

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 6 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	18.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	19.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.01.2021
RAPOR TARİHİ	29.01.2021
RAPOR NO	PEKGY-2101013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE YER ALAN 6 ADET PARSELİN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÜSKÜDAR İLÇESİ KÜÇÜK ÇAMLICA MAHALLESİ ORD. PROF. FAHRETTİN KERİM GÖKAY CADDESİ 1127 ADA 1-2-3 PARSELLER İLE 1139 ADA 3-4-5 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN -Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
Üsküdar Acıbadem (1139 ada 3-4-5 Parseller ve 1127 ada 1-2-3 Parseller) Okul Projesi
- Ek 5** - Hesap Yöntemleri Yazısı
- Ek 6** - İNA Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1127 Ada 1-2-3 parsel, 1139 ada 3-4-5 parsellerin Peker GYO ' ya ait olan haklarının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1127 Ada 1-2-3 parsel, 1139 ada 3-4-5 parsellerin Peker GYO ' ya ait olan haklarının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor PEKGY-2101013 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu kontrol eden / onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
 İlçesi : ÜSKÜDAR
 Bucağı :
 Mahallesi : ALTUNİZADE
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii :
 Pafta No :

MÜLKİYET LİSTESİ														
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSEYE TEKABÜL ALAN	İNTİFA HAKKI	İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
1127	1	ARSA	2.360,00	1583	/	1920	1945,77	YOK	20.03.2019	5840	9	806	*	
				3	/	640	11,06	YOK						
				23	/	240	226,17	VAR						226,17
				1	/	80	29,50	YOK						
				9	/	160	132,75	VAR						132,75
				1	/	160	14,75	YOK						
1127	2	ARSA	1.680,00	359	/	480	1256,50	YOK	20.03.2019	5840	9	807	*	
				1	/	160	10,50	YOK						
				187	/	1200	261,80	VAR						261,80
				1	/	80	21,00	YOK						
				9	/	160	94,50	VAR						94,50
				17	/	800	35,70	YOK						
1127	3	ARSA	1.970,00	709	/	960	1454,93	YOK	20.03.2019	5840	9	808	*	
				1	/	160	12,31	VAR						12,31
				37	/	192	379,64	VAR						379,64
				1	/	80	24,63	YOK						
				7	/	160	86,19	VAR						86,19
				1	/	160	12,31	YOK						
1139	3	ARSA	895,00	1339	/	1920	624,17	YOK	20.03.2019	5840	6	551	*	
				109	/	1920	50,81	YOK						
				187	/	1200	139,47	VAR						139,47
				1	/	80	11,19	YOK						
				9	/	160	50,34	VAR						50,34
				17	/	800	19,02	YOK						
1139	4	ARSA	1.868,00	119	/	160	1389,33	YOK	20.03.2019	5840	6	552	*	
				1	/	96	19,46	YOK						
				187	/	1200	291,10	VAR						291,10
				1	/	80	23,35	YOK						
				9	/	160	105,08	VAR						105,08
				17	/	800	39,70	YOK						
1139	5	ARSA	1.828,00	1349	/	1920	1284,36	YOK	20.03.2019	5840	6	553	*	
				1	/	80	22,85	YOK						
				9	/	160	102,83	VAR						102,83
				1533	/	16000	175,15	YOK						
				797	/	6000	242,82	VAR						242,82
TOPLAM			10.601,00			10601,00		2124,98						

* PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.01.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Peker GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların tamamı üzerinde;

Korunma alanı belirtmesi vardır. 18.01.2021 tarih ve 1345 yevmiyedir.

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

1127 Ada 1 ve 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel üzerinde;

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 13.04.2015 tarih ve 7230 yevmiyedir.

1127 Ada 2 Parsel, 1139 Ada 4 ve 5 Parsel üzerinde;

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 11.04.2014 tarih ve 6894 yevmiyedir.

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 22.04.2014 tarih ve 7665 yevmiyedir.

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 24.04.2014 tarih ve 7722 yevmiyedir.

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 30.09.2014 tarih ve 17918 yevmiyedir.

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 10.10.2014 tarih ve 18337 yevmiyedir.

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 12.02.2015 tarih ve 2805 yevmiyedir.

İntifa hakkı vardır. Hasan Peker lehine. 13.04.2015 tarih ve 7230 yevmiyedir.

(Taşınmazların değer takdirinde intifa hakkına konu alanları dikkate alınmış olup, intifa haklarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. Taşınmazlar 20.03.2019 tarih ve 5840 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği, 30.12.2019 tarihinde ise 7.955,06 m² üzerindeki Hasan Peker lehine olan intifa hakkının terkin işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

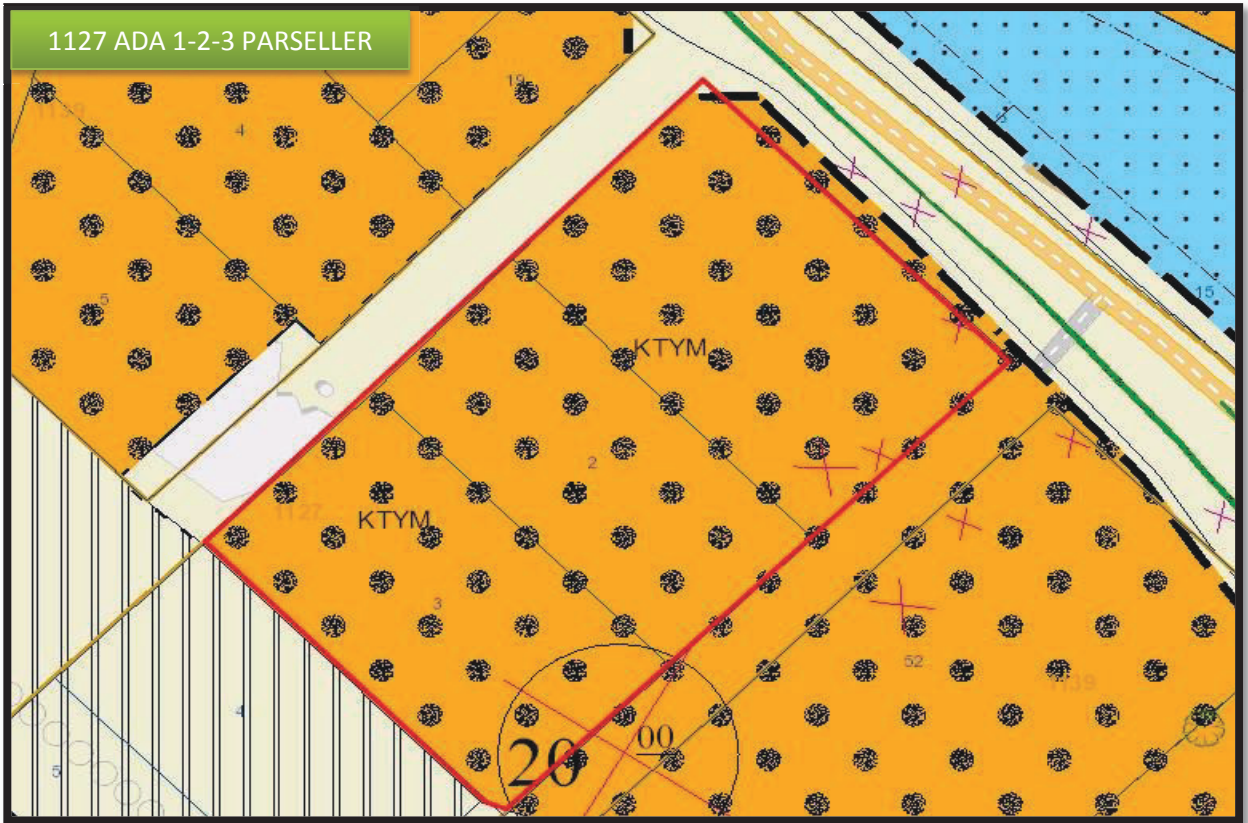
Değerlemeye konu taşınmazlar için Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 18.01.2021 tarihli imar durumu yazısına göre; Taşınmazlar 04.10.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve 16.06.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli 7023 olurla onaylanmış Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonunda yer almaktadır. Plana göre değerlemeye konu taşınmazlar Konut/Turizm/Yönetici Merkez Alanında ve kısmen de imar yolu alanında yer almaktadır.

