

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	18.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.10.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2021
RAPOR TARİHİ	7.01.2022
RAPOR NO	PEKGY-2110081
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÜSKÜDAR İLÇESİ KÜÇÜK ÇAMLICA MAHALLESİ ORD. PROF. FAHRETTİN KERİM GÖKAY CADDESİ 1127 ADA 7 PARSEL İLE 1139 ADA 54 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN -Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme 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 -** Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 -** Üsküdar Acıbadem Okul Projesi Hesap Yöntemleri Yazısı
- Ek 6 -** INA Tablosu
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe 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 creti; 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, mlk 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 1127 Ada 7 parsel, 1139 ada 54 parselin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1127 Ada 7 parsel, 1139 ada 54 parselin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor PEKGY-2110081 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu kontrol eden / onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 hazırlanan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	PEKGY-2101013		
Rapor Tarihi	29.01.2021		
Rapor Konusu	6 ADET PARSELİN DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	200.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1127 Ada 7 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : ALTUNİZADE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1127
Parsel No : 7
Alanı (m²) : 6.632,55 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 45003
Cilt No : 37
Sayfa No : 3834
Tapu Tarihi : 21.12.2021

1139 Ada 54 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : ALTUNİZADE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1139
Parsel No : 54
Alanı (m²) : 4.387,26 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 43975
Cilt No : 39
Sayfa No : 3835
Tapu Tarihi : 16.12.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.12.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Peker GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların üzerinde;

Korunma alanı belirtmesi vardır. 18.01.2021 tarih ve 1345 yevmiyelidir.

(Parsellerin hali hazırda 1/1000 ölçekli plan kapsamında bulunması ve belediyeden alınan yazılı imar durumu bilgisine göre yapılaşma izninin bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde;

-20.03.2019 tarih ve 5840 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği yapıldığı,

-30.12.2019 tarihinde 7.955,06 m² üzerindeki Hasan Peker lehine olan intifa hakkının terkin işlemi yapıldığı,

-16.12.2021 tarih ve 43975 yevmiye ile tevhid işlemi ile 1139 ada 3-4-5 Parsellerin 1139 ada 54 parsel, 1127 ada 1-2-3 Parsellerin 1127 ada 7 parsel dönüşürüldüğü,

-21.12.2021 tarih ve 45003 yevmiye ile 1127 ada 7 parselde Üsküdar Belediyesine ait hissenin Peker GYO A.Ş. ye satış işlemi yapıldığı tespit edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar için Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 29.12.2021 tarihli imar durumu yazısına göre; Taşınmazlar 04.10.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve 16.06.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliğinde; Konut/Turizm/Yönetici Merkez Alanında yer almaktadır.

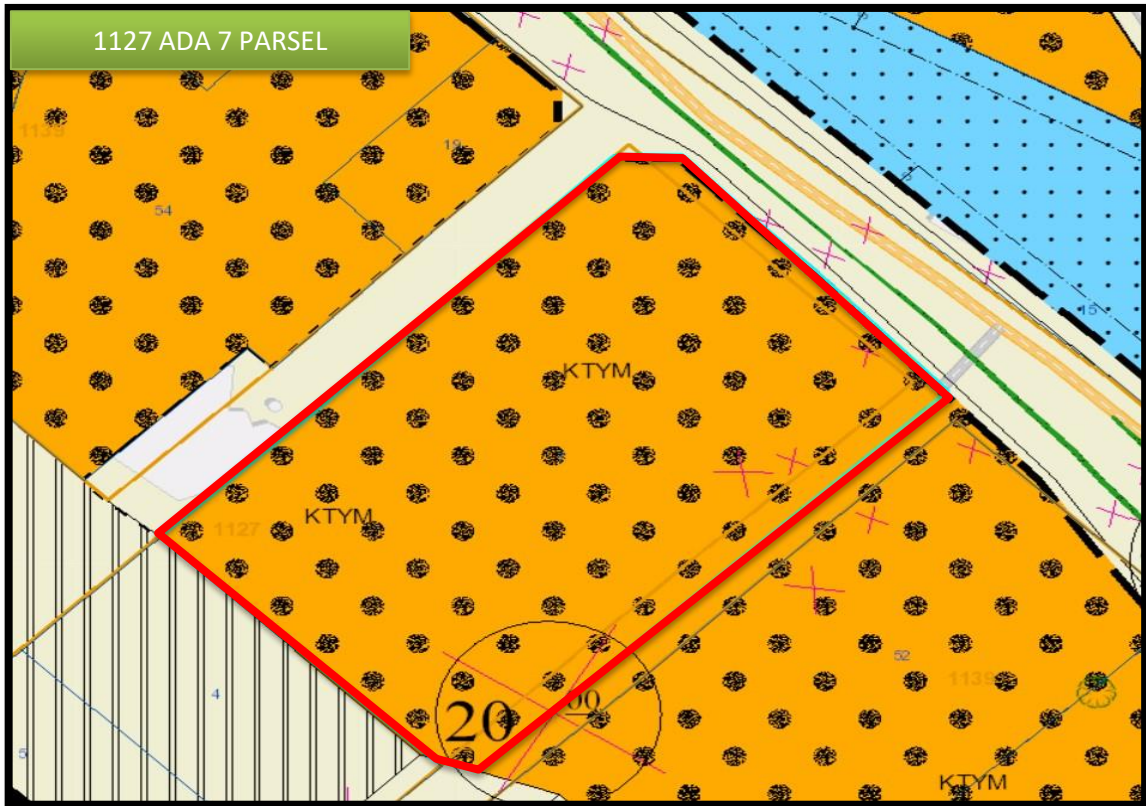
*Konut Alanları; Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın konut yapılabilir. Bu durumda TAKS: 0,10, Kaks 0,20, Hmax: 6,50 m. irtifada ayrık nizam uygulama yapılabilir.

