

# PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	18.01.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	19.01.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	28.01.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.01.2021
<b>RAPOR NO</b>	PEKGY-2101014
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BAKIRKÖY İLÇESİ ATAKÖY 7-8-9-10. KISIM MAHALLESİ' NDE YER ALAN NEF 22 PROJESİNDE YER ALAN 29 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) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - 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 Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme için Peker GYO A.Ş. tarafından iletilen 29 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değerleme için Peker GYO A.Ş. tarafından iletilen 29 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için PEKGY-2101014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

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

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ÇİLT	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE	MALİK
A	2. BODRUM	3	DEPOLU İŞYERİ	1831	/ 1551063	588	58117	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	2. BODRUM	4	DEPOLU İŞYERİ	1914	/ 1551063	588	58118	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
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
A	1. BODRUM	7	DEPOLU İŞYERİ	45354	/ 1551063	588	58121	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	3. KAT	7	KONUT	520	/ 1551063	588	58165	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	10	İŞYERİ	5140	/ 1551063	598	59172	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
E	1. KAT	22	KONUT	746	/ 1551063	599	59184	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
E	2. KAT	47	KONUT	987	/ 1551063	599	59209	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
E	2. KAT	48	KONUT	987	/ 1551063	599	59210	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
E	3. KAT	67	KONUT	916	/ 1551063	599	59229	13.10.2017	11329	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
E	3. KAT	71	KONUT	987	/ 1551063	599	5933	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	3. KAT	64	KONUT	710	/ 1551063	602	59494	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 07.01.2021 tarihinde 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 7 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

- \* TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 36.980.000,00 TL bedel ile, %38 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 05-02-2019 tarih ve 1404 yevmiyedir.

C Blok 274 ve 275, D Blok 2, E Blok 14, 47, 48 ve 67 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 22 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

- \* QNB FİNANSBANK A.Ş. 1.660.000,00 TL bedel ile, %90 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 15.11.2019 tarih ve 14245 yevmiyedir.

E Blok 71 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

- \* QNB FİNANSBANK A.Ş. 2.000.000,00 TL bedel ile, %90 değişken faiz ile, 1. derece, F.B.K. Süreli, 15.11.2019 tarih ve 14238 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 tasarrufla 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 7, C Blok 274-275, D Blok 2, E Blok 14-47-48-67, E Blok 22-71, F Blok 8 No'lu b.bölmeler 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 27.11.2020 tarihli imar durumu yazısına göre;

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

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; fonksiyonunda herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür. 26.05.2020 tarihli imar istikamet açısından 26.05.2020 / 12.11.2010 / 28.09.2015 onanlı 1/1000 ölçekli DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Revize Uygulama Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinden etkilenmesi nedeniyle parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda uygulama aşamasında İBB Ulaşım Daire Başkanlığı' ndan ve irtifa ile ilgili de Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü' nden görüş alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmış ana gayrimenkulde yer almaları nedeniyle imar istikamet açısından mevcut olan süreçten olumsuz etkilenmemektedir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Taşınmazların bulunduğu 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 tashihleri yapılmıştır.

### 2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

KDK Yapı denetimi Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

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

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

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.