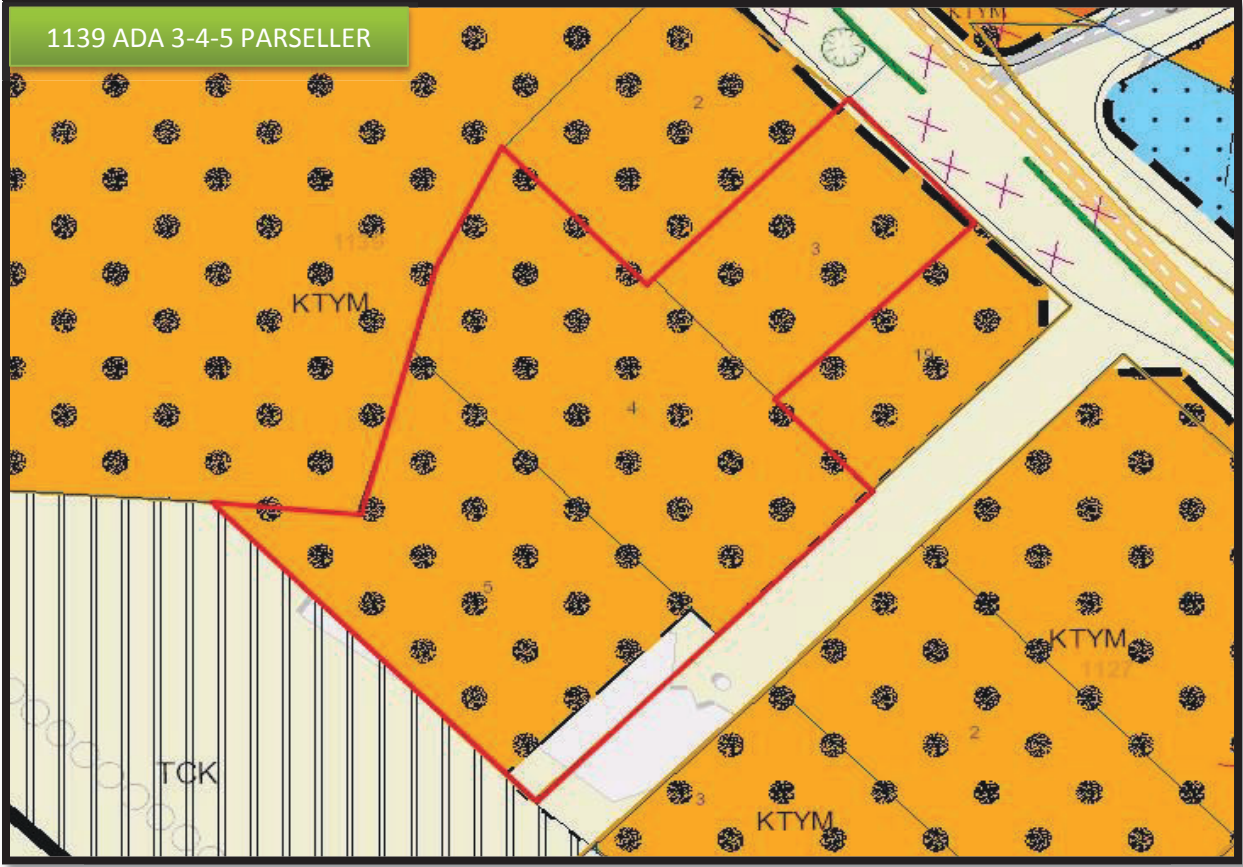
*Konut Alanları; Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın konut yapılabilir. Bu durumda TAKS: 0,10, Kaks 0,20, Hmax: 6,50 m. irtifada ayrık nizam uygulama yapılabilir.

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

*Turizm Tesisi Alanları:

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





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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

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

Plan notlarında belirtilen:

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

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

ibaresine uygun olarak : TAKS: 0,15, KAKS:0,40 olarak alınmıştır.

Taban Alanı Hesabı:

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

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

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

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

1139 ada 3-4-5 Parseller için:

Parselin Maksimum Taban Alanı: 685,2m²

Projenin Taban Alanı:685,14m² dir.

1127 ada 1-2—3 Parseller için:

Parselin Maksimum Taban Alanı: 897,6m²

Projenin Taban Alanı:888,39m² dir.

Katlar Alanı Hesabı:

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

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

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

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

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

Alanlar çıkartılarak zemin ve üstü katların katlar alanı hesaplanmıştır.

Katlar Alanı %30 Kontrolü:

imar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi uyarınca:

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

1139 ada 3-4-5 Parseller için: %30 dahili Katlar alanı harici alanlar Parselin Emsale Esas Alanı: $705,01/2393m^2 = \% 29,5$ olarak hesaplanmıştır.