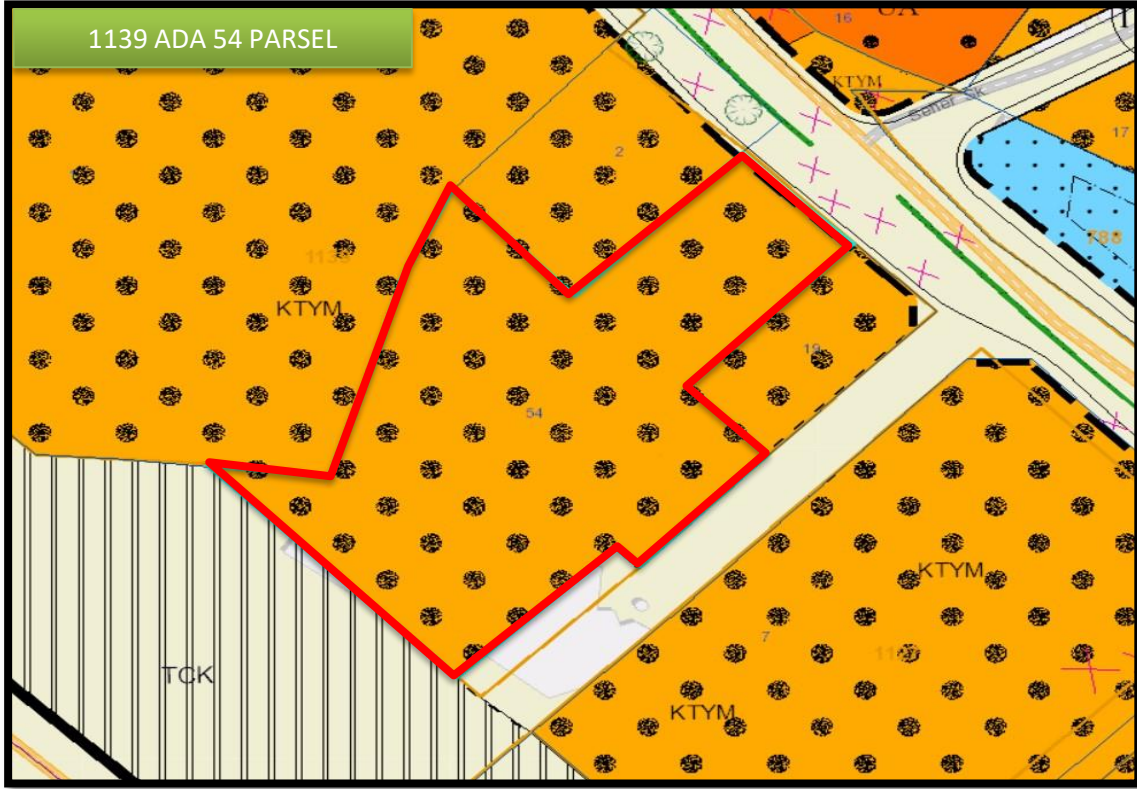
*Yönetici Merkezi Alanları; Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 1.000 m² ve daha büyük parsellerde istenirse avan projesine göre yönetici merkez fonksiyonu yapılabilir. Bu alanlarda; ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yapılabilir. Büro binası yapılamaz. TAKS: 0,10, Hmax: 6,50 m. irtifada ayrık nizam olarak yapılabilir.

*Turizm Tesisi Alanları:

Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 5.000 m² ve daha büyük parsellerde turizm tesisi ilçe belediyesinin uygun gördüğü ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca onaylanan avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50 m. İrtifada uygulama yapılabilir.

Söz konusu parseller; karayolları kamulaştırma alanına (TCK) komşu olduğundan, ilgili kurumlardan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.





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

Değerlemeye konu taşınmazların imar planlarında son üç yıllık dönem içerisinde meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesinde 50. Maddesinde belirtilen; Yetkin başlığının 50.2 bölümünde; *"Değerlemeyi gerçekleştiren kişi veya kuruluşun değerlemeyi tüm yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olmaması halinde, görevin bütünü içerisinde belirli bazı konularda uzman kişilerden yardım alması, bu hususun işin kapsamında (Bkz. UDS 101 İşin Kapsamı) ve raporda (Bkz. UDS 103 Raporlama) beyan edilmesi şartıyla kabul edilebilir."* maddesine istinaden değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde mevcut yapılaşma koşullarına istinaden geliştirilebilecek projeye ilişkin, Mimar Gazi Durul Kuşdemir' den yazılı görüş alınmıştır. Alınan görüşe ilişkin belge ekte sunulmuş olup belgede belirtilen hususlar aşağıdaki gibidir.

