

# PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDEKİ  
NEF 22 SİTESİ  
(18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

KİRA TESPİT VE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.12.2022
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	2.12.2022
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	3.01.2023
<b>RAPOR NO</b>	PEKGY-2210073
<b>KULLANIM AMACI</b>	KİRA VE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BAKIRKÖY İLÇESİ ATAKÖY 7-8-9-10. KISIM MAHALLESİ, NEF 22 PROJESİNDE YER ALAN 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATAKÖY 7-8-9-10. KISIM MAHALLESİ ÇOBANÇEŞME E-5 YAN YOL, NEF 22 ATAKÖY SİTESİ BAKIRKÖY-İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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** - İpotek Yazısı
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki kira ve pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme için Peker GYO A.Ş. tarafından iletilen 18 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

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

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki kira ve Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değerleme için Peker GYO A.Ş. tarafından iletilen 18 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için PEKGY-2210073 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	PEKGY-2101014	PEKGY-2110080	
<b>Rapor Tarihi</b>	29.01.2021	7.01.2022	
<b>Rapor Konusu</b>	29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ	21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ozan ALDOĞAN Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	100.245.000	207.470.000	

## 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

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE	MALİK
A	2. BODRUM	5	DEPOLU İŞYERİ	5071 /	1551063	588	58119	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	2. BODRUM	6	DEPOLU İŞYERİ	13567 /	1551063	588	58120	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	2. BODRUM	8	DEPOLU İŞYERİ	7558 /	1551063	590	58375	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	ZEMİN	11	İŞYERİ	2848 /	1551063	594	58724	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	ZEMİN	15	İŞYERİ	2798 /	1551063	594	58728	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	2. BODRUM	274	İŞYERİ	220 /	1551063	597	58987	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	2. BODRUM	275	İŞYERİ	220 /	1551063	597	58988	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	2. BODRUM	2	DEPOLU İŞYERİ	6990 /	1551063	597	58994	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	2. BODRUM	3	DEPOLU İŞYERİ	7337 /	1551063	597	58995	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	2. BODRUM	5	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	3866 /	1551063	597	58997	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	ZEMİN	18	İŞYERİ	3218 /	1551063	597	59010	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
E	2. BODRUM	9	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	4065 /	1551063	598	59171	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
E	1. BODRUM	14	İŞYERİ	5013 /	1551063	599	59176	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
F	2. BODRUM	1	DEPOLU İŞYERİ	8586 /	1551063	601	59431	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
F	2. BODRUM	2	DEPOLU İŞYERİ	5060 /	1551063	601	59432	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
F	2. BODRUM	3	DEPOLU İŞYERİ	7681 /	1551063	601	59433	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
F	1. BODRUM	8	İŞYERİ	9944 /	1551063	601	59438	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
F	1. BODRUM	246	İŞYERİ	314 /	1551063	604	59676	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Peker GYO A.Ş. Tarafından alınan ve tarafımıza iletilen 20.10.2022 tarihlerinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

### **Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümlerin üzerinde;**

#### **Beyan;**

\* Yönetim Planı Değişikliği : (22.09.2017) 27-10-2017 tarih ve 11894 yevmiyedir.

\* KM ne Çevrilmiştir. 05-07-2019 tarih ve 7973 yevmiyedir.

#### **İpotek:**

##### A Blok 5 ve 6, C Blok 11 ve 15, F Blok 2 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

\* TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. 30.000.000,00 TL bedel ile, %35,40 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 25.02.2022 tarih ve 3772 yevmiyedir.

##### C Blok 274 ve 275, D Blok 2, E Blok 14 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

\* TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 36.120.000,00 TL bedel ile, %22 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 20.11.2019 tarih ve 14505 yevmiyedir.

##### E Blok 9 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

\* QNB FİNANSBANK A.Ş. 18.100.000,00 TL bedel ile, %90 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 07.06.2022 tarih ve 10976 yevmiyedir.

##### F Blok 8 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

\* QNB FİNANSBANK A.Ş. 40.060.000,00 TL bedel ile, %90 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 24.08.2017 tarih ve 9712 yevmiyedir.

*(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesinde" (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir."*



*Borçlanma sınırı MADDE 31 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir." denilmektedir.*

*A Blok 5-6, C Blok 11-15-274-275, D Blok 2, E Blok 9-14, F Blok 2-8 No'lu b.bölümler üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklama eklerde yer almaktadır.)*

### **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 09.11.2022 tarihli imar durumu yazısına göre;

Söz konusu 62 ada parsel 24.05.2010 onanlı 1/5000 ölçekli 62 Ada' nın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı ve tadilatı ile 20.07.2015 onanlı 1/5000 ölçekli Kartaltepe Mah. 62 ada 36 parselde ait nazım imar planı değişikliğinde "Turizm Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, plan notu+yönetmelik şartlarında ilçe blediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. 62 adaya ait nazım planın, plan notlarında "Turizm ticaret alanlarında, fonksiyonlar tercihli olarak yapılabilir. Otel, apart otel, residans, ticaret fonksiyonlarından en az iki tanesi bir arada veya yalnızca otel yapılması durumunda; E:2.45, Taks:0.25-0.40 (hava mania kriterleri aşılamaz) H(max): deniz seviyesinden itibaren 78mt.yi aşamas. Ticaret alanı yapılması durumunda E:1.50, Taks:0.25-0.40, (hava mania kriterleri aşılamaz) Hmax: deniz seviyesinden itibaren 78 mt.yi aşamaz" denilmektedir.