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

$548/1827m^2 = \%30$ olarak hesaplanmıştır.

Bodrum Katlar için Katlar Alanı Hesabı:

Bodrum Katlarda yönetmelikte öngörülen:

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

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

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

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

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

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

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

1139 ada 3-4-5 Parseller için: Parselin Maksimum Katlar Alanı:

$1827,2m^2$ Projenin Katlar Alanı: $1749,24m^2$ dir

1127 ada 1-2-3 Parseller için: Parselin Maksimum Katlar Alanı:

$2393,6m^2$ Projenin Katlar Alanı: $2318,71m^2$ dir."

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

İlgili yazıda yapılan hesaplamalar sonucu;

1127 Ada 1-2-3 Parseller üzerinde toplam 11.781,26 m²,

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.6 - Projeyle 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.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

1127 Ada 1 Parsel 2.360 m² yüz ölçümüne sahip olup, dikdörtgen formundadır.

1127 Ada 2 Parsel 1.680 m² yüz ölçümüne sahip olup, dikdörtgen formundadır.

1127 Ada 3 Parsel 1.970 m² yüz ölçümüne sahip olup, dikdörtgen formundadır.

1139 Ada 3 Parsel 895 m² yüz ölçümüne sahip olup, dikdörtgen formundadır.

1139 Ada 4 Parsel 1.868 m² yüz ölçümüne sahip olup, yamuk formundadır.

1139 Ada 5 Parsel 1.828 m² yüz ölçümüne sahip olup, yamuk formundadır.

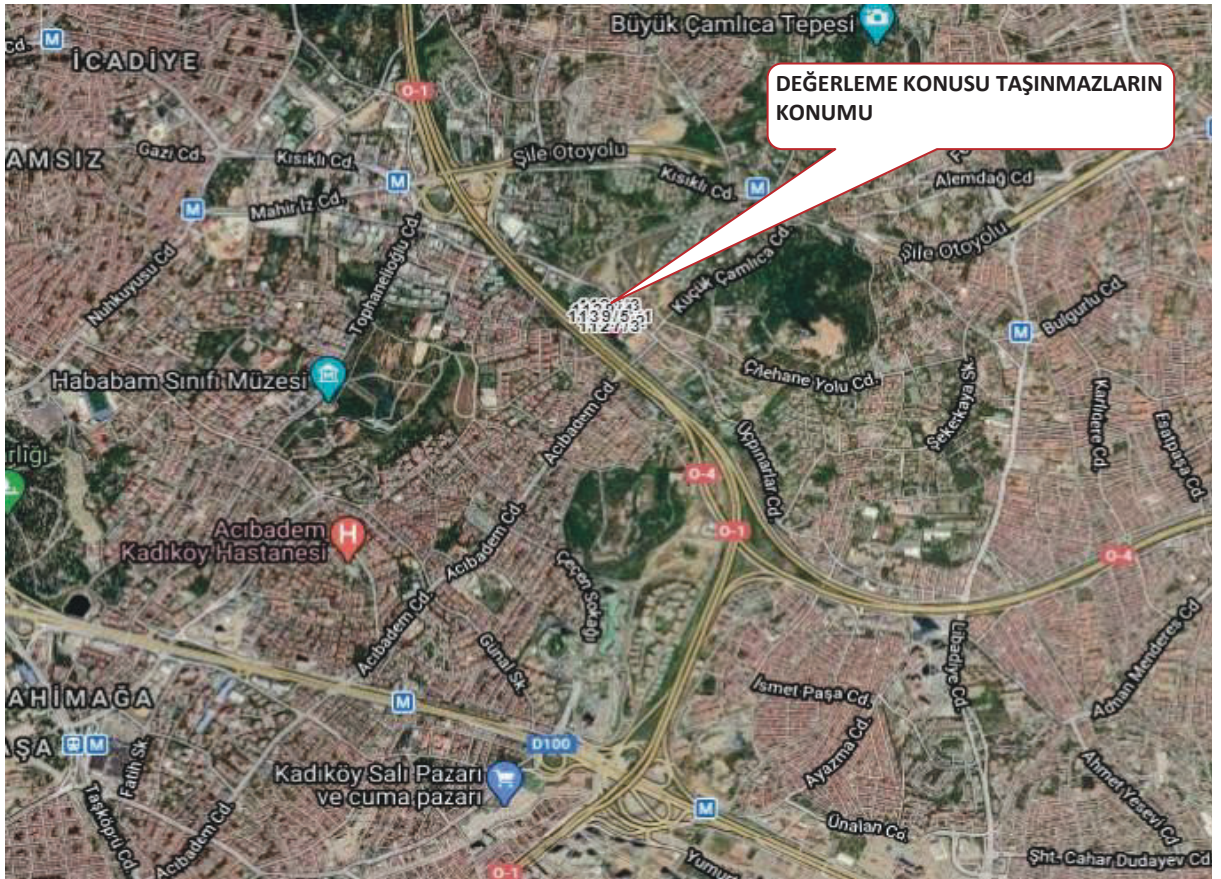
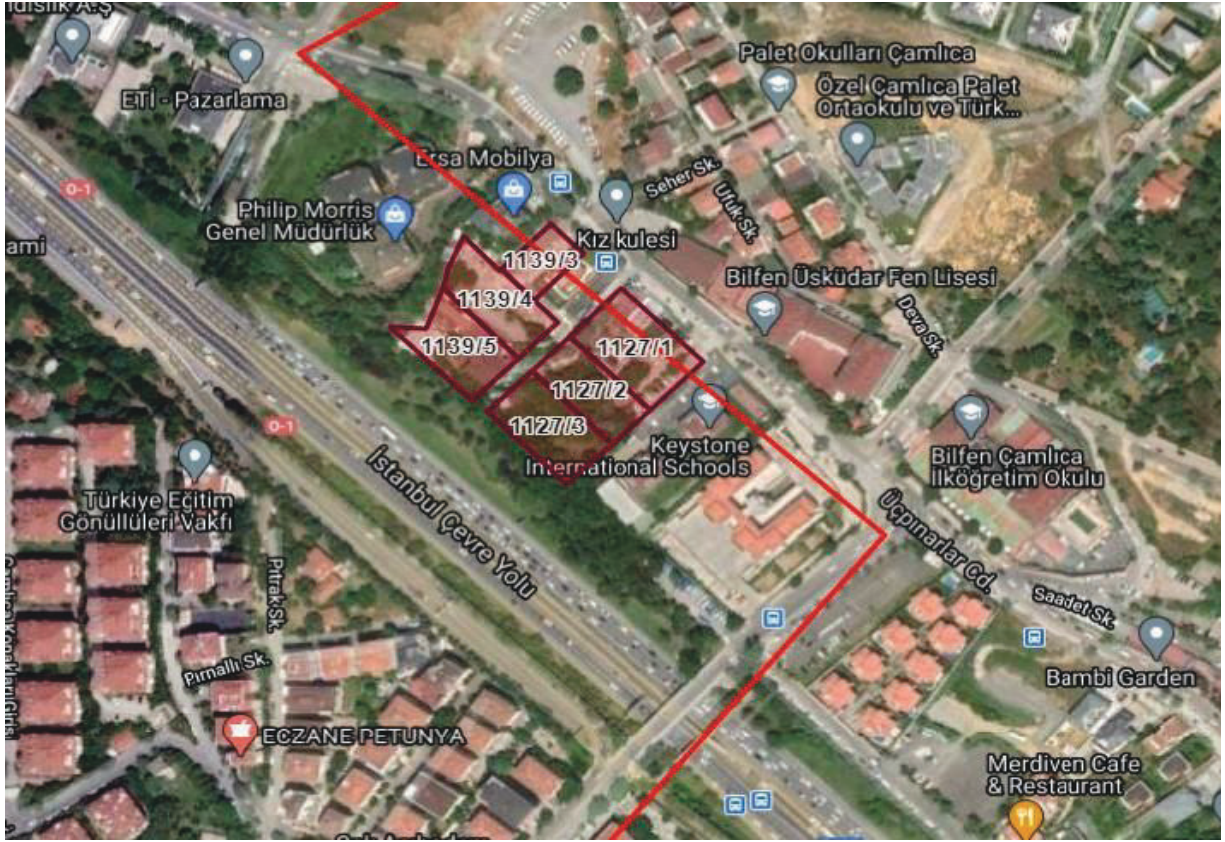
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