"Üsküdar Acıbadem 1139 ada 54 parsel, 1127 ada 7 parsel (eski 1139 ada 3-4-5 Parseller ve 1127 ada 1-2-3 Parseller) Okul Projesi Hesap Yöntemleri

Hesaplamalar yapılırken 20 Mayıs 2018 pazar Tarihli Sayı : 30426 Resmi Gazete'de yer alan "İstanbul İmar Yönetmeliği" baz alınmıştır.

Parsel ile ilgili bilgiler Üsküdar Küçük Çamlıca Mahallesi 1/1000 Plan Uygulama Hükümleri (04.10.2007 t.t.'li)'ne uyularak hazırlanmıştır.

Plan notlarında belirtilen:

KTYM legandı ile gösterilen Turizm Tesisi Alanları değerleri kullanılmıştır. Çevrede bulunan diğer tüm eğitim tesisi inşaatlarında olduğu gibi, ruhsat tadilatına başvurularak eğitim tesisi yapılabilecek fonksiyon değişikliği gerçekleştirilecektir. Mevcut imarda herhangi bir artış olmaksızın, yine aşağıda paylaşılan ilgili maddesinde belirtildiği gibi TAKS: 0.15 ve KAKS: 0.40 olarak kullanılıp herhangi bir imar artışı hesaba katılmaksızın, bina büyüklüğü bu kabullere göre hesap edilmiştir.

"Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 5000 m2 ve daha büyük parsellerde turizm tesisi ilçe belediyesinin uygun gördüğü ve İlgili K.T.V.K Bölge kurulunca onaylanan avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda; TAKS: 0.15, KAKS: 0.40, hmax: 9.50 m. ve ön, yan-arka bahçe mesafesi: 5.00 m.dir. Maksimum saçak genişliği: 1.50 m.dir." ibaresine uygun olarak : TAKS: 0,15, KAKS:0,40 olarak alınmıştır.

Taban Alanı Hesabı:

İstanbul İmar Yönetmeliği'nde Madde 20'de belirtilen Taban Alanı hesapları göz önüne alınmıştır.

Binanın zemin ve 1. Bodrumda Düzenlenmiş zemin üzerinde kalan kısmının izdüşümü ile sınırlar oluşturulmuş, bu sınırın toplam alanı hesaplanmıştır. İmar Yönetmeliği'ne belirtilen Taban alanı'na dahil edilmeyecek alanlardan aşağıdakiler toplam alandan düşülerek taban alanı hesaplanmıştır:

d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ve yangın güvenlik holleri,

e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar.

1139 ada 54 parsel (eski 3-4-5 Parseller) için:

Parselin Maksimum Taban Alanı: 685,2m²

Projenin Taban Alanı:685,14m² dir.

1127 ada 7 parsel (eski 1-2-3 Parseller) için:

Parselin Maksimum Taban Alanı: 897,6m²

Projenin Taban Alanı:888,39m² dir.

Katlar Alanı Hesabı:

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin Madde 21'de belirtilen Katlar Alanı hesapları göz önüne alınmıştır. Binanın her katında bulunan inşaat alanları toplanarak toplam inşaat alanı bulunmuştur. Bu Alandan, yönetmelikte öngörülen:

1) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yanain merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenli holünün 6m² si,

5) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve asık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar.

17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, hovalandırma sistemleri arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri, (teknik alan olarak düşülmüştür)

23) Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları, (diğer tüm alanlar mimari kullanım alanı olarak düşülmüştür)

Alanlar çikartılarak zemin ve üstü katların katlar alanı hesaplanmıştır.

Katlar Alanı %30 Kontrolü:

imar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi uyarınca:

(8) 22 nci maddeyle"veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz.

1139 ada 54 parsel (Eski 3-4-5 Parseller) için: %30 dahili Katlar alanı harici alanlar Parselin Emsale Esas Alanı:

705,01/2393m² = % 29,5 olarak hesaplanmıştır.

1127 ada 7 parsel (Eski 1-2-3 Parseller) için: % 30 dahili Katlar alanı harici alanlar/ Parselin Emsale Esas Alanı:

548/1827m² = %30 olarak hesaplanmıştır.

Bodrum Katlar için Katlar Alanı Hesabı:

Bodrum Katlarda yönetmelikte öngörülen:

"b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,"

Toplam bodrum kat inşaat alanından Katlar Alanı Harici alan olarak düşülmüştür.