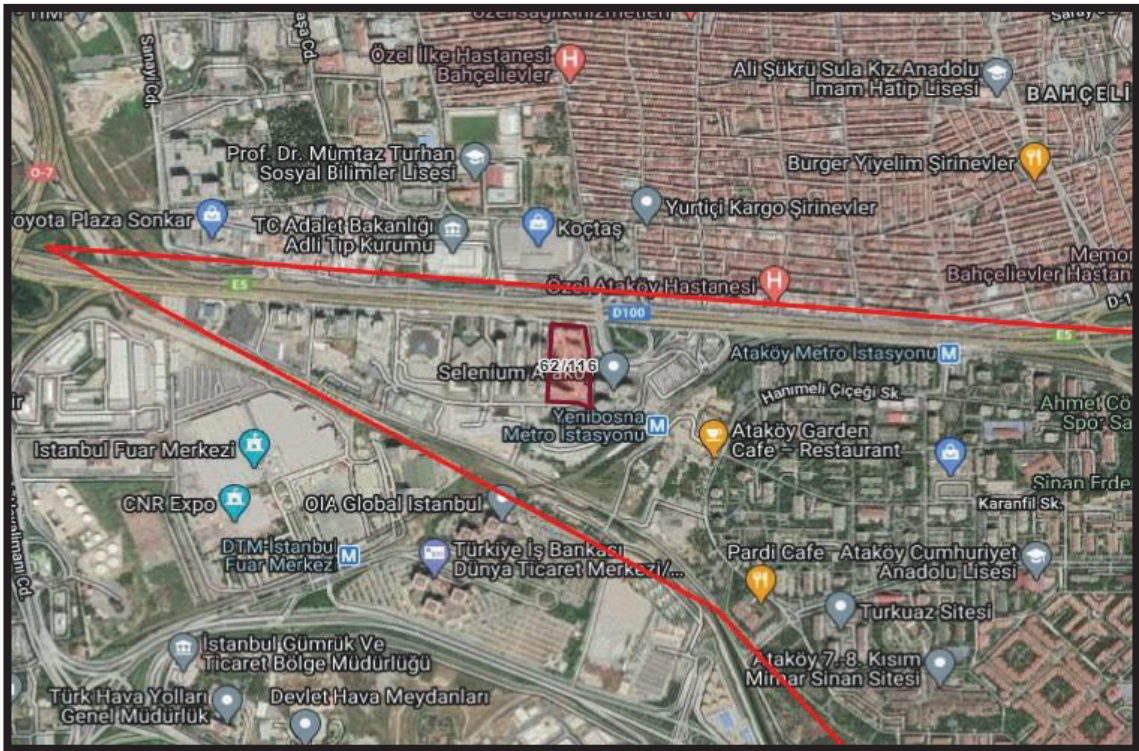
D blok 5 bodrum, zemin, asma 18 normal kat olmak üzere V/A yapı sınıfında, toplam 24 katlı olarak inşa edilmiştir. D Blok 179 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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.

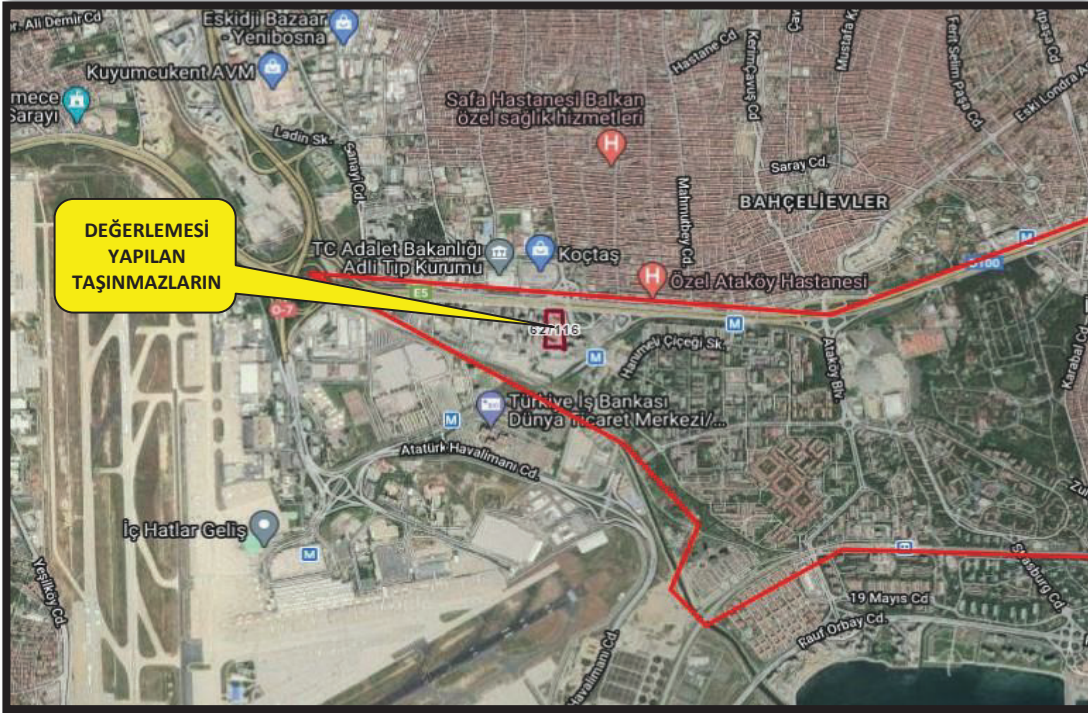
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

