HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, FERİKÖY MAHALLESİ
1238 ADA 62 PARSEL NUMARALI
"8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI"
26 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

23_400_150

17.05.2023

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. **RAPOR BİLGİLERİ** 4

2. **ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ** 4

3. **DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ** 4

4. **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER** 5

4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 5

4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 7

4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI 9

5. **DEĞERLEME TEKNİKLERİ** 11

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 11

5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 12

5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 13

6. **GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ** 15

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ) 15

6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 15

6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 15

7. **GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ** 17

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 17

8. **NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ** 18

9. **RAPOR EKLERİ** 19

10. **SERTİFİKASYONLAR** 30

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Onur Dolcan tarafından dışarıdan incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde Gayrımenkul Değerleme Uzmanı Onur DOLCAN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. **DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; İstanbul İli, Şişi İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 ada 62 parsel numaralı, "8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, BORLEASE OTOMOTİV A.Ş mülkiyetindeki 26 numatralı bağımsız bölümün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA **SINIRLAYAN FAKTÖRLER**	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu taşınmaz için daha önce taşınmazın 14.12.2021 tarihli Pazar değeri 1.170.000 TL olarak takdir edilmiş 06.09.2023 tarihli 22_400_283 numaralı değerleme raporu bulunmaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Onur Dolcan İşletme Gayrımenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409424 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Saray mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. Cessas Plaza Kat: 13, No: 4/2, 34771 Ümraniye/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	23_400_150
SÖZLEŞME TARİHİ	:	09.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	:	12.05.2023
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi 1238 Ada 62 Parsel Numaralı "8 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" 26 Numaralı Bağımsız Bölüm.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	3.000.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. **DAHİL**)	:	3.540.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

GayrimenkulünTapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 ada 62 parsel numaralı "8 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu 26 numaralı bağımsız bölüm BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazdır. Taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1. Gayrimenkul**ün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Tapu Web sitesinden temin edilen 11.05.2023 tarihli tapu kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda belirtilmiştir tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ		
İLİ/ İLÇESİ	:	İSTANBUL / ŞİŞLİ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	FERİKÖY
PAFTA NO	:	222
ADA NO/ PARSEL NO	:	1238/62
YÜZÖLÇÜMÜ	:	491,35
NİTELİĞİ	:	8 KATLI BETONARME BİNA VE
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	26
KAT	:	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	:	Mesken
ARSA PAYI	:	60/4355
TARİH/YEVMİYE	:	19.06.2019 / 10186
MALİK/HİSSE	:	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.- 1/1

4.1**.2. Gayrimenkulün** Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.

Beyanlar Hanesi;

-KM ne Çevrilmiştir. (24.07.2020 tarih, 11934 yevmiye)

-Yönetim Planı : 16/08/2018 (07.09.2018 tarih, 13803 yevmiye)

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (21.11.2017 tarih, 19424 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.11.2016 tarih, 19405 yevmiye)