Ayrıca söz konusu 116 parsel imar istikameti açısından 26.05.2010/12.11/2010 onanlı 1/1000 ölçekli DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Revize Uygulama Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinden ve 17.07.2006 onanlı 1/1000 ölçekli D-100 Karayolu Şerit Düzenleme ve Yanyol İnşaat Projesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uyuşama İmar Planından etkilenmektedir. Uygulama aşamında 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 6 adet blok için:

\* 16.06.2014 tarih 4165/A-B-C-D-E-F sayılı yeni yapı ruhsatı,

\* 28.11.2016 tarih 74975/A-B-C-D-E-F sayılı tadilat ruhsatı,

\* 12.06.2019 tarih 30850/A-B-C-D-E-F sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Taşınmazlar için alınmış olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi her blok için ayrı ayrı verilmiştir.

Taşınmazlara ait 13.06.2016 tarih 4165 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	12.06.2019	30850/A	TADİLAT	MESKEN - İŞYERİ	253	VA	5	18	23	7.577,58	2.270,91	10.479,26	20.327,75
B	12.06.2019	30850/B	TADİLAT	MESKEN - İŞYERİ	346	VA	5	18	23	12.679,01	2.187,68	25.844,94	40.711,63
C	12.06.2019	30850/C	TADİLAT	MESKEN - İŞYERİ	279	VA	5	19	24	8.408,07	1.679,58	19.400,77	29.488,42
D	12.06.2019	30850/D	TADİLAT	MESKEN - İŞYERİ	179	VA	5	19	24	14.039,18	2.128,68	14.468,55	30.636,41
E	12.06.2019	30850/E	TADİLAT	MESKEN - İŞYERİ	268	VA	5	19	24	9.840,46	1.821,24	26.960,77	38.622,47
F	12.06.2019	30850/F	TADİLAT	MESKEN - İŞYERİ	247	VA	5	19	24	7.892,38	2.195,12	15.512,60	25.600,10

### 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 tashihi 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)

**Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen**

### 2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara 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 6 adet bloktan oluşmaktadır.

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 taşınmazların yer aldığı bloklar;**

A blok 5 bodrum, zemin, asma 17 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 23 katlı olarak inşa edilmiştir. A Blok 253 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B blok 5 bodrum, zemin, asma 17 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 23 katlı olarak inşa edilmiştir. B Blok 346 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C blok 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. C Blok 279 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D blok 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. D Blok 179 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