Üsküdar Küçük Çamlıca Mahallesi 1/1000 Plan Uygulama Hükümleri (04.10.2007 t.t.'li) Madde 10.3 Turizm Tesisi Alanları'nda bulunan plan notlarına göre bodrumda bulunan aşağıdaki işlevler Katlar Alanı haricidir:

Bu koşullarda hazırlanacak avan projelerin Çamlıca Bölgesinin tarihsel özellikleri bağlamında geleneksel mimari sürekliliklerini dikkate alan çağdaş ve çevresi ile her boyutta uyumlu yapılar olması, mono blok yapı kütesine dayalı olmayan parçam ve gerekirse kademeli mimari düzenlemeler yapılması, silüete olumsuz etki yapmaması, mümkün olduğunca eğime dik konumlanmaması, eğimden dolayı kat kazanılması halinde en fazla 1 kat açığa çıkacak şekilde kot verilmesi, konaklama ünitelerinin dışındaki otel fonksiyonunu destekleyen konferans. toplantı salonu, spor salonu, yüzme havuzu, eğlence v.s. hizmet ünitelerinin bodrum katlarda (Otoparklar hariç olmak kaydıyla yapının yer altında inşa edilen kısmı ±0.00 kotundan itibaren yer üstünde yapılacak olan hacmi geçemez.) emsale dahil edilmeden hazırlanması koşuluyla avan projenin ilçe belediyesince ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca onaylanması esastır.

Bu maddeden yararlanarak konferans, toplantı salonu, spor salonu, yüzme havuzu, eğlence v.s. hizmet üniteleri Toplam bodrum kat inşaat alanından düşülmüştür. Bodrum katlarda Katlar Alanı sıfırdır.

Toplam Zemin üstü inşaat alanından Katlar Alanı Harici kullanımlar çıkartılarak aşağıdaki değerler bulunmuştur.

1139 ada 54 parsel (Eski 3-4-5 Parseller) için: Parselin Maksimum Katlar Alanı:

1827,2m² Projenin Katlar Alanı: 1749,24m² dir

1127 ada 7 parsel (Eski 1-2-3 Parseller) için: Parselin Maksimum Katlar Alanı:

2393,6m² Projenin Katlar Alanı: 2318,71m² dir."

Yukarıda belirtilmiş olan ve rapor ekinde de yer almakta olan ilgili yazıya istinaden değerlemeye konu taşınmazın nakit akım tabloları bu alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

İlgili yazıda yapılan hesaplamalar sonucu;

1127 Ada 7 Parsel (Eski 1-2-3 Parseller) üzerinde toplam 11.781,26 m²,

1139 Ada 54 Parsel (Eski 3-4-5 Parseller) üzerinde toplam 8.954,34 m² olmak üzere parseller üzerinde toplam 20.735,60 m² kapalı alan inşa edilebilmektedir.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın üzerinde henüz ruhsatlı/onaylanmış bir proje bulunmamaktadır. Parsel üzerinde ekonomik ömrünü yitirmiş yapılar ile harabe olarak bulunmakta olan yapılar mevcut olup, mevcut durumları nedeniyle yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda
Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar arsa nitelikli olup hazli hazırda üzerlerinde yeni inşa edilmiş Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar Üsküdar İli, Altunizade Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu taşınmazların her biri "Arsa" niteliğindedir.