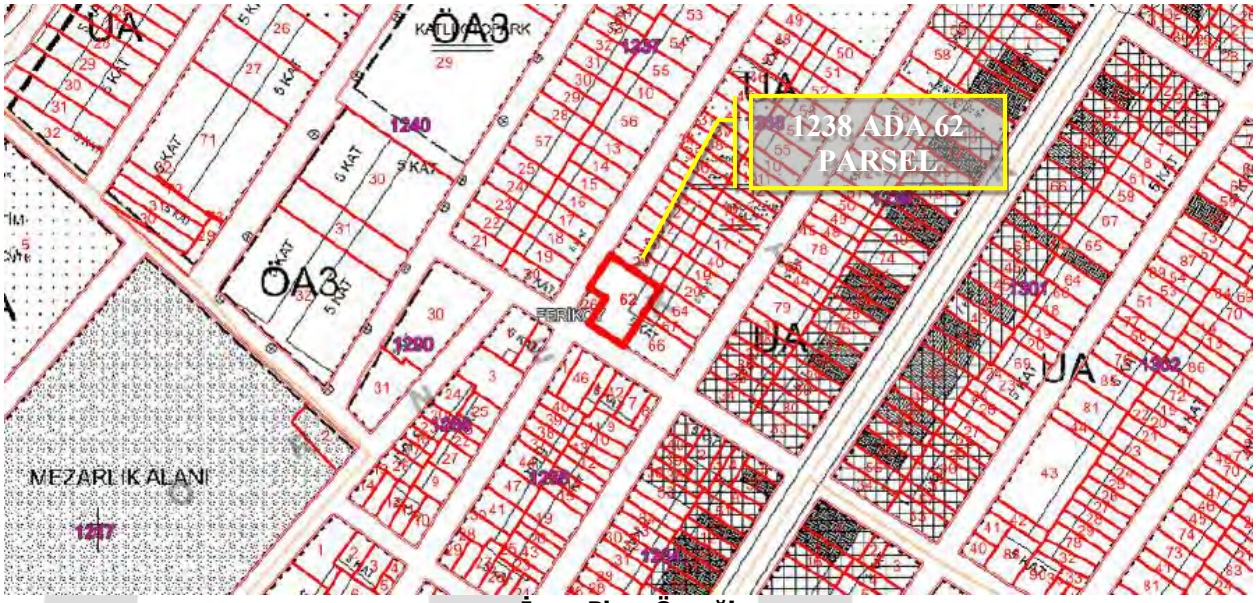
-59 PARSELDEKİ BİNA BU PARSELE 26.82 M2 TECAVÜZLÜDÜR. 01/03/1962 GÜN YEV 1130 (01.03.1962 tarih, 1130 yevmiye)

*Yukarıda bahsedilden 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanı 10.11.2016 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten sonra 16.08.2018 tarihinde yönetim planı oluşturulmuştur. Söz konusu riskli yapı beyanı parsel üzerinde daha önce konumlu olan yapıya ait olduğu kanaatine varılmıştır.

4.1.3. **Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsel; "20.09.2022 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli - Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları Ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında 1200 Kişi/Hektar yoğunluklu "Konut" alanında kalmaktadır. Parsele ait 1/1000'lik imar planının Büyükşehir Belediyesinde onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

K**onu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği**



-**İmar Planı Örneği**-

4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 Ada, 62 Parsel sayılı ana taşınmaz için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenen Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Mimari Projesi incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler süreç akışına göre aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo. 2 **Taşınmaza Ait Evraklar**

Belge Adı	Belge Tarih	Belge No
Mimari Proje	21.06.2017	2017/11254
Yapı Ruhsatı	27.07.2017	17/3-12
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.06.2020	58129

Şişli Belediyesi Dijital İmar Arşivi'nde ve TKGM Portal üzerinden yapılan incelemelerde, 21.06.2017 tarihli mimari projesi incelenmiştir. 27.07.2017 tarihli 17/3-12 sayılı Yapı Ruhsatı ve 29.06.2020 tarih 58129 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Y22345C129D89 numaralı C Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi görülmüş olup 14.04.2030 tarihine kadar geçerlidir. Şişli Belediyesi Dijital İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmadığı görülmüştür.

4.2. **Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı Ve Çevre Özellikleri**

