşlara izin verilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'tan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri, 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1.kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. Yeşilköy, Yeşilyurt ile Şenlikköy (Florya) semtleri de villa tipi binaları ile üst gelir grubuna hitap eden semtlerdir.

Bakırköy İlçesi' nin nüfusu Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2019 yılı verine göre 229.239 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2017 Yılında kentsel dönüşüm olan bölgelerde konut projelerine talebin arttığı gözlemlenmiştir. Ancak 2017 yılının son çeyreğinde ve 2018 yılının ilk yarısında döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar sebebi ile inşaat maliyetlerin arttığı bu durumun da taşınmaz değerlerine yansıdığı gözlemlenmiştir. Özellikle döviz kurları baz alınarak pazarlanan taşınmazların bulunduğu bölgelerde döviz kurlarında yaşanan bu dalgalanmaların taşınmaz değerlerine birebir yansımadağı ancak taşınmazlara olan talebin sınırlanmasına neden olduğu gözlemlenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağılı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağılı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğerkredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almakta olup, D-100 Yan Yoluna cepheli konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları iyi durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık taşınmaz arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Residence Emsalleri

Emsal Krokisi



1 Ataköypark Emlak

Tel 0 533 577 93 02

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 1. katta konumlu, 60 m² olarak pazarlanan 1+1 daire için 650.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	650.000 .-TL	10.833 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

2 Pınar Emlak

Tel 0 212 560 44 66

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 15. katta konumlu, 45 m² olarak pazarlanan 1+1 daire için 550.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	45 .-M ²	550.000 .-TL	12.222 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 Experium Gayrimenkul

Tel 0 212 951 01 01

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde ara katta konumlu, 30 m² olarak pazarlanan stüdyo dairenin ekim ayı içerisinde 490.000 TL bedel ile satış işleminin yapıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın alım/satım işleminde nakit mi yoksa kredili olarak mı işlem yapıldığı bilgisi alınamamıştır.

SATILMIŞ	30 .-M ²	490.000 .-TL	16.333 .-TL/M ²
-----------------	---------------------	--------------	----------------------------

4 Ataköy Taş Emlak

Tel 0 212 560 61 16

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 11. katta konumlu, 73 m² olarak pazarlanan 1+1 daire için 750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	73 .-M ²	750.000 .-TL	10.274 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

5 Remax Select

Tel 0 212 465 42 72

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 5. katta konumlu, 62 m² olarak pazarlanan 1+1 daire için 700.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	62 .-M ²	700.000 .-TL	11.290 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

6 Coldwell Banker Lider

Tel 0 212 352 22 42

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 6. katta konumlu, 107 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 1.300.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	107 .-M ²	1.300.000 .-TL	12.150 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Life İstanbul GYO

Tel 0 542 891 86 34

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Aşçıoğlu Selenium projesinde 2. katta 1+1 96 m² olarak pazarlanan daire için 1.050.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	96 .-M ²	1.050.000 .-TL	10.938 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

8 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 212 651 28 18

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Aşçıoğlu Selenium projesinde 5. katta 1+1 97 m² olarak pazarlanan daire için 990.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	97 .-M ²	990.000 .-TL	10.206 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

9 SE Club Gayrimenkul

Tel 0 212 215 55 55

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Aşçıoğlu Selenium Retro projesinde 1. katta 1+1 68 m² olarak pazarlanan daire için 1.070.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	68 .-M ²	1.070.000 .-TL	15.735 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

10 Ataköy Carisma Emlak

Tel 0 212 560 88 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Route İstanbul projesinde 13. katta 2+1 120 m² olarak pazarlanan daire için 1.385.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120 .-M ²	1.385.000 .-TL	11.542 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

11 Park Yapı

Tel 0 553 712 95 85

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Nivo Ataköy projesinde 6. katta 1+1 92 m² olarak pazarlanan daire için 980.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	92 .-M ²	980.000 .-TL	10.652 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

12 Same Gayrimenkul

Tel 0 532 276 17 52

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Nivo Ataköy projesinde 9. katta 1+1 55 m² olarak pazarlanan daire için 580.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	55 .-M ²	580.000 .-TL	10.545 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (E BLOK 145 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (9)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		1.300.000	1.070.000	1.385.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	72,22	107	68	120
BİRİM M ² DEĞERİ		12.150	15.735	11.542
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	BÜYÜK
		20%	0%	20%
DAİRE TİPİ		2+1	1+1	2+1
TİPE İLİŞKİN DÜZELTME	2+1	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM	9. kat	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.431	13.386	14.190	12.717