1127 Ada 7 Parsel 6.632,55 m² yüz ölçümüne sahip olup, dikdörtgen formundadır.

1139 Ada 54 Parsel 4.387,26 m² yüz ölçümüne sahip olup, amorf formundadır.

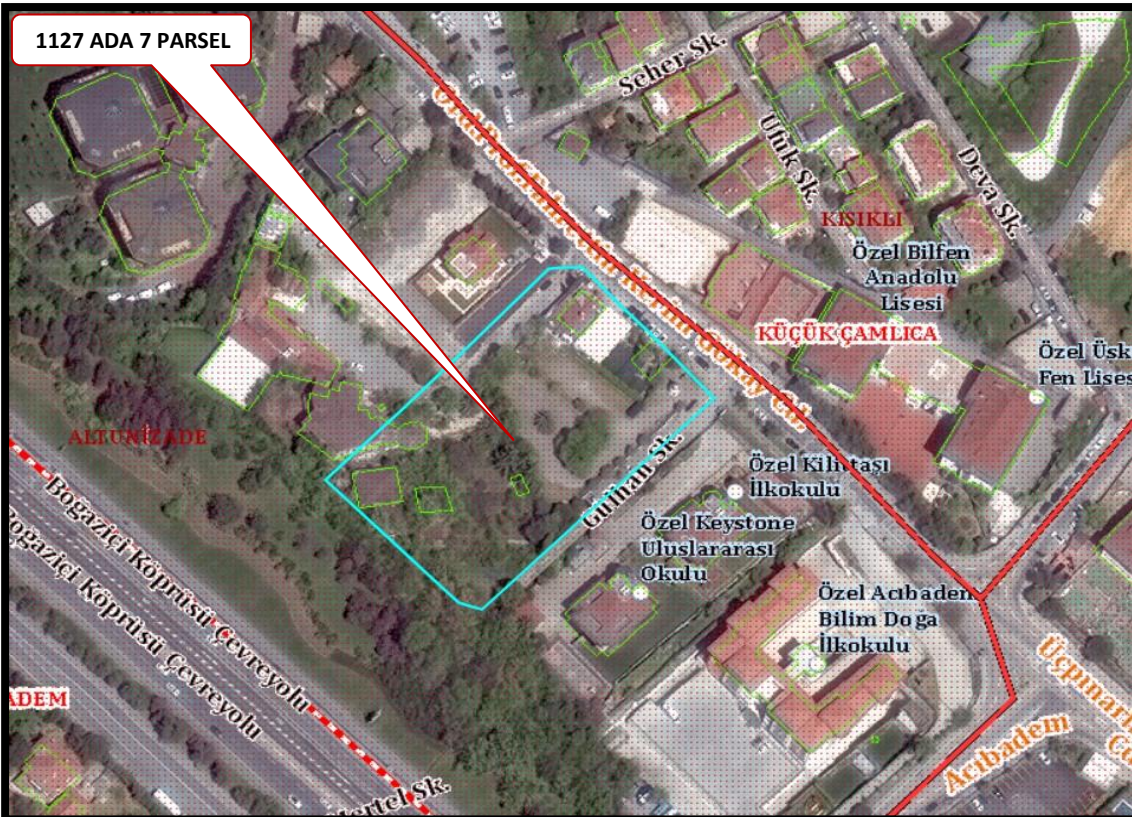
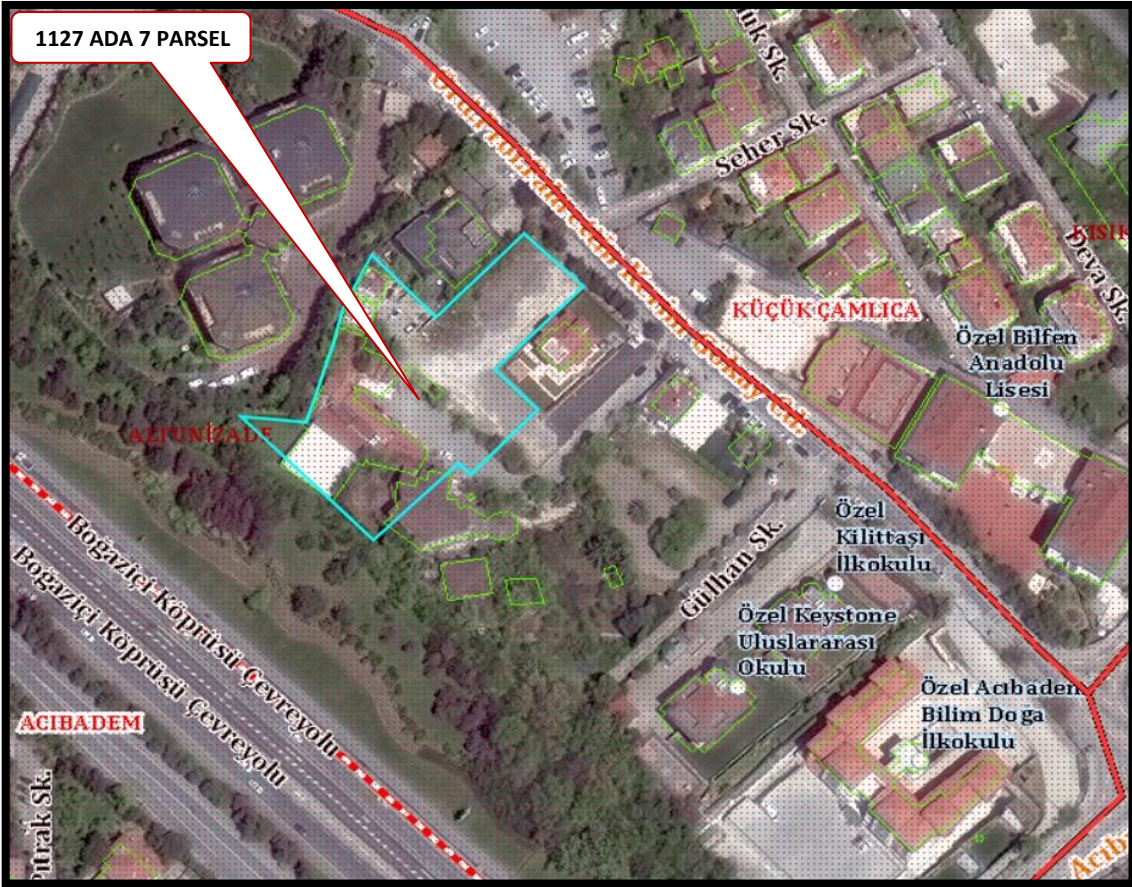
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Konu taşınmazlar D100 Otoyolu'na 85 m, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 3.2 km, Çamlıca Tepesi' ne 3 km ve Üsküdar Devlet Hastanesi'ne 4.80 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; Acıbadem Caddesi üzerinde Çamlıca istikametine doğru ilerlerken Acıbadem Metrobüs Durağı üzerinden çevreyolunu Çamlıca istikametine geçtikten sonra ilk sola sapılarak Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesine girilir. Taşınmaz bu cadde üzerinde yaklaşık 180 m yol alındığında solda konumlandırılmıştır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1127 ada 7 parsel Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesine ve Gülhan Çıkmazı Sokak üzerinde yer almaktadır.

1139 ada 54 parsel Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesine ve Gülhan Çıkmazı Sokak üzerinde yer almaktadır. Parseller eğimli arazi yapısına sahiptir.