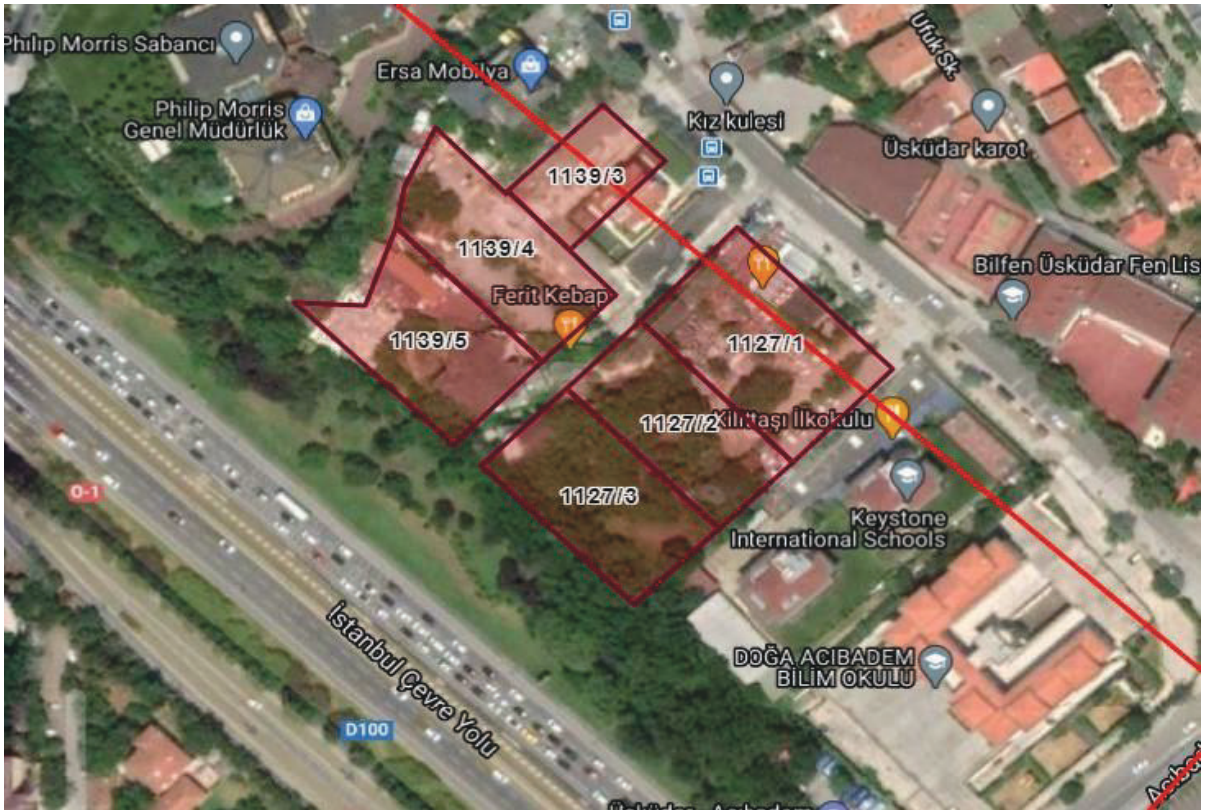


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1127 ada 1 parsel Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. 1127 ada 2 ve 3 parsel 1 parselin güney batısında Gülhan Çıkmazı Sokak üzerinde yer almaktadır.

1139 ada 3 parsel Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. 1139 ada 4 ve 5 parseller 3 parselin güney batısında Gülhan Çıkmazı Sokak üzerinde yer almaktadır. Parseller eğimli arazi yapısına sahiptir.