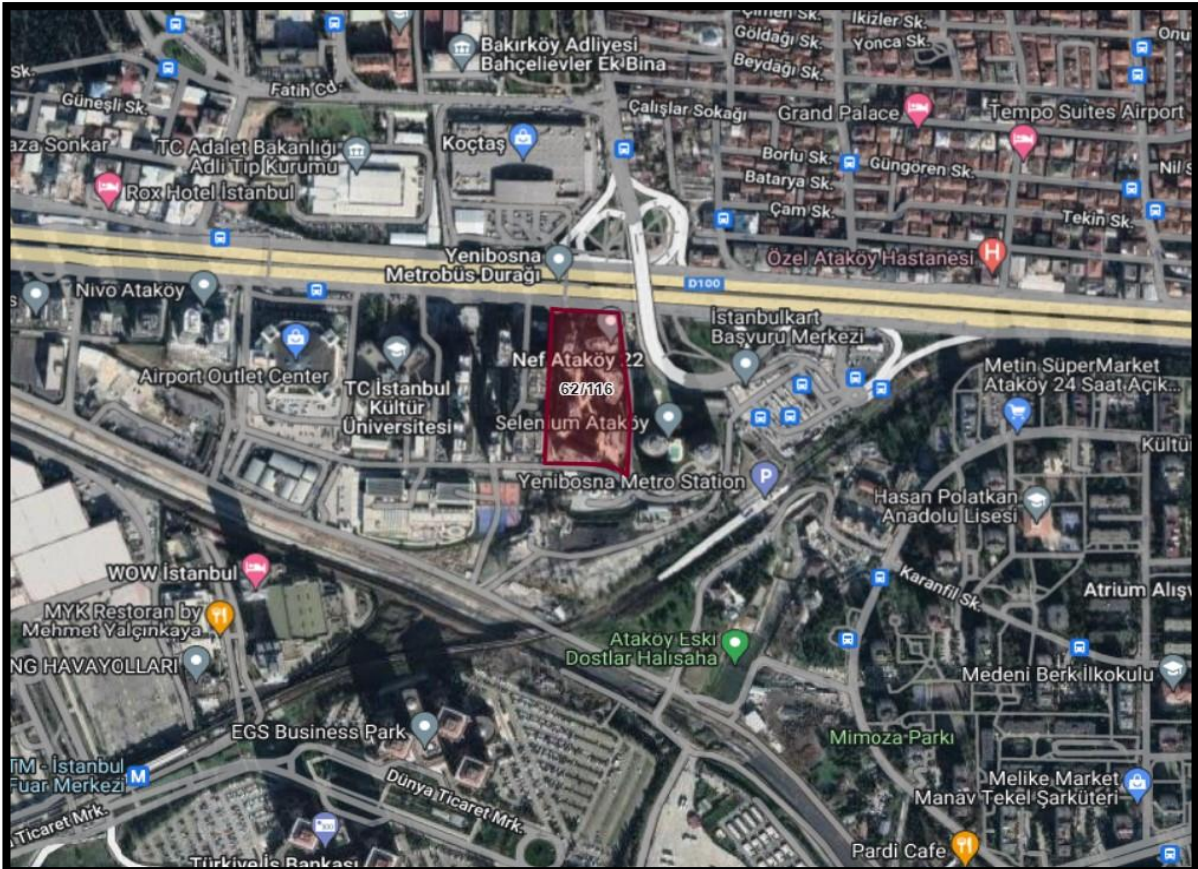
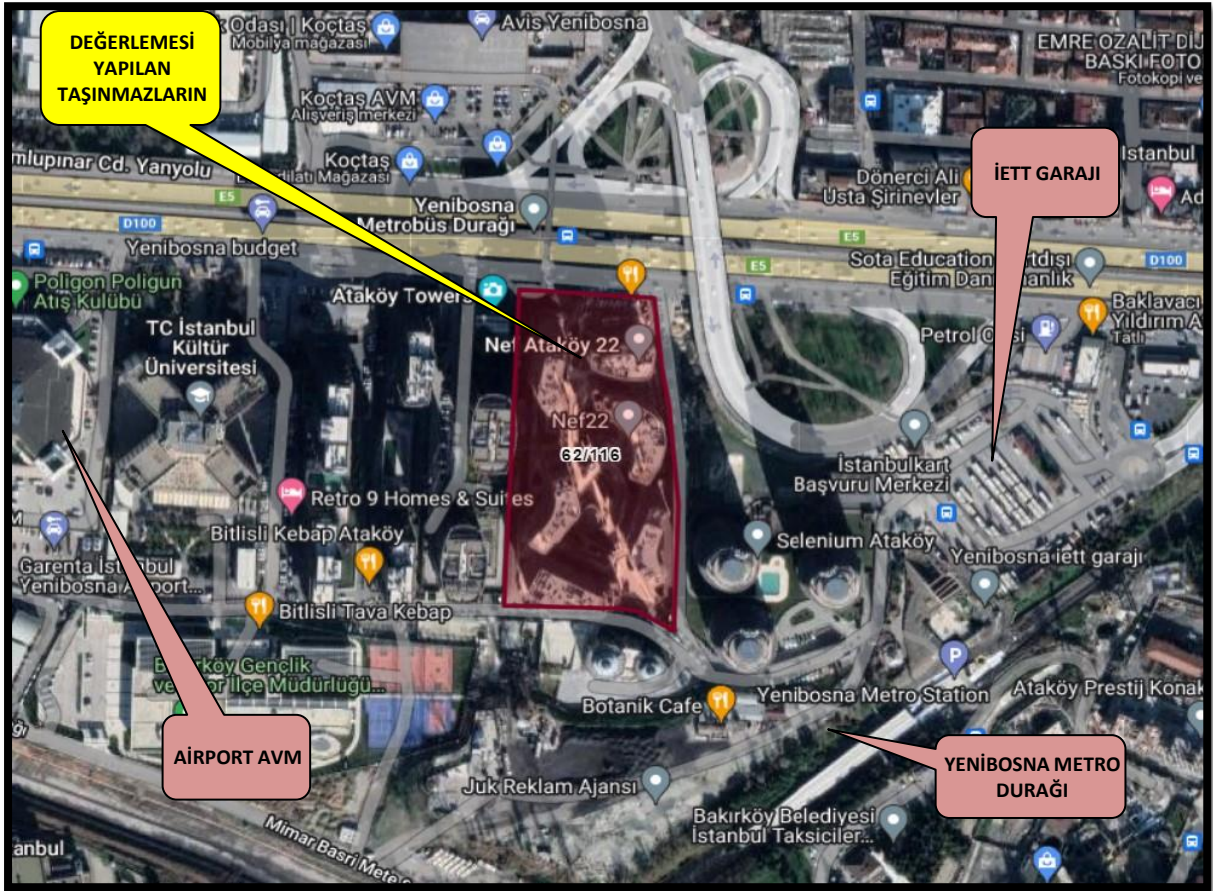
E blok 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. E Blok 268 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