Blok No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Depo Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alanlardaki Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
A	2. BODRUM	3	DEPOLU İŞYERİ	25,78	28,06	23,79	77,63
A	2. BODRUM	4	DEPOLU İŞYERİ	24,52	33,14	19,97	77,63
A	2. BODRUM	5	DEPOLU İŞYERİ	51,03	101,97	78,03	334,80
A	2. BODRUM	6	DEPOLU İŞYERİ	142,26	260,14	205,22	1103,40
A	1. BODRUM	7	DEPOLU İŞYERİ	1479,19	0,00	310,61	1789,80
A	3. KAT	51	KONUT	32,91	0,00	0,00	53,66
B	2. BODRUM	8	DEPOLU İŞYERİ	28,26	165,64	98,89	550,35
C	ZEMİN	11	İŞYERİ	56,64	0,00	11,76	68,40
C	ZEMİN	15	İŞYERİ	56,00	0,00	11,20	67,20
C	2. BODRUM	274	İŞYERİ	9,00	0,00	1,80	10,80
C	2. BODRUM	275	İŞYERİ	9,00	0,00	1,80	10,80
D	2. BODRUM	2	DEPOLU İŞYERİ	74,42	180,28	114,60	555,30
D	2. BODRUM	3	DEPOLU İŞYERİ	67,71	150,69	111,38	512,40
D	2. BODRUM	5	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	135,55	0,00	159,35	294,90
D	ZEMİN	18	İŞYERİ	63,32	0,00	12,28	75,60
E	2. BODRUM	9	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	127,59	0,00	67,56	195,15
E	1. BODRUM	10	İŞYERİ	102,09	0,00	20,31	122,40
E	1. BODRUM	14	İŞYERİ	138,19	0,00	27,41	165,60
E	1. KAT	22	KONUT	58,65	0,00	0,00	87,43
E	2. KAT	47	KONUT	68,98	0,00	0,00	116,40
E	2. KAT	48	KONUT	68,98	0,00	0,00	116,40
E	3. KAT	67	KONUT	62,26	0,00	0,00	106,78
E	3. KAT	71	KONUT	70,05	0,00	0,00	111,48
F	2. BODRUM	1	DEPOLU İŞYERİ	63,83	157,97	113,12	582,45
F	2. BODRUM	2	DEPOLU İŞYERİ	51,26	95,54	74,87	331,20
F	2. BODRUM	3	DEPOLU İŞYERİ	120,37	95,83	110,26	544,95
F	1. BODRUM	8	İŞYERİ	321,77	0,00	70,63	392,40
F	3. KAT	64	KONUT	55,27	0,00	0,00	80,92
F	1. BODRUM	246	İŞYERİ	9,00	0,00	1,80	10,80
		<b>TOPLAM</b>		<b>3.573,88</b>			<b>8.547,02</b>

**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 kurulması cins tahsisinin yapılmış olması nedeniyle değerlemede %100 inşaat seviyesine sahip olduğu kabul edilmiştir.

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

**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 gerekmektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Harita 1 - İstanbul'un Konumu



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





**Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları**

#### 4.1.2 - Bakırköy

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

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

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanuç 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) 2019 yılı verine göre 229.239 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 yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International Gayrimenkul Piyasası 2019 İkinci Yarı Araştırma Raporu)