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

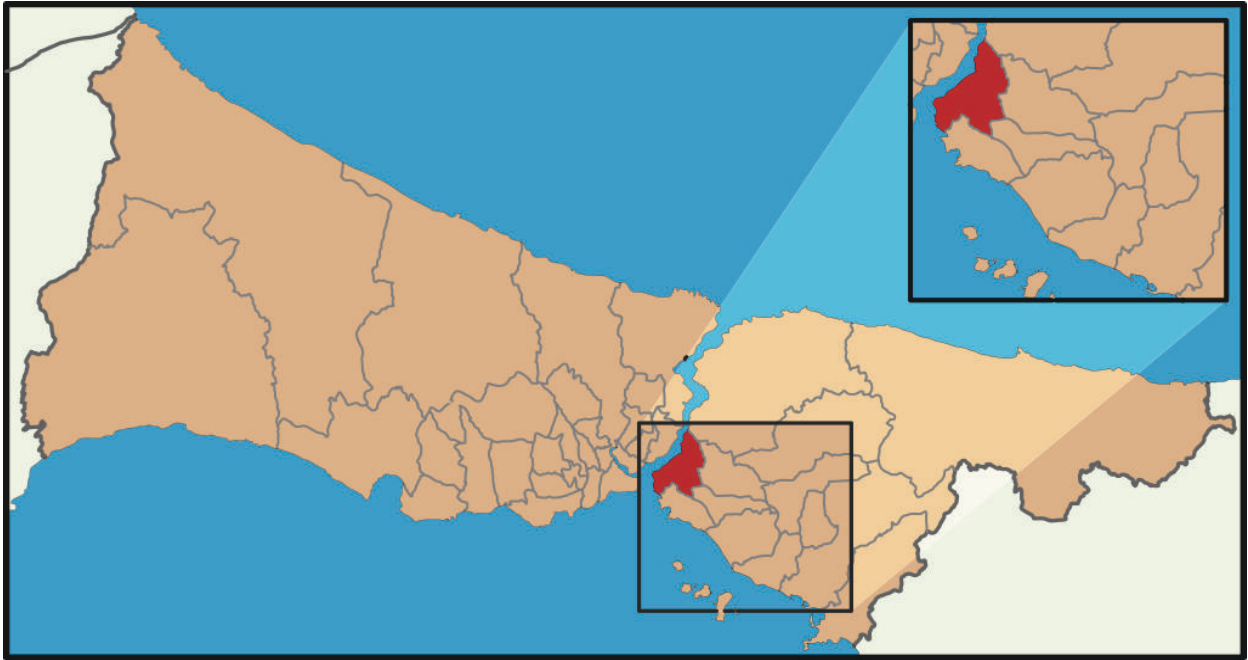
Değerlemeye konu taşınmazlar için alınmış ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

4.1.2 - Üsküdar İlçesi

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2014 ADNKS verilerine göre 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. 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 ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

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

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

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

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

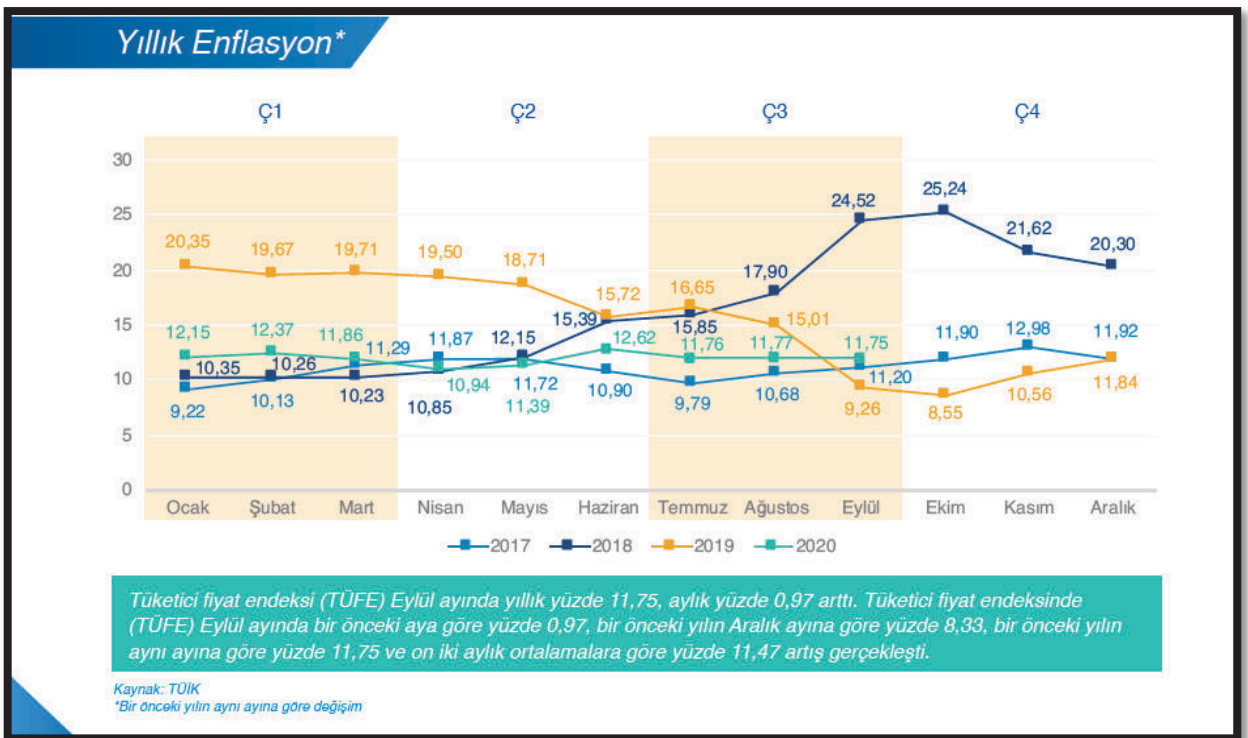
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki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

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

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

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

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



Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, 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 buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

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

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

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

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

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

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 değiştirdi. 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. Konya'da 87 bin 270 adet, Mersin'de 73 bin 630 adet, Gaziantep'te 68 bin 618 adet, Kocaeli'de 68 bin 563 adet ve Adana'da 62 bin 297 adet gayrimenkul el değiştirdi.

Geçen yıl tapuda satışı gerçekleşen gayrimenkuller için ibraz edilen tutar 2019'a göre yüzde 29 artarak 501 milyar 975 milyon 732 bin 74 lirayla tüm zamanların rekorunu kırdı. Bu alanda 157 milyar 953 milyon lirayla İstanbul başı çekerken, İstanbul'u, 46 milyar 986 milyon lirayla Ankara, 34 milyar 604 milyon lirayla İzmir, 19 milyar 596 milyon lirayla Bursa ve 19 milyar 494 milyon lirayla Antalya izledi. Muğla'da 14 milyar 57 milyon liralık, Kocaeli'de 13 milyar 345 milyon liralık, Gaziantep'te 12 milyar 120 milyon liralık, Konya'da 10 milyar 951 milyon liralık ve Mersin'de 10 milyar 599 milyon liralık taşınmaz satıldı. Satış adedinde ilk 10'da yer almayan Muğla'nın, ibraz edilen değerinde altıncı sırada olması dikkati çekti.