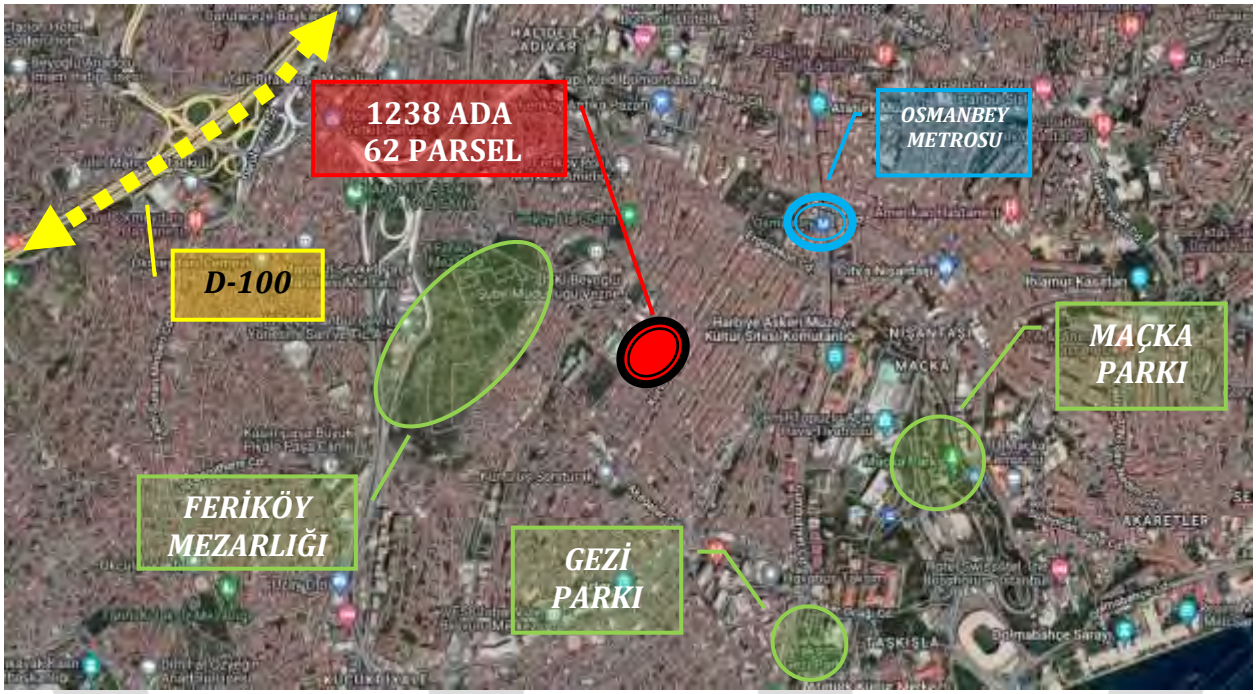
Değerleme konusu taşınmaz; Feriköy Mahallesi, Şahin Sokak, No: 5/1/ 26, Şişli/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, Kurtuluş caddesi üzerinde Kuzeydoğu yönünde ilerlerken sol kolda kalan Şahin Sokağa dönülmek suretiyle sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre sol tarafta yer almakta olup Savaş sokağa cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.

KONUM KROKİLERİ

Taşınmazın yakın çevresi, zemin katlarda ticari üniteler, normal katlarda konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup, genel yapılaşma, ortalama 5-6 katlı deprem öncesi ve sonrası inşa edilmiş, bitişik nizam betonarme tarzda inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda Şişli Kuvayi Milliye İlkokulu, Aya Lefter Kurtuluş Rum Ortodoks Mezarlığı, Osmanbey Metrosu, Hasan Zeyneb Cami, Cemil Topuzlu Açık Hava Tiyatrosu, Maçka Parkı gibi sosyal ve kamusal alanlar bulunmaktadır.

Gayrimenkul**ün Yakın Konumu**



Tablo. 3 **Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-100 KARAYOLU	1,7
OSMANBEY METRO	0,8
MAÇKA PARKI	1
TAKSİM MEYDAN	1,3

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

4.3. **Gayrimenkulün Tanımı**

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi sınırları içerisinde 1238 ada 62 parselde kayıtlı 491,35 m2 yüzölçümlü "8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu mesken nitelikli 26 numaralı bağımsız bölümdür. Ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin kat + asma kat+ 4 normal kat + ÇAP olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Projesine göre bina girişi 1. Bodrum kattan kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup vaziyet planında yer alan sokak isimleri ve bina köşe kotları aracılığı ile bina giriş yönü tespit edilmiştir. Projesine göre binanın 3. Bodrum katında; otopark, 2. Bodrum katında; otopark, sığınak, kazan dairesi, teknik hacimler, 1. Bodrum katında; bina girişi, 3 adet dükkan, Zemin + Asma katta; 2 adet dükkan, 1, 2, 3. Normal katların her birinde; 9'ar adet mesken, 4. Normal katta ise dubleks 9 adet mesken olmak üzere toplam 41 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Binanın dış cephesi sıvı üzeri dış cephe boyası kaplıdır. Giriş kapısı camekanlı demir doğrama kapıdır.

Değerleme konusu 26 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre 3. normal katta bina girişine göre sol tarafta, Savaş sokak cephesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz, mimari projesine göre 40 m² alanda salon, yatak odası, banyo, mutfak nişi ve antre hacimleri olarak planlanmıştır.