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

Değerlemeye konu taşınmazlar için alınmış ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

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, 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. 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.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Üsküdar İlçesi

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2020 ADNKS verilerine göre 520.771 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir. Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

İstanbul'daki en önemli Türk yerleşmelerinden biri olan Üsküdar, Osmanlı dönemi boyunca büyük bir imar faaliyetine sahne oldu. O dönemin Üsküdar kasabası ve çevresi birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla, ilçenin Boğaziçi sahilleri ise saraylar, sahil sarayları, yalılar ve köşklere süslendi. Kız Kulesi en önemli yapılardan biridir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

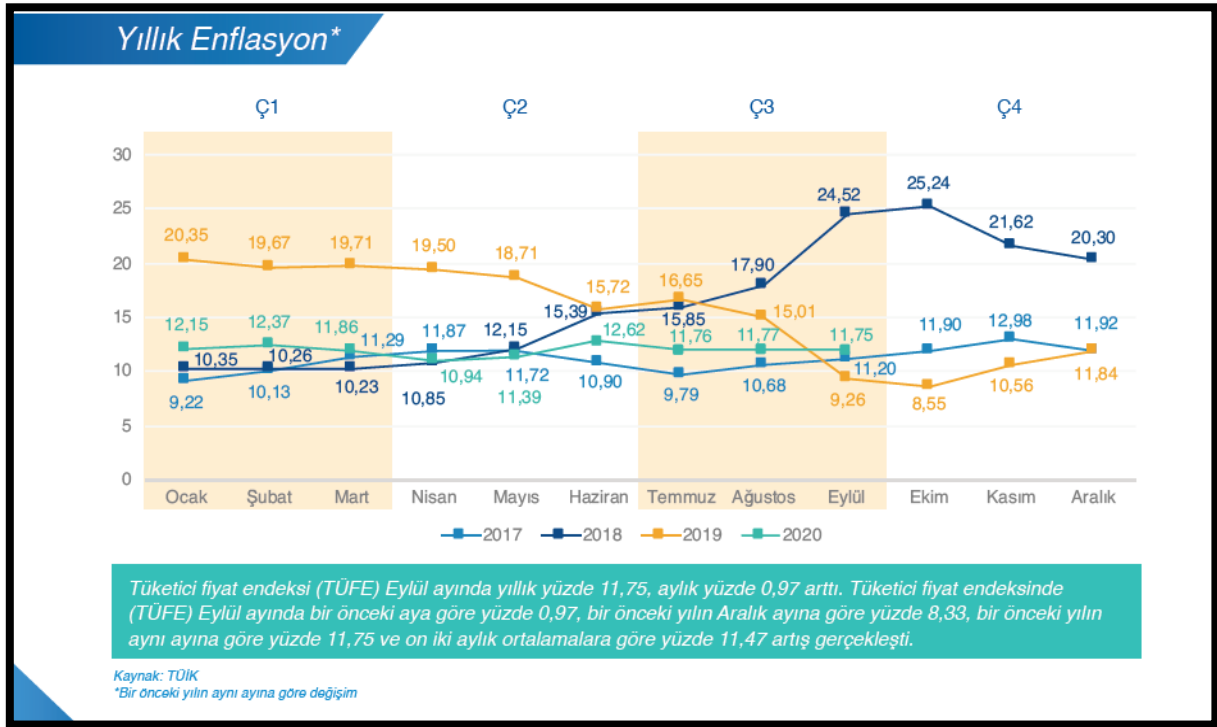
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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 bağlı 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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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 diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı 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 olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
 *Nisantepesi-Akareler-Barbaros-Maçka-Tepvikkiye bölgelerini kapsamaktadır.
 **Göneği-Yenibosna-Bakırköy-İtmevli bölgelerini kapsamaktadır.
 ***Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Fenikş bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Üsküdar Tapu Müdürlüğü, Peker GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Şehrin merkezi konumunda yer almaktadır.
- * Ulaşım imkanları oldukça iyi durumdadır.
- * Parseller imarlı alanda yer almaktadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 itibarı 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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;

- Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Altunizade Turyap

Tel 0 216 474 74 50

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 55 ada 13 parsel 30.360 m² brüt alana sahip olup, 1.500 m²lik hissesi için 35.000.000.-TL satış bedeli istenilmektedir. Taşınmaz KTYM ile gösterilen alanda TAKS: 0,10, Kaks 0,20, Hmax: 6,50 m. irtifada ayrık nizam uygulama yapılabilir. İstenilen değer çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1500 .-M ²	35.000.000 .-TL	23.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Gobaras Gayrimenkul

Tel 0 553 711 10 09

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Küçük Çamlıca Mahallesiinde 2479 ada 9 parsel olarak konumlu brüt 2.800 m² yüzölçümlü olup, 65.000.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:12.50m, konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2800 .-M ²	65.000.000 .-TL	23.214 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibi

Tel 0 532 388 46 62

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şeker Maslağı Sokak üzerinde konumlu 9.000 m² brüt alana sahip 81 ada 8 parselin 395 m²lik hissesi için 6.500.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Taks: 0,15, Kaks: 0,30 konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	395 .-M ²	6.500.000 .-TL	16.456 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Remax City