F blok 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. F Blok 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

#### 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.

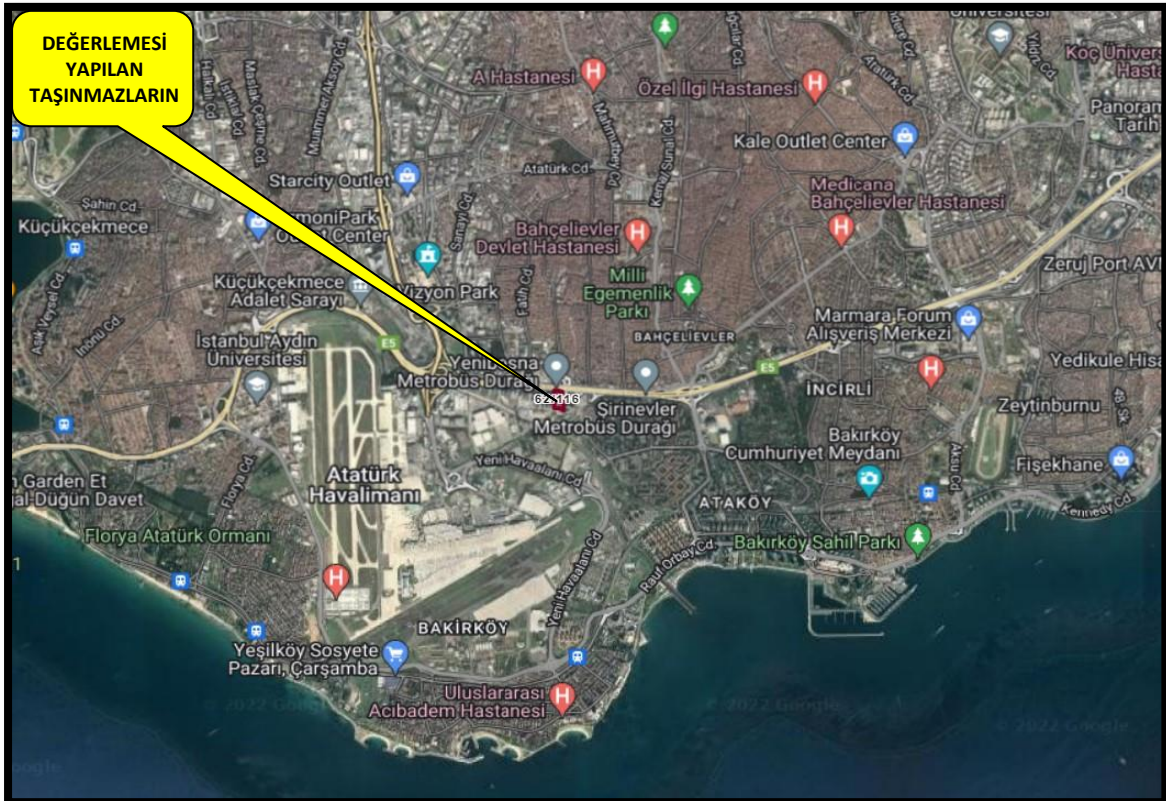
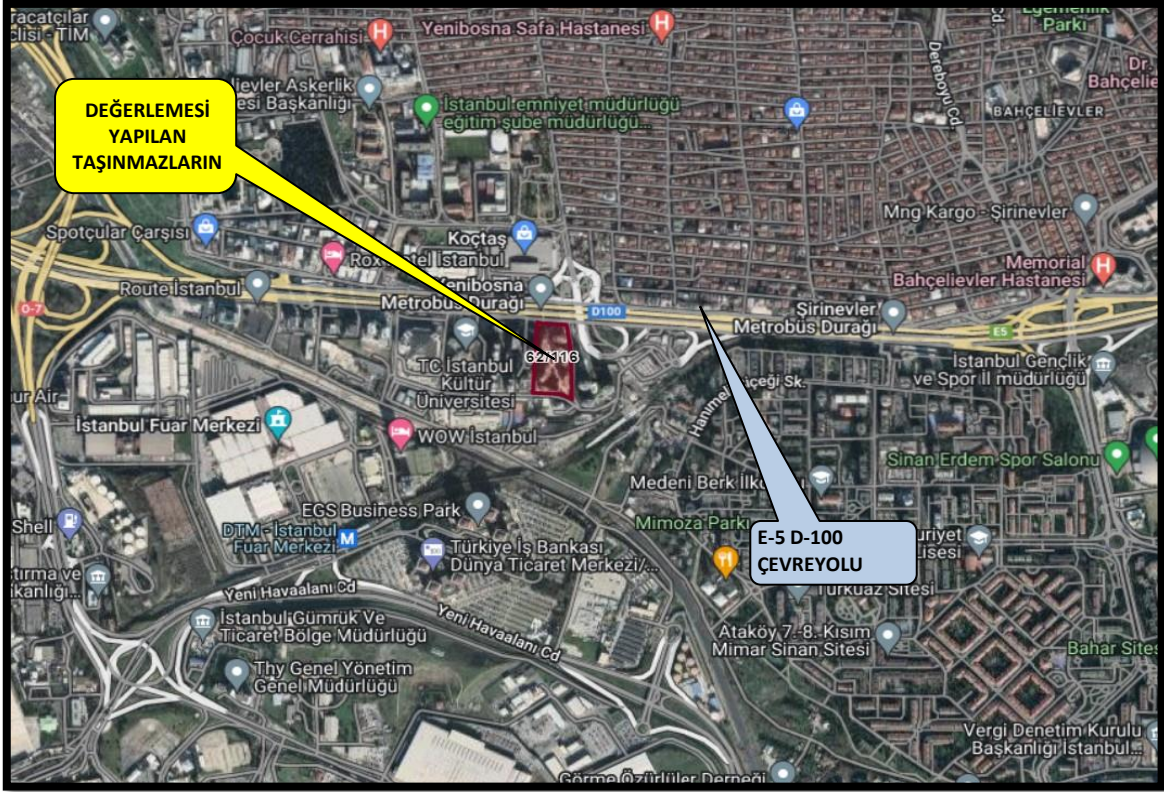






### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 isimlendirilmiştir.

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 m<sup>2</sup> alanına sahiptir.

Değerleme konusu 18 adet bağımsız bölümün mimari projesi üzerinden hesaplanmış olan brüt alanları ve satışa esas olan Şirket tarafından tarafımıza beyan edilmiş olan alanlar aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 18 adet bağımsız bölümün mimari projesi üzerinden hesaplanmış olan brüt toplam alanı 1.525,20 m<sup>2</sup>, Peker GYO A.Ş.'den edinilen bilgilere göre satışa esas brüt toplam 5.806,50 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

#### 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 <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, otoparklar tamamlanmış durumdadır. İşyeri niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların tamamı natamam durumdadır. Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin bulunması, kat mülkiyetinin kurularak cins tahsisinin yapılmış olması nedeniyle değerlemede %100 inşaat seviyesine sahip olduğu kabul edilmiştir.

### 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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 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, Makrochori, 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 Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km<sup>2</sup>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 km<sup>2</sup> 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) 2021 yılı verine göre 228.759 kişidir.

#### 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 yüksek 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).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.



Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporla, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

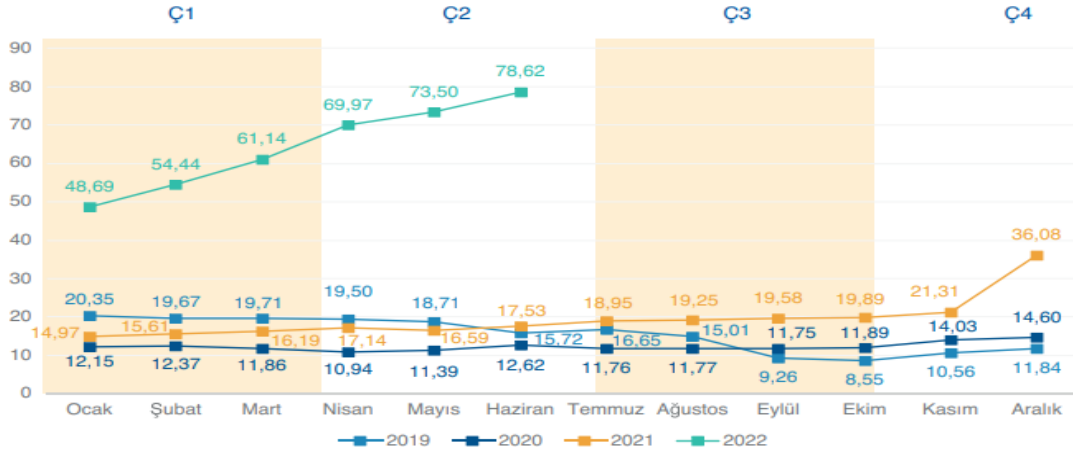
Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



### **Gayrimenkul Sektörü:**

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya’da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye’de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılabilir bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralardan yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m<sup>2</sup> olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m<sup>2</sup>, Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m<sup>2</sup>, Kosifler Plaza), Roche (5.419 m<sup>2</sup>, Uniq İstanbul), TBC (4.646 m<sup>2</sup>, Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m<sup>2</sup>, Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), CitiBank (3.500 m<sup>2</sup>, Tekfen Tower), TBC (3.039 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Eren Holding (3.030 m<sup>2</sup>, Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m<sup>2</sup>, Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışidir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiraların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiraların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m<sup>2</sup>, Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m<sup>2</sup>, Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m<sup>2</sup>, Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m<sup>2</sup>, Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Sanofi (3.800 m<sup>2</sup>, 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m<sup>2</sup>, Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m<sup>2</sup> iken, ikinci çeyrekte 120.892 m<sup>2</sup> kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyıldaki gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m<sup>2</sup>, Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m<sup>2</sup>, Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m<sup>2</sup>, Skyland), Kolektif House (7.200 m<sup>2</sup>, A+Live), P&G (5.800 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m<sup>2</sup>, River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.



Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

## Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş *	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

\*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

#### 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.
- \* Taşınmazlar natamam durumdadır.



## 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 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 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

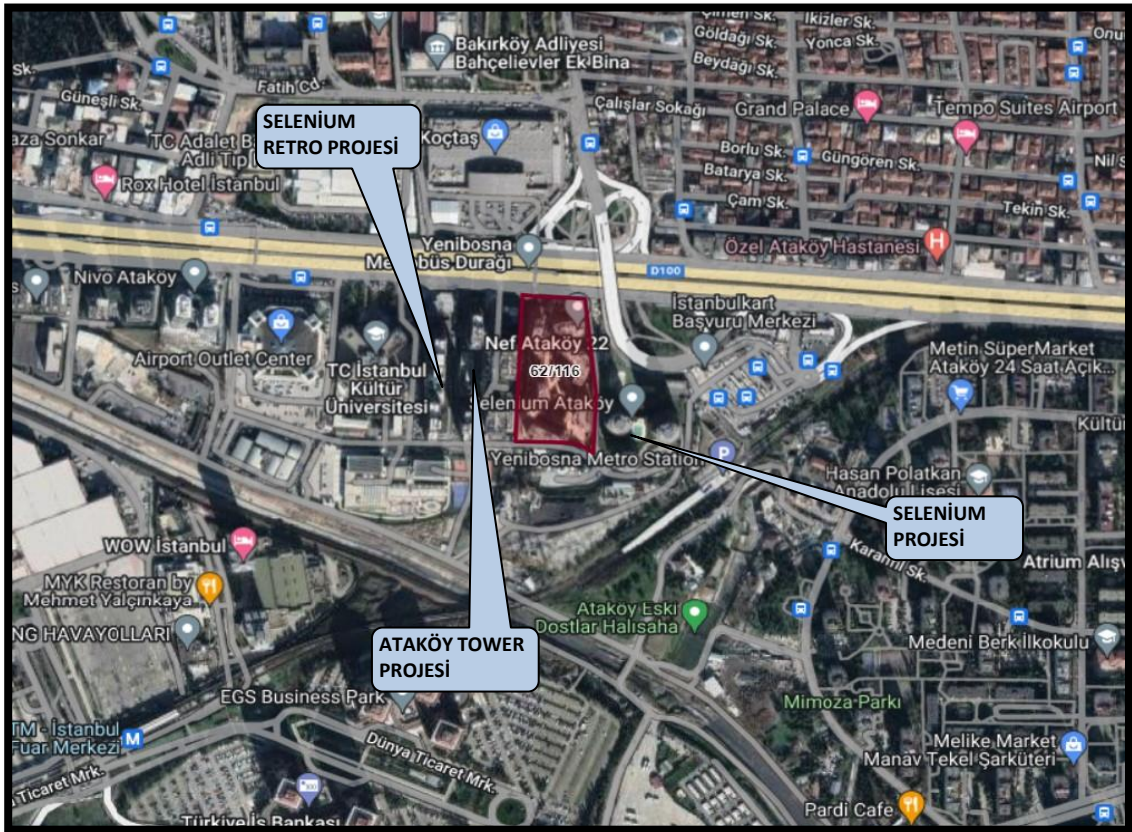
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık-Kiralık Emsaller

#### Emsal Krokisi



#### Satılık İşyeri Emsalleri

##### 1 Tapu Teknoloji Gayrimenkul

Tel 0 530 344 54 98

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, C Blok 1. bodrum katta yer almakta olan tek hacme sahip 245 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 13.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	245 .-M <sup>2</sup>	13.000.000 .-TL	53.061 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

## 2 Başaran Emlak

Tel 0 532 364 53 15

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, D Blok 1. bodrum katta yer almakta olan tek hacme sahip 116 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 9.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	116 .-M <sup>2</sup>	9.000.000 .-TL	77.586 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 3 XY Gayrimenkul

Tel 0 530 833 92 34

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, 2. bodrum katta yer almakta olan kiosk alanı 9 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olup, 3.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	9 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	388.889 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	--------------------	----------------	-----------------------------

## 4 XY Gayrimenkul

Tel 0 530 833 92 34

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, F Blok zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip 58 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 12.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	58 .-M <sup>2</sup>	12.000.000 .-TL	206.897 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