Tapuda satışı gerçekleştirilen 2,7 milyon adede yakın taşınmaz için ödenen harç geliri ise 2019'a göre yüzde 76 artarak 18 milyar 150 milyon 286 bin lira oldu. Geçen yıl 2,7 milyon adede yakın gayrimenkul satışının yanı sıra tapuda bağış, ÖKBA (Ölünceye Kadar Bakma İşlemi), taksim, intikal, şahsi ipotek, zirai ipotek, konut ipoteği, şahsi ipotek terkin, zirai ipotek terkin, cins tahsisi, kamulaştırma ve diğer işlemlerle birlikte 11 milyon 135 bin işlem gerçekleştirildi. (Bloomberght, 2021)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsellerin 2.124,98 m² si üzerinde intifa hakkı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın 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 değerleme çalışmasında;

- Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Parseller üzerindeki intifa hakkının ve kuru mülkiyet haklarının parseller üzerindeki sahip oldukları haklara ilişkin oranın tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan birim m² kira değerinin tespitinde ise yine Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Turyap Koşuyolu

Tel 0 532 217 91 74

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koşuyolu Mahallesi' nde, ara sokak üzerinde yer almakta olan arsa 327 m² yüzölçümlü olup, 6.500.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Taşınmazların 3 kat, konut imarlı imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	327 .-M ²	6.500.000 .-TL	19.878 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Remax Gold

Tel 0 532 739 14 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Pazar Başı Mahallesinde 184 ada 29 parsel olarak konumlu 176 m² yüzölçümlü olup, 2.250.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:12.50m, konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	176 .-M ²	2.250.000 .-TL	12.784 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Onur Emlak

Tel 0 532 400 14 97

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ferah Cadde üzerinde konumlu Kısıklı Mahallesi 964 ada 14 parselde konumlu 982 m² yüzölçümlü arsa 9.750.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:12.50m, KAKS:0,45, konut+ticaret imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	982 .-M ²	9.750.000 .-TL	9.929 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Remax City

Tel 0 533 385 74 51

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bulgurlu Mahallesinde yer alan 38 ada 3 parsel 375 m² yüzölçümlü arsa için 4.650.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:6.50m, kaks: 0,60 konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	375 .-M ²	4.650.000 .-TL	12.400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Demirağ İnşaat

Tel 0 542 694 26 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çamlıca Caddesi üzerinde köşe parsel olarak 1.060 m² yüzölçümlü arsa için 13.750.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:12.50m, villa imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1060 .-M ²	13.750.000 .-TL	12.972 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Sahibinden

Tel 0 533 818 24 24

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Burhaniye-Abdullohoğlu Caddesi üzerinde konumlu 830 m² yüzölçümlü arsa 6.000.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax:9.50m, konut+ticaret imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	830 .-M ²	6.000.000 .-TL	7.229 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Remax Ahenk

Tel 0 533 956 17 12

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Barış Manço Parkına yakın konumda 2.790 m² yüzölçümlü arsa 45.000.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Hmax: 8 kat, kaks: 2,25 konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2790 .-M ²	45.000.000 .-TL	16.129 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



Kiralık/Satılık Bina Emsal Krokisi



Satılık / Kiralık Bina Emsalleri

1 Galeria İstanbul

Tel 0 532 660 73 93

Alemdağ Caddesi üzerinde, Çamlıca Medipol Hastanesi bitişiğinde yer almakta olan okul ruhsatlı olarak inşa edilmiş yaklaşık 20 yıllık 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı olmak üzere 8 katlı bina 3.500 m² alana sahip olup, 175.000.-TL'den kiralıktır.

Binanın daha önce Kavram Koleji olarak kullanıldığı kiracının yaklaşık 1 sene önce 130.000.-TL kira öderken ayrıldığı, yaklaşık 1-2 ay önce bir başka eğitim kurumunun 130.000.-TL teklif ettiği bilgisi alınmıştır. Bölgenin yaya ve araç trafiği bakımından yoğun cadde üzerinde ve konumda yer alması nedeniyle değerlendirilen taşınmaza göre şerefyesinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	3500 .-M ²	175.000 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

2 Kaçmaz Emlak Esatpaşa

Tel 0 538 557 77 88

Ünalan Mahallesi caddesi üzerinde yer almakta olan, mevcut durumu itibariyle okul olarak kiralanmış yaklaşık 15 yıllık 4 katlı bina 680 m² alana sahip olup, 15.000.-TL'den kiralıktır. Yaya ve araç trafiği bakımından düşük yoğunluklu alanda yer alması nedeniyle kısmen daha düşük şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	680 .-M ²	15.000 .-TL	22 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 Titanyum Gayrimenkul

Tel 0 533 711 95 46

Alemdağ Caddesi üzerinde, Çamlıca Medipol Hastanesi hizasında yer almakta olan okul ve hastane olmaya uygun olarak inşa edilmiş yaklaşık 20 yıllık 8 katlı bina 4.530 m² alana sahip olup, 120.000.-TL'den kiralıktır.

Taşınmaz Alemdağ Caddesinin yaya yoğunluğunun kısmen başladığı noktada yer almaktadır. Taşınmazın zemin ve bodrum katlarının daha önce otomotiv satış ve bakım alanı olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	4530 .-M ²	120.000 .-TL	26 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

4 Remax Piramit

Tel 0 532 454 77 94

Emsal taşınmaz Ünalan Mahallesi, Derem Sokak üzerinde yer almaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü Yolu üzerinden geniş tabela/reklam kabiliyeti bulunmaktadır. Ancak konumu itibariyle ara sokak üzerinde yer almaktadır. Yeni inşa edilmiş olan 5 bodrum, zemin, 7 normal ve çatı olmak üzere toplam 14 katlı bina 6.360 m² alana sahip olup, 230.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	6360 .-M ²	230.000 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

5 Ticari Gayrimenkul

Tel 0 533 413 61 90

Emsal taşınmaz Küçük Çamlıca Mahallesi, Ataşehir 15 Temmuz Şehitler Köprüsü Yolu Yan Yolu üzerinde yer almakta olup, geniş tabela/reklam kabiliyeti bulunmaktadır. Bahçeşehir Kolejine bitişik konumda yer almaktadır. Yeni inşa edilmiş olan 4 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı olmak üzere toplam 10 katlı bina 4.865 m² alana sahip olup, 145.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	4865 .-M ²	145.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