Tel 0 216 310 54 54

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Burhaniye Mahallesiinde yer alan 723 ada 19 parsel net 1.554 m² yüzölçümlü arsa için 15.500.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:12.50m, taks: 0,15 konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1554 .-M ²	15.500.000 .-TL	9.974 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Sahibi

Tel 0 541 347 34 41

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kısıklı Mahallesi, Çamlıca Bağlantı Yolu, Yan yolu üzerinde köşe konumda 38 ada 36 parsel net 464 m² yüzölçümlü olup, 7.350.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Taks: 0,20, Kaks: 0,60 Hmax:6.50m, villa imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	464 .-M ²	7.350.000 .-TL	15.841 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Remax Optima

Tel 0 216 594 26 94

Kısıklı Mahallesi, Alemdağ Caddesi üzerinde konumlu 1.155 m² yüzölçümlü arsa 50.000.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Taşınmaz kısmen Hmax:12.50m, Emsal: 1,50 ticaret imarlı, kısmende yeşil alana terki olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1155 .-M ²	50.000.000 .-TL	43.290 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

7 Coldwell Banker Sapphire

Tel 0 216 545 01 01

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi üzerinde, Ofis işyerlerinin olduğu bölge içerisinde 468 ada 24 parsel net 1.002 m² yüzölçümlü arsa 45.000.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax: 2 kat, taks: 0,15 konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1002 .-M ²	45.000.000 .-TL	44.910 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



Kiralık/Satılık Bina Emsal Krokisi



Satılık Bina Emsalleri

1 Island Gayrimenkul

Tel 0 216 456 00 19

Küçükçamlıca da Villalar bölgesinde, yeni inşa edilmiş ofis/işyeri olmaya uygun olan 5 katlı bina 2.000 m²'den ve 37.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın geniş Adalar ve deniz manzarası olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2000 .-M ²	37.000.000 .-TL	18.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Hilal Emlak

Tel 0 216 481 67 27

Küçükçamlıca da Villalar bölgesinde, yaklaşık 8 yıllık ofis/işyeri olmaya uygun olan 5 katlı bina 606 m²'den ve 20.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark ve bahçesinde havuzu olduğu, adalar ve deniz manzarası olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	606 .-M ²	20.000.000 .-TL	33.003 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Yaşam Emlak

Tel 0 216 337 04 77

Küçükçamlıca da 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantı yoluna cepheli, Üçpınarlar Caddesi üzerinde köşe konumda, yeni inşa edilmiş 8 katlı ticari bina 2.100 m²'den ve 27.250.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	2100 .-M ²	27.250.000 .-TL	12.976 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Açık Emlak

Tel 0 216 479 81 61

Taşınmazlara yakın konumda, Erkan Ocaklı Sokak üzerinde, 60 ada 26 parsel, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yoluna cepheli, yaklaşık 10 yıllık ticari kullanıma uygun 3 katlı bina 650 m²'den ve 46.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın adalar ve deniz manzarası olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	650 .-M ²	46.500.000 .-TL	71.538 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Kısıklı Mahallesi, Alemdağ Caddesi ile Ferah Caddesinin kesişimi olan noktada 791 ada 11 parsel üzerinde yaklaşık 15 yıllık 4 katlı ticari bina 1.000 m²'den ve 50.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	1000 .-M ²	50.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Titanyum Gayrimenkul

Tel 0 216 412 09 08

Kısıklı Mahaltesinde, ofis/işyerlerinin olduğu bölge içerisinde, yaklaşık 5 yıllık 6 katlı ticari bina 1.050 m² alana sahip olup, 36.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	1050 .-M ²	36.000.000 .-TL	34.286 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

7 Monstro Real Estate

Tel 0 532 665 61 90

Küçükçamlıca Mahaltesinde, ofis/işyerlerinin olduğu villalar bölgesi içerisinde, yaklaşık 5 yıllık 5 katlı restoran olarak kullanılan bina 2.000 m² alana sahip olup, 45.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	2000 .-M ²	45.000.000 .-TL	22.500 .-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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (1127 ADA 7 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		35.000.000	65.000.000	7.350.000	50.000.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	6.632,55	1.500	2.800	464	1.155	1.002
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		23.333	23.214	15.841	43.290	44.910
		-20%	-15%	-40%	-27%	-30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT-TURİZM YÖN. MER.	KTYM KAKS:0,20	KONUT HMAX: 12,50	KONUT KAKS: 0,60	TİCARET E:1,50	KONUT TAKS:0,15 2KAT
		0%	25%	30%	-10%	25%
KONUM KONUSUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
		10%	15%	15%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TEK MÜLKİYET NET PARSEL	HİSSELİ / BRÜT PARSEL	TEK MÜLKİYET / BRÜT PARSEL	TEK MÜLKİYET / NET PARSEL	TEK MÜLKİYET / BRÜT PARSEL	TEK MÜLKİYET / NET PARSEL
		25%	15%	0%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		5%	30%	-5%	-37%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	26586	24.500	30.179	15.048	27.273	35.928