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden E Blok 145 nolu bağımsız bölüm numaralı daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu E Blok 145 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~13.431.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Alanı Brüt Alan (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) (*)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
151	7	KONUT	160,59	95,56	13.395	1.280.000	1.382.400
152	7	KONUT	218,36	130,48	12.952	1.690.000	1.825.200
153	7	KONUT	159,13	95,60	13.389	1.280.000	1.382.400
111	6	KONUT	110,67	72,19	13.298	960.000	969.600
112	6	KONUT	110,67	72,22	13.431	970.000	979.700
115	6	KONUT	105,45	72,22	13.431	970.000	1.144.600
116	6	KONUT	114,64	72,22	13.431	970.000	1.144.600
117	6	KONUT	90,50	56,36	13.485	760.000	896.800
122	7	KONUT	110,67	72,19	13.437	970.000	1.144.600
123	7	KONUT	110,67	72,22	13.431	970.000	1.144.600
126	7	KONUT	105,45	72,22	13.431	970.000	1.144.600
127	7	KONUT	114,64	72,22	13.431	970.000	1.144.600
128	7	KONUT	90,50	56,36	13.485	760.000	896.800
133	8	KONUT	110,67	72,19	13.437	970.000	1.144.600
134	8	KONUT	110,67	72,22	13.431	970.000	1.144.600
137	8	KONUT	105,45	72,22	13.431	970.000	1.144.600
138	8	KONUT	114,64	72,22	13.431	970.000	1.144.600
139	8	KONUT	90,50	56,36	13.485	760.000	896.800
144	9	KONUT	110,67	72,19	13.437	970.000	1.144.600
145	9	KONUT	110,67	72,22	13.431	970.000	1.144.600
148	9	KONUT	227,47	87,17	16.749	1.460.000	1.722.800
151	9	KONUT	68,63	43,76	14.854	650.000	767.000
152	9	KONUT	68,81	43,76	14.854	650.000	767.000
155	10	KONUT	110,67	72,19	13.575	980.000	1.156.400
156	10	KONUT	110,67	72,22	13.570	980.000	1.156.400
159	10	KONUT	128,81	87,18	13.421	1.170.000	1.380.600
162	10	KONUT	68,63	43,76	15.082	660.000	778.800
163	10	KONUT	68,81	43,76	15.082	660.000	778.800
166	11	KONUT	110,67	72,19	13.575	980.000	1.156.400
167	11	KONUT	110,67	72,22	13.570	980.000	1.156.400
168	11	KONUT	46,33	28,78	16.331	470.000	554.600
170	11	KONUT	128,96	87,18	13.421	1.170.000	1.380.600
171	11	KONUT	45,74	28,28	16.266	460.000	542.800
172	11	KONUT	44,96	28,21	16.306	460.000	542.800
173	11	KONUT	68,63	43,76	15.082	660.000	778.800
174	11	KONUT	68,81	43,76	15.082	660.000	778.800
175	11	KONUT	44,96	28,21	16.306	460.000	542.800
TOPLAM				2.428,07		33.610.000	38.906.700

**Değerleme Konusu Taşınmazların
Toplam Değeri**

33 610 000 TL



6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri	33.610.000 TL
---	----------------------

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış 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 nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

2007/13033 sayılı KDV Oranlarına İlişkin Genel Kararnamede gayrimenkul alım satımlarında uygulanacak olan katma değer vergisi, 2016/9153 sayılı kararname 08.09.2016 tarihinde yürürlüğe girmek üzere ve 2017/9759 sayılı Kararnamenin 2 nci maddesiyle 03.02.2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere uygulanacaktır. Kararnameye göre apı ruhsatı 1.1.2013'ten önce alınmış inşaatlarda net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı % 1, net alanı 150 m2den fazla olanlarda %18 olarak uygulanacaktır.

Yapı ruhsatı 1.1.2013 ila 31.12.2016 tarihleri arasında alman konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1.1.2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 uygulanır.

c) Dolayısıyla yukarıdaki belirlemelerin dışında kalan;

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almayan,
Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler (kentsel dönüşüm alanları) ile riskli yapıların bulunduğu yerlerden olan,
Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da, arsa birim m2 vergi değeri Beşyüz Türk Lirasının altında kalan,
konutlar için %8 olarak uygulanmaya devam edecektir.

Yapı ruhsatı 1.1.2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1.1.2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

a) Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dâhil) arasında olan konutların tesliminde %8,

b) İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde %18,

c) Dolayısıyla yukarıdaki belirlemelerin dışında kalan;

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almayan,
Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler (kentsel dönüşüm alanları) ile riskli yapıların bulunduğu yerlerden olan,
Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da, arsa birim m2 vergi değeri Bin Türk Lirasının altında kalan, konutlar için %1 olarak uygulanacaktır.
Bu kapsamda konu taşınmazların ilk yapı ruhsatı 1.1.2013 ila 31.12.2016 tarihleri arasında düzenlenmiş olması sebebi ile KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Bina" portföyünde olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde;
Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmalarını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

62 Ada 116 Parsel üzerindeki değerlendirilmesi yapılan 37 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 37 Adet bağımsız bölümün;

16.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

33.610.000 .-TL

(Otuz Üç Milyon Altı Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

38.906.700 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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