6 D&D Proje Gayrimenkul

Tel 0 532 231 18 20

Burhaniye Mahallesi, Abdullağa Caddesi üzerinde, Sur Yapı Genel Müdürlük binasının bitişğinde yer almakta olan yaklaşık 20 yıllık 6 katlı bina 1.230 m² alana sahip olup, 35.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1230 .-M ²	35.000 .-TL	28 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

7 Demir Yapı Gayrimenkul

Tel 0 530 968 59 59

Altunizade Nuhkuyu Caddesi üzerinde köşe konumda yer almakta olan, yeni inşa edilmiş 6 katlı bina 550 m² alana sahip olup, 50.000.-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yaya trafiği bakımından oldukça işlek yoğun cadde üzerinde yer alması nedeniyle emsal taşınmaza göre daha değerli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca taşınmaz için istenilen kira değerinin piyasa koşullarına göre yüksek olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	550 .-M ²	50.000 .-TL	91 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

8 Hakan Ürün Gayrimenkul

Tel 0 531 573 37 03

Konu taşınmazlara çok yakın konumda, Ufuk Sokak üzerinde yer almakta olan, yaklaşık 15 yıllık 3 katlı ticari bina 490 m² alana sahip olup, 13.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	490 .-M ²	13.000 .-TL	27 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

9 West Gayrimenkul

Tel 0 532 434 52 62

Altunizade Mahallesi Kuşbakışı Caddesi üzerinde yer almakta olan, otoparklı ve bahçe kullanım alanı bulunmakta olan 5 katlı, yaklaşık 35 yıllık olduğu beyan edilen ticari bina 1.000 m² alanlı olarak 50.000.-TL'den kiralanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza göre daha merkezi ve işlek konumda yer almaktadır.

KİRALIK	1000 .-M ²	50.000 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

10 Emlak Bilgi Gayrimenkul

Tel 0 543 798 88 50

Libadiye Mahallesinde Şait Mehmet Akif Ersoy Caddesi üzerinde, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü Bağlantı Yoluna cephe konumda, reklam/tabela avantajı bulunmakta olan yaklaşık 10 yıllık 5 katlı bina 920 m² alana sahip olup, 25.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	920 .-M ²	25.000 .-TL	27 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

11 Demir Emlak

Tel 0 532 598 71 48

Burhaniye mahallesinde yer almakta olan tamamı iş yeri kullanımına uygun yaklaşık 20 yıllık 4 katlı bina 350 m²'den ve 7.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	350 .-M ²	7.500.000 .-TL	21.429 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

12 Altunizade Turyap

Tel 0 532 324 88 10

Altunizade Nakkaştepe de Koç Holding Binası karşısında yer almakta olan 20 yıllık 4 katlı bina 450 m² alana sahip olup, 9.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	450 .-M ²	9.500.000 .-TL	21.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

13 Favori Gayrimenkul

Tel 0 532 695 65 98

Koşuyolunda cadde üzerinde yer almakta olan yaklaşık 7 yıllık 6 katlı 1.000 m² alana sahip ticari bina 17.100.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1000 .-M ²	17.100.000 .-TL	17.100 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

14 Galeria İstanbul

Tel 0 532 660 73 93

Konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş, önü açık manzarası bulunmakta olan 5 katlı, 2.000 m² alana sahip bina 26.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2000 .-M ²	26.000.000 .-TL	13.000 .-TL/M ²
KİRALIK	2000 .-M ²	50.000 .-TL	25 .-TL/M ²

15 Remax Armoni

Tel 0 505 261 33 33

Kısıklı Mahallesinde yer almakta olan 11.500 m² arsa alanına sahip, 10 adet bloktan oluşan ticari kambüs toplam 12.700 m² alana sahip olduğu ve yaklaşık 15 yıllık olduğu beyan edilmiştir. Projenin tamamının 330.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	12700 .-M ²	330.000.000 .-TL	25.984 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

16 Titanyum Gayrimenkul

Tel 0 533 711 95 46

Libadiye Kavşağında Alemdağ Caddesi üzerinde yer almakta olan mevcut durumda İde Koleji tarafından kullanılmakta olan binanın yaklaşık 7.000 m² alana sahip olduğu ve 300.000.-TL bedel ile kira ödendiği bilgisi alınmıştır. Kiranın ödeme koşulları vs sözleşmeye ilişkin bilgilere ulaşılamamıştır

KİRALANMIŞ	7000 .-M ²	300.000 .-TL	43 .-TL/M ²
-------------------	-----------------------	--------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (1127 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		6.500.000	2.250.000	4.650.000	13.750.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	2.360	327	176	375	1.060	2.790
BİRİM M ² DEĞERİ		19.878	12.784	12.400	12.972	16.129
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	5%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	KONUT-TURİZM	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	YÖN. MER.	HMAX: 9,50	HMAX: 12,50	KAKS: 0,60	HMAX: 12,50	KAKS: 2,25
		30%	25%	35%	25%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	35%	35%	20%
DİĞER BİLGİLER	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		38%	33%	43%	30%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19677	27.431	17.003	17.732	16.863	19.355

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

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
1127	1	2.360,00	19.677	46.437.720,00	46.440.000,00
1127	2	1.680,00	18.325	30.786.000,00	30.790.000,00
1127	3	1.970,00	19.185	37.794.450,00	37.800.000,00
1139	3	895,00	19.900	17.810.500,00	17.820.000,00
1139	4	1.868,00	18.325	34.231.100,00	34.240.000,00
1139	5	1.828,00	18.000	32.904.000,00	32.910.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)				200.000.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU BİNA (KİRALIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (7)	EMSAL (9)
KİRALIK FİYATI		175.000	230.000	145.000	50.000	50.000
KİRALIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	20735,6	3.500 50	6.360 36	4.865 30	550 91	1.000 50
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-7%	-8%	-25%	-20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OKUL BİNASI	OKUL 0%	BİNA 0%	BİNA 0%	BİNA 0%	BİNA 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEHİR	ORTA KÖTÜ 15%	KÖTÜ 25%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	KÖTÜ 30%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPI YAŞI (yeni inşa edilecek)	20 yıllık 40%	Yeni bina 0%	Yeni bina 0%	Yeni bina 0%	35 yıllık 55%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-7%	-5%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		60%	41%	-13%	-40%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	55	80	51	26	55	65

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı, niteliği, konum ve yapılaşma durumuna en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Elde edilen emsallere istinaden parseller üzerinde geliştirilebilecek Okul projesinin birim m² kira değerinin 55.-TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmış ve bu birim değer dikkate alınarak kira değeri üzerine projeksiyon yapılmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerindeki intifa hakkının ve kuru mülkiyet haklarının parseller üzerindeki sahip oldukları haklara ilişkin oranın tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsellerin üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller imar planına göre farklı yapılaşma koşullarına sahip olup aşağıdaki tabloda raporun 2.3.3. maddesinde belirtilmiş olan nota göre taşınmaz üzerinde okul projesi inşa edilebilmektedir.