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
1127	7	6.632,55	26.586	176.330.233,46	176.340.000,00
1139	54	4.387,26	26.586	116.637.881,36	116.640.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)				292.980.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATILIK FİYATI SATILIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		37.000.000 KİRALIK BENZER 0%	20.000.000 KİRALIK BENZER 0%	46.500.000 KİRALIK BENZER 0%	50.000.000 KİRALIK BENZER 0%	36.000.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	20735,6	2.000 18.500 -25%	606 33.003 -40%	650 71.538 -40%	1.000 50.000 -30%	1.050 34.286 -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OKUL BİNASI	BİNA 0%	BİNA 0%	BİNA 0%	BİNA 0%	BİNA 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEHİR	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPI YAŞI (yeni inşa edilecek)	Yeni bina 0%	8 Yıllık 5%	10 Yıllık 5%	15 Yıllık 8%	5 Yıllık 4%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-45%	-50%	-27%	-26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25563	12.025	18.152	35.769	36.500	25.371

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanı, niteliği, konum ve yapılaşma durumuna en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Elde edilen emsallere istinaden parseller üzerinde geliştirilebilecek Okul projesinin birim m² değerinin 25.563.-TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmış ve bu birim değer dikkate alınarak nakit akımı projeksiyonu yapılmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller için Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsellerin üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 17,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller imar planına göre, aşağıdaki tabloda raporun 2.3.3. maddesinde belirtilmiş olan nota göre taşınmazlar üzerinde okul projesi inşa edilebilmektedir.

1127 Ada 7 parsel üzerine inşa edilebilecek yapı alanı toplam yaklaşık brüt 11.781,26 m², 1139 Ada 54 parseller üzerine inşa edilebilecek yapı alanı toplam yaklaşık brüt 8.954,34 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 20.735,60 m² alana sahiptir.

İnşa edilecek yapının mevcut fonksiyonu nedeniyle tamamının kullanılacak olması, bölgedeki benzer fonksiyondaki taşınmazların koşulları da dikkate alınarak toplam alan satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılrken indirgeme oranı % 19,00 olarak kabul edilmiştir.

Okul satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 25.563.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Taşınmazın tamamının 3. dönem satılabileceği varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin standart nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşa maliyeti 3.700.-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %16,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 20.735,60 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 1 yıl 8 aydır. Okulların açılış tarihi olan Eylül ayı itibariyle binanın faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %16,00 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	65,00%	35,00%
Maliyet (TL)	49.869.118 TL	26.852.602 TL
TOPLAM (TL)	76.721.720 TL	

Dönemlik %16 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	65,00%	35,00%
Maliyet (TL)	49.869.118 TL	31.149.018 TL
TOPLAM (TL)	81.018.136 TL	

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %3 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri ve İntifa Hakkı / Kuru Mülkiyet Hakkı Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %19,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 701.023.4014 -TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 415.998.372 -TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 324.086.858.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 90'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-.TL)	701.023.401
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-.TL)	415.998.372

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ		36			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		20.735,60			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		20.735,60			
ORTALAMA BİRİM M ² İNŞAAT MALİYETİ (TL/M ²)		3.700,00			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		76.721.720,00			
Yıllık Enflasyon Oranı		16,00%			
			1.dönem	2.dönem	3.dönem
					TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		0,00%	0,00%	100,00%	
Satılan Brüt Alan		0 m ²	0 m ²	20.736 m ²	20.735,60
Ortalama Birim Satış Fiyatı		25.563 TL/m ²	29.398 TL/m ²	33.808 TL/m ²	
Satış Geliri		0,00 TL	0,00 TL	701.023.400,53 TL	701.023.400,53 TL
TOPLAM PROJE HASILATI (GELİRLER)		0 TL	0 TL	701.023.401 TL	701.023.400,53 TL
TOPLAM PROJE HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					415.998.371,98 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		65,00%	35,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	76.721.720,00 TL	49.869.118 TL	26.852.602 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		49.869.118 TL	31.149.018 TL		81.018.136,32 TL
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %3' ü)	3%	0 TL	0 TL	21.030.702 TL	21.030.702,02 TL
GİDERLER (Toplam)		49.869.118 TL	31.149.018 TL	21.030.702 TL	102.048.838,34 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-49.869.118 TL	-31.149.018 TL	679.992.699 TL	598.974.562 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			19,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	11.019,81	30.818,61 TL	339.615.258 TL		
Arsa Değeri (TL) (%90)			305.653.732 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	11.019,81	27.736,75 TL	305.653.732 TL		

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, imar planına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine Göre;

Parsellerin Toplam Değeri	292.980.000 TL
----------------------------------	-----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Arsa Değeri (-.TL)	305.653.732 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (-.TL)	415.998.372 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise "Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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 ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması da dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile parsellerin değerinin tespitinde pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır. Parseller üzerinde geliştirilebilecek projeye ilişkin kira değeri analizi yapılmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20' sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Taşınmaz bu kapsamda değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - 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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

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 takyidatlarda; taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı 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; rapor konusu 2 adet parselin;

31.12.2021 tarihli değeri için

292.980.000 .-TL

(İki Yüz Doksan İki Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

345.716.400 .-TL

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.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- 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.