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

### Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

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

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

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

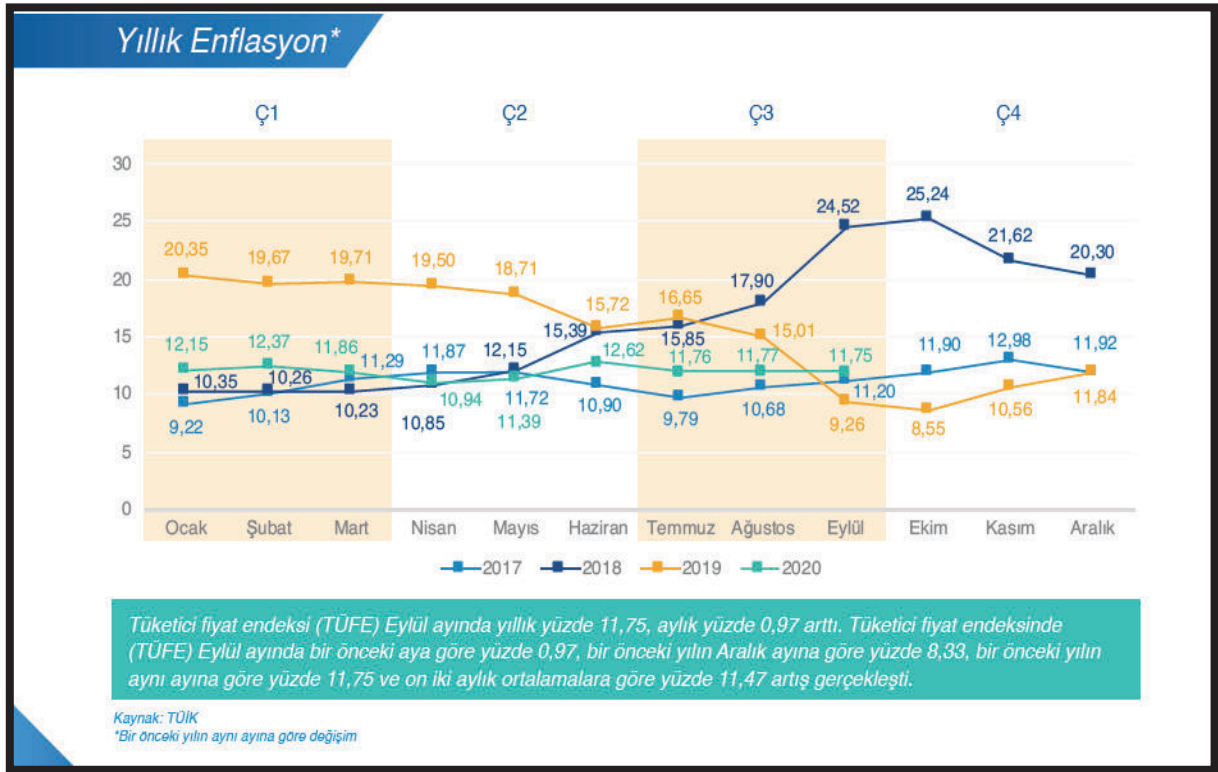
(Colliers International Gayrimenkul Piyasası 2020 İlk Yarı Araştırma Raporu)

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

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

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

(Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değıştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti.

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

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

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

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

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

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

(Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)

## **OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI**

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

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

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

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

#### 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	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

#### 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.
- \* İşyeri niteliğinde olan 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



#### 1 Ataköypark Emlak

Tel 0 533 577 93 02

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 1. katta konumlu, 60 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+1 daire için 650.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	10.833 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

#### 2 Pınar Emlak

Tel 0 212 560 44 66

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde 15. katta konumlu, 45 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+1 daire için 550.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	45 .-M <sup>2</sup>	550.000 .-TL	12.222 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

**3 Life İstanbul GYO**

Tel 0 542 891 86 34

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

<b>SATILIK</b>	96 .-M <sup>2</sup>	1.050.000 .-TL	10.938 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

**4 Remax Oluşum Gayrimenkul**

Tel 0 212 651 28 18

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Aşçıoğlu Selenium projesinde 5. katta 1+1 97 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 990.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	97 .-M <sup>2</sup>	990.000 .-TL	10.206 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

**5 SE Club Gayrimenkul**

Tel 0 212 215 55 55

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Aşçıoğlu Selenium Retro projesinde 1. katta 1+1 68 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 1.070.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	68 .-M <sup>2</sup>	1.070.000 .-TL	15.735 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