1127 Ada 1-2-3 parseller üzerine inşa edilebilecek yapı alanı toplam yaklaşık brüt 11.781,26 m², 1139 Ada 3-4-5 parseller üzerine inşa edilebilecek yapı alanı toplam yaklaşık brüt 8.954,34 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 20.735,60 m² alana sahiptir.

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

Nakit akışı tablosunda kira gelirlerine ilişkin öngörülede bulunulurken Aktüeryal hesaplama metodu dikkate alınmıştır.

Aktüerya; matematiksel ve istatistiksel yöntemler kullanarak sigorta, finans ve benzeri iş kollarına uygun risk modellerinin geliştirilmesi ve uygulanmasında öne çıkan bir bilim dalıdır.

Aktüeryal alan, insanların; doğum, ölüm, hastalık, sakatlık, emeklilik gibi yaşamını; yangın, kaza, deprem, sel, hırsızlık gibi mal varlığını etkileyen olaylara bağlı, mücbir sebepler ve bu olayların finansal etkileriyle ilgilenir.

Aktüeryal alanda tazminat hesaplamaları yapan kişiler, bu tür olayların oluşma riskini irdelemek, olasılıklarını tahmin etmek ve bu olayların finansal etkileri üzerinde bilimsel değerlendirme ve programlarını oluşturmak üzerine sonuçlar ortaya koyarlar.

Aktüeryal metotta yaşam süresi kabulünde Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 17.09.2020 tarih ve 33711 sayılı bülteninde "Hayat Tabloları, 2017-2019" istatistikleri dikkate alınmıştır. Bu bültende belirtilmiş olan bilgilere göre değerlendirme tarihi itibarıyla 60 yaşında olan Erkeklerde ortalama yaşam süresi $60+20,10 = 80,10$ olarak belirlenmiştir. Buradan yola çıkarak İntifa hakkı sahibi Hasan Pekerin doğum tarihi olan 18.08.1960 tarihinde doğduğu ve değerlendirme tarihi itibarıyla 60 yaşında olması nedeniyle Türkiye İstatistik Kurumu ortalama yaşam süresine göre kalan ömrü 20 yıl olarak hesaplanmış ve Nakit akım tablosunda bu süre dikkate alınmıştır.

Projenin ilk 1 yıl 8 ayının inşaat ile geçmesi nedeniyle kalan 18 yıl 4 ay boyunca İntifa hakkı sahibi Hasan Peker'in gelir elde edeceği varsayılmıştır.

Okul binasının kira birim değerlerinin ilk yılda ortalama 55.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak yaklaşık %13,50 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin standart nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşa maliyeti 2.200.-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %13,50 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 20.735,60 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 1 yıl 8 aydır. Okulların açılış tarihi olan Eylül ayı itibariyle binanın faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %13,50 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler	
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	65,00%	35,00%
Maliyet (TL)	29.651.908 TL	15.966.412 TL
TOPLAM (TL)	45.618.320 TL	

	Dönemlik %13 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler	
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	65,00%	35,00%
Maliyet (TL)	29.651.908 TL	18.042.046 TL
TOPLAM (TL)	47.693.954 TL	

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 13,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %19 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, parseller üzerinde inşa edilmesi varsayılan yapının tamamlanması ve kirya verilmesine bağlı olarak elde edilebilecek gelirlere bağlı olarak toplam değeri 215.842.838.-TL olarak hesaplanmış olup, inşaat maliyetleri de %19,00 indirgeme oranı ile indirgenerek net bugünkü değer olarak 178.128.235.-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu hesaplamalara bağlı olarak Kuru Mülkiyet sahibinin toplam değer üzerindeki hakkının %38,18, İntifa Hakkı sahibinin toplam değer üzerindeki hakkının ise %61,82 olduğu görülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine İntifa Hakkı / Kuru Mülkiyet Hakkı Değeri;

Kuru Mülkiyet Hakkının Değeri (-TL)	68.007.153,37 TL	38,18%
İntifa Hakkı Hakkının Değeri (-TL)	110.121.081,99 TL	61,82%
Projenin Toplam Değeri (-TL)	178.128.235,36 TL	100,00%

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine Göre;

Parsellerin Toplam 1/1 Hisselinin Değeri	200.000.000 TL
Parsellerin Peker GYO ' ya Ait Haklarının Toplam Değeri	175.215.754 TL
Parsellerin İntifa Hakkına (Hasan PEKER) Konu Olan 2.124,98 m² ' sinin İntifa Hakkının Değeri	24.784.246 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki intifa hakkının değerinin tespiti yapılırken değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması da dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile parsellerin değerinin tespitinde pazar yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

İntifa hakkının ve kuru mülkiyet hakkının parseller üzerindeki sahip oldukları oran öngörülürken raporun 6.3.1 maddesinde belirtilen hesaplamalar ve kabuller yapılmış, pazar yaklaşımı ile elde edilen parsel değerleri dikkate alınarak üzerinde intifa hakkı bulunan 2.124,98 m² ' lik bölümün intifa hakkı ve kuru mülkiyet hakkı değerleri takdir edilmiştir

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

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 taşınmazların 2.124,98 m² ' si üzerinde Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmaktadır. Raporun 6.3.1 maddesinde bu hakka ilişkin hesaplamalar ve kabuller belirtilmiş olup, yine raporun 6.5 maddesinde hakların değerleri belirtilmiştir. İntifa hakkının devredilmesine herhangi bir engel olmadığı görülmüştür.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında

6.5.9 - Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Tebliğin 22-1-a maddesinde;

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

22-1-ğ maddesinde "(ğ) Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler." denilmektedir.

Parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arsa" 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; rapor konusu 6 adet parselin;

29.01.2021 tarihli 1/1 (tam) hissesinin değeri için

200.000.000 .-TL

(İki Yüz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

236.000.000 .-TL

Parsellerin Peker GYO ' ya Ait Haklarının Toplam Değeri	Parsellerin İntifa Hakkına (Hasan PEKER) Konu Olan 2.124,98 m ² ' sinin İntifa Hakkının Değeri
175.215.754 TL	24.784.246 TL

Değerleme Uzmanı

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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