## 5 Towers Gayrimenkul

Tel 0 542 643 25 26

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, E Blok zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip 92 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 15.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	92 .-M <sup>2</sup>	15.750.000 .-TL	171.196 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

## 6 İstanbul House

Tel 0 533 151 67 20

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, D Blok zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip 75 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 7.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	75 .-M <sup>2</sup>	7.500.000 .-TL	100.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

## 7 YLD Konut

Tel 0 538 659 17 71

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde D Blok 1. bodrum katta arka yola cepheli konumda yer almakta olan tek hacme sahip 90 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 8.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	8.500.000 .-TL	94.444 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 8 Mirza Estate

Tel 0 553 979 41 81

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, B Blok 1. Bodrum katta yer almakta olan, yanında Turkcell, karşısında Carrefour olan, tek hacme sahip 150 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 21.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	21.500.000 .-TL	143.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

### 9 Premium Property

Tel 0 532 665 02 43

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, F Blok 2. Bodrum katta yer almakta olan tek hacme sahip 220 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan, 23.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	23.500.000 .-TL	106.818 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

### 10 Primepro Real Estate

Tel 0 532 373 62 87

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, C Blok 2. Bodrum katta yer almakta olan 1073 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan, 75.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>KİRALIK</b>	1073 .-M <sup>2</sup>	75.000.000 .-TL	69.897 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

### Kiralık İşyeri Emsalleri

### 11 Evstore Gayrimenkul

Tel 0 532 333 03 01

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, 1. bodrum katta yer almakta olan kiosk alanı 9 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olup, 19.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	9 .-M <sup>2</sup>	19.000 .-TL	2.111 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------	---------------------------

### 12 Nak Yapı Gayrimenkul

Tel 0 532 333 03 01

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, C Blok 1. Bodrum katta yer almakta olan kiosk alanı 20 m<sup>2</sup>'den ve 19.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	20 .-M <sup>2</sup>	19.000 .-TL	950 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

### 13 XY Gayrimenkul

Tel 0 530 833 92 34

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde E Blok zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip 77 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 23.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	77 .-M <sup>2</sup>	23.000 .-TL	299 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

**14 XY Gayrimenkul**

Tel 0 530 833 92 34

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde F Blok zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip 58 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 35.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	58 .-M <sup>2</sup>	35.000 .-TL	603 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

**15 Evstore Gayrimenkul**

Tel 0 532 333 03 01

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde F Blok zemin katta yer almakta olan tek hacme sahip 60 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 25.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	417 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

**16 XY Gayrimenkul**

Tel 0 530 833 92 34

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde C Blok 1. bodrum katta yer almakta olan tek hacme sahip 166 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 45.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	166 .-M <sup>2</sup>	45.000 .-TL	271 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

**17 Remax Aragonit**

Tel 0 532 258 43 70

Değerleme konusu taşınmazların bitişiğinde Aşçıoğlu Ataköy Tower projesinde, zemin katta yer almakta olan depolu dükkanın (145 m<sup>2</sup>+105m<sup>2</sup>) 250 m<sup>2</sup>'den ve 50.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	50.000 .-TL	200 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

### 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



<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN (E BLOK 14 NOLU B.B.))</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		9.000.000 SATILIK BENZER 0%	12.000.000 SATILIK BENZER 0%	15.750.000 SATILIK BENZER 0%	8.500.000 SATILIK BENZER 0%	21.500.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	138	116 77.586 0%	58 206.897 -10%	92 171.196 0%	90 94.444 0%	150 143.333 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	İŞYERİ	İŞYERİ 0%	İŞYERİ 0%	İŞYERİ 0%	İŞYERİ 0%	İŞYERİ 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	1. BODRUM	1. BODRUM 0%	ZEMİN -15%	ZEMİN -15%	1. BODRUM 0%	1. BODRUM 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	SİTE İÇİ	Site İçi 0%	Site İçi 0%	Site İçi 0%	Site İçi 0%	Site İçi 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		Aynı Sitede benzer konumda 0%	Aynı Sitede daha iyi -18%	Aynı Sitede daha iyi -18%	Aynı Sitede benzer konumda 0%	Aynı Sitede benzer konumda 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	pazarlanan alan farkı	5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-9%	-58%	-48%	-15%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>89.732</b>	<b>70.631</b>	<b>86.897</b>	<b>89.022</b>	<b>80.278</b>	<b>121.833</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN (E BLOK 9 NOLU B.B.))</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (13)	EMSAL (14)	EMSAL (15)	EMSAL (16)	EMSAL (17)
SATIŞ FİYATI		23.000	35.000	25.000	45.000	50.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	128	77	58	60	166	250
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		299	603	417	271	200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-8%	-8%	8%	12%
NİTELİĞİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	2. BODRUM	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	1. BODRUM	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-10%	-20%
MANZARA	SİTE İÇİ	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Aynı Sitede	Aynı Sitede	Aynı Sitede	Aynı Sitede	Yakın
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER	pazarlanan alan farkı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA						
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>-35%</b>	<b>-43%</b>	<b>-43%</b>	<b>-17%</b>	<b>-13%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>235</b>	<b>194</b>	<b>344</b>	<b>238</b>	<b>225</b>	<b>174</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tabloları değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde İşyeri niteliğindeki taşınmazların değeri için değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden E Blok 14 nolu bağımsız bölüm, kira için değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden E Blok 9 nolu bağımsız bölüm numaralı iş yeri baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Bölgedeki satılık ve kiralık işyeri emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> 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 14 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri olarak ~89.732.-TL/m<sup>2</sup> E Blok 9 bağımsız bölüm nolu taşınmazın kira birim m<sup>2</sup> değeri olarak ~235.-TL/m<sup>2</sup>/Ay olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri</b>	<b>210.350.000 TL</b>
<b>Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Kira Değeri</b>	<b>704.200 TL</b>