**6 Zirve Gayrimenkul**

Tel 0 531 958 80 28

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, F Blok zemin katta, proje girişine hakim konumda yer almakta olan tek hacme sahip 59 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 3.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	59 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	59.322 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

**7 Yıldırım Emlak**

Tel 0 532 604 06 58

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, F Blok zemin katta, proje girişine hakim konumda yer almakta olan tek hacme sahip 55 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 4.050.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	4.050.000 .-TL	73.636 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

**8 Coldwell Banker Eray**

Tel 0 532 270 90 93

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, E Blok 1. Bodrum katta, E-10 ile E-14 arasında yer almakta olan tek hacme sahip 185 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 9.900.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	185 .-M <sup>2</sup>	9.900.000 .-TL	53.514 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 9 Başa Gayrimenkul

Tel 0 212 352 22 42

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, A Blok 1. Bodrum katta, Carrefour Mini karşısında yer almakta olan köşe konumlu tek hacme sahip 125 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 8.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	125 .-M <sup>2</sup>	8.000.000 .-TL	64.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 10 Referans Gayrimenkul

Tel 0 552 394 49 19

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, D Blok zemin katta, yer almakta olan köşe konumlu tek hacme sahip 76 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta olan dükkan 4.900.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	76 .-M <sup>2</sup>	4.900.000 .-TL	64.474 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 11 Nak Yapı Gayrimenkul

Tel 0 532 333 03 01

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Nef 22 Ataköy projesinde, B Blok zemin katta yer almakta olan kiosk alanı 10 m<sup>2</sup>'den ve 1.100.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz aynı zamanda 5.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>SATILIK</b>	10 .-M <sup>2</sup>	1.100.000 .-TL	110.000 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	10 .-M <sup>2</sup>	5.000 .-TL	500 .-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 13.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	20 .-M <sup>2</sup>	13.000 .-TL	650 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

### 13 Aşçıoğlu İnşaat

Tel 0 530 268 39 22

Değerleme konusu taşınmazların bitişiğinde Aşçıoğlu Selenium Retro projesinde, zemin katta yer almakta olan depolu dükkan 344 m<sup>2</sup>'den ve 10.106.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	344 .-M <sup>2</sup>	10.106.000 .-TL	29.378 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

### 14 Aşçıoğlu İnşaat

Tel 0 530 268 39 22

Değerleme konusu taşınmazların bitişiğinde Aşçıoğlu Selenium Retro projesinde, zemin katta projenin güney kesimine cephe konumda yer almakta olan depolu dükkan 1.067 m<sup>2</sup>'den ve 9.818.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1067 .-M <sup>2</sup>	9.818.000 .-TL	9.201 .-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 bulunulmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT (E BLOK 22 NOLU B.B.))						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		650.000	550.000	1.050.000	990.000	1.070.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	58,65	60	45	96	97	68
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10.833	12.222	10.938	10.206	15.735
		0%	-6%	25%	25%	10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	1. KAT	1	15	2	5	1
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%	-5%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	SİTE İÇİ	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONAUMA İLİŞKİN DÜZELTME		Aynı Sitede	Aynı Sitede	Aynı Sitede	Aynı Sitede	Aynı Sitede
		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-12%	-26%	10%	5%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>11.250</b>	<b>9.533</b>	<b>9.044</b>	<b>12.031</b>	<b>10.716</b>	<b>14.949</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN (C BLOK 15 NOLU B.B.))						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (10)	EMSAL (13)
SATIŞ FİYATI		3.500.000	4.050.000	9.900.000	4.900.000	10.106.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	56,64	59	55	185	76	344
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		59.322	73.636	53.514	64.474	29.378
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	35%	20%	50%
NİTELİĞİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	1. BODRUM	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	0%	0%
MANZARA	SİTE İÇİ	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Site içinde iyi konumda	Site içinde iyi konumda	Aynı Sitede benzer konumda	Aynı Sitede daha iyi konumda	Yan Sitede
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	0%	-5%	10%
DİĞER BİLGİLER	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde	Site içerisinde
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-12%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>-25%</b>	<b>-25%</b>	<b>30%</b>	<b>3%</b>	<b>40%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>55.360</b>	<b>44.492</b>	<b>55.227</b>	<b>69.568</b>	<b>66.408</b>	<b>41.129</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu 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 taşınmazlar için değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden C Blok 15 nolu bağımsız bölüm, Konut niteliğindeki taşınmazlar için değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden E Blok 22 nolu bağımsız bölüm, numaralı daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır

Bölgedeki konut ve 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 C Blok 15 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri olarak ~55.360.-TL/m<sup>2</sup> E Blok 22 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri olarak ~11.250.-TL/m<sup>2</sup> 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>100.245.000 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 gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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



## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Değerleme Konusu Taşınmazların 1/1 Hisselerinin Toplam Değeri	100.245.000 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların 1/1 Hissesi Peker GYO' ya Ait 20 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	55.895.000 TL
(*) A3-A4-A5-A7-C11-C15-E10-F2-F8 Nolu Bağımsız Bölümlerin Peker GYO ' ya Ait Olan 1/2 Hissesinin Değeri	22.175.000 TL
Değerleme Konusu Taşınmazların Peker GYO ' ya Ait Olan Hisselerinin Toplam Değeri	78.070.000 TL

(\*) A3-A4-A5-A7-C11-C15-E10-F2-F8 nolu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında tam hissesi Peker GYO' ya ait gözükmeyle birlikte Şirket ile Timur Gayrimenkul ile yapılmış olan sözleşmeler gereği Şirket yönetimi bu 9 adet bağımsız bölümde Timur Gayrimenkul'ün 1/2 oranında hak sahibi olduğunu beyan etmiştir. Bu nedenle Peker GYO'nun toplam değeri hesaplanırken bu 9 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

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

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

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim 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 değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

2007/13033 sayılı KDV Oranlarına İlişkin Genel Kararnamede gayrimenkul alım satımlarında uygulanacak olan katma değer vergisi, 2016/9153 sayılı kararname 08.09.2016 tarihinde yürürlüğe girmek üzere ve 2017/9759 sayılı Kararnamenin 2 nci maddesiyle 03.02.2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere uygulanacaktır. Kararnameye göre apı ruhsatı 1.1.2013'ten önce alınmış inşaatlarda net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı % 1, net alanı 150 m2den fazla olanlarda %18 olarak uygulanacaktır. Yapı ruhsatı 1.1.2013 ila 31.12.2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1.1.2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

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

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

c) Dolayısıyla yukarıdaki belirlemelerin dışında kalan;

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almayan,  
Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler (kentsel dönüşüm alanları) ile riskli yapıların bulunduğu yerlerden olan,  
Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da, arsa birim m2 vergi değeri Beşyüz Türk Lirasının altında kalan, konutlar için %1 olarak uygulanmaya devam edecektir.

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

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

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

c) Dolayısıyla yukarıdaki belirlemelerin dışında kalan;

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

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk değildir.

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

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

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

Tebliğin 22-1-b maddesinde "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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

62 Ada 116 Parsel üzerindeki değerlendirilmesi yapılan 29 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.

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

29.01.2021 tarihli toplam değeri için ;

**100.245.000 .-TL**

(Yüz Milyon İki Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**117.397.450 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

1/1 Hissesi Peker GYO' ya Ait 20 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	(*)1/2 Hissesi Peker GYO' ya Ait 9 Adet Bağımsız Bölümün Peker GYO' ya Ait Hisselerinin Toplam Değeri	29 Adet Bağımsız Bölümün Peker GYO' ya ait Hisselerinin Toplam Değeri
55.895.000 TL	22.175.000 TL	78.070.000 TL

(\*) A3-A4-A5-A7-C11-C15-E10-F2-F8 nolu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında tam hissesi Peker GYO' ya ait gözükmeyle birlikte Şirket ile Timur Gayrimenkul ile yapılmış olan sözleşmeler gereği Şirket yönetimi bu 9 adet bağımsız bölümde Timur Gayrimenkul'ün 1/2 oranında hak sahibi olduğunu beyan etmiştir. Bu nedenle Peker GYO'nun toplam değeri hesaplanırken bu 9 adet bağımsız bölümün 1/2 hisseleri dikkate alınmıştır.

### Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.