## 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 gayrimenkulün 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 ulaşılmaya 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 işyeri kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri	210.350.000 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların 1/1 Hissesi Peker GYO' ya Ait 13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	146.150.000 TL
(*) A5-C11-C15-F2-F8 Nolu Bağımsız Bölümlerin Peker GYO ' ya Ait Olan 1/2 Hissesinin Değeri	32.100.000 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların Peker GYO ' ya Ait Olan Hisselerinin Toplam Değeri	178.250.000 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Kira Değeri	704.200 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların 1/1 Hissesi Peker GYO' ya Ait 13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	379.700 TL
(*) A5-C11-C15-F2-F8 Nolu Bağımsız Bölümlerin Peker GYO ' ya Ait Olan 1/2 Hissesinin Değeri	83.000 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların Peker GYO ' ya Ait Olan Hisselerinin Toplam Değeri	462.700 TL

(\*) A5-C11-C15-F2-F8 nolu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında tam hissesi Peker GYO' ya ait gözükmele birlikte Şirket ile Timur Gayrimenkul ile yapılmış olan sözleşmeler gereği Şirket yönetimi bu 5 adet bağımsız bölümde Timur Gayrimenkul'ün 1/2 oranında hak sahibi olduğunu beyan etmiştir. Bu nedenle Peker GYO'nun toplam değeri hesaplanırken bu 5 adet bağımsız bölümün 1/2 hisseleri dikkate alınmıştır.

#### **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 kira ve 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 kiralık/satılık 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 dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

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

#### **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.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere 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 değer analizi yapılmış olup, 18 adet taşınmazın toplam aylık kira bedeli aşağıdaki gibidir.

<b>Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Aylık Kira Değeri</b>	<b>704.200 TL</b>
--	-------------------

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk değildir.

**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 “b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” denilmektedir.

62 Ada 116 Parsel üzerindeki değerlendirme yapılan 18 adet bağımsız bölümün bulunduğu ana gayrimenkulün 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.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesinde“ (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.”

*Borçlanma sınırı MADDE 31 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir." denilmektedir.*

*A Blok 5-6, C Blok 11-15-274-275, D Blok 2, E Blok 9-14, F Blok 2-8 No'lu b.bölümler üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklama eklerde yer almaktadır.)*



## 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 18 Adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

**210.350.000 .-TL**

(İki Yüz On Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**248.213.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

1/1 Hissesi Peker GYO' ya Ait 13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	(*)1/2 Hissesi Peker GYO' ya Ait 5 Adet Bağımsız Bölümün Peker GYO' ya Ait Hisselerinin Toplam Değeri	18 Adet Bağımsız Bölümün Peker GYO' ya ait Hisselerinin Toplam Değeri
146.150.000 TL	32.100.000 TL	178.250.000 TL
1/1 Hissesi Peker GYO' ya Ait 13 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Kira Değeri	(*)1/2 Hissesi Peker GYO' ya Ait 5 Adet Bağımsız Bölümün Peker GYO' ya Ait Hisselerinin Toplam Aylık Kira Değeri	18 Adet Bağımsız Bölümün Peker GYO' ya ait Hisselerinin Toplam Aylık Kira Değeri
704.200 TL	379.700 TL	83.000 TL

(\*) A5-C11-C15-F2-F8 nolu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında tam hissesi Peker GYO' ya ait gözükmele birlikte Şirket ile Timur Gayrimenkul ile yapılmış olan sözleşmeler gereği Şirket yönetimi bu 5 adet bağımsız bölümde Timur Gayrimenkul'ün 1/2 oranında hak sahibi olduğunu beyan etmiştir. Bu nedenle Peker GYO'nun toplam değeri hesaplanırken bu 5 adet bağımsız bölümün 1/2 hisseleri dikkate alınmıştır.

Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

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 Değer 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.