Müşteri bilgisi dahilinde konu taşınmazın içi görülememiş olması nedeniyle iç mekan tespitleri yapılamamıştır. Taşınmazın konum ve alanı mimari projesi ile uyumlu olduğu ve iç özelliklerinin ortalama durumda olduğu kabulüyle 16.05.2023 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir.

26 BB
SAVAŞ
SOKAK
Coca-Cola

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satin almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satin alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer, gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
    a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat veya
    b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değerin belirlenmesinde dayanılan varsayım değerleme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

a) Gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

5.2. Pazar v**e Pazar Dışı Esaslı Değer**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibari ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerleme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerleme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.3. **Değerleme Yaklaşımları**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.3.1. **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.3.2. **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

5.3.3. **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerleme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerleme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ **GÜÇLÜ YANLAR**

- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kapalı otoparkının bulunması

❖ ZAYIF YANLAR

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi,
- Dünya genelinde yaşanan Covit 19 pandemisinin ekonomi ve gündelik hayata olumsuz etkisi,

❖ FIRSATLAR

- Çevresinde kısmen boş arsa ve fonksiyonel değişime açık yapılaşma bulunması nedeniyle gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

❖ **TEHDİTLER**

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün artacak olması,
- İmar planı doğrultusunda kısıtlı bölgede yer alması ve yakın çevresindeki askeri alanın güncel olarak herhangi bir yapılaşma şartına sahip olmaması.

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

• Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.

• Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer'i imar planında "Ticaret-Turizm-Konut" alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analinize ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı altıda Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazlara kullanılan yöntem ve yaklaşımların ortalaması lehinde satış değeri takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımında taşınmazların birim maliyeti yapı kalitesi ve kullanım amacına yönelik piyasadan teyid edilerek tarafımızca takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişikin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan, konu taşınmaza emsal teşkil eden gayrimenkullerin güncel satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Satılık emsal krokisi;

Satılık Emsaller;

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan (m²)	Değer (₺)	Birim Değer (m²/₺)	İletişim
1	Konu taşınmaza yakın konumda Bozkurt Caddesi üzerinde 5-10 yıllık bir binada yüksek girişli 90 m2 beyan edilen 75 m2 olduğu düşünülen 3+1 hacimli daire 5.950.000 TL ile pazarlanmaktadır. Cadde cepheli olması sebebiyle avantajlı olup bulunduğu kat sebebiyle avantajsızdır. Büyük alanlı olması sebebiyle birim değeri düşüktür.	75	₺5.950.000	₺79.333	Has Emlak 0 (532) 521 03 93
2	Konu taşınmaza yakın konumda 1-5 yıllık bir binada 2. Katta konumlu 80 m2 beyan edilen 65 m2 olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 5.200.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmaktadır.	65	₺5.200.000	₺80.000	Özgür Emlak 0 (532) 411 61 167
3	Konu taşınmaza yakın konumda yeni bir binada 3. Katta konumlu 55 m2 beyan edilen ve öyle olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 4.500.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmaktadır.	55	₺4.500.000	₺81.818	Property Turkey 0 (501) 700 80 77
4	Konu taşınmaza yakın konumda yeni bir binada 3. Katta konumlu 65 m2 beyan edilen 55 m2 olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 4.620.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmaktadır.	55	₺4.620.000	₺84.000	Property Turkey 0 (554) 152 23 34
5	Konu taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık bir binada 2. Katta konumlu 80 m2 beyan edilen 65 m2 olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 4.500.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmamaktadır. 4.100.000/65=65.384*1,1=71.923	65	₺4.500.000	₺69.230	Remax Alkent 0 (542) 403 75 86
	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ			₺56.000	

Emsal Düzeltme Tablosu;

No	Düzeltilmiş Alan (m²)	Değer (₺)	Birim Değer (m²/₺)	Konum Düzeltmesi	Bina Yaşı Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Pazarlık Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)
1	75	₺5.950.000	₺79.333	5%	0%	-5%	-5%	₺75.555
2	65	₺5.200.000	₺80.000	0%	0%	0%	-5%	₺76.190
3	55	₺4.500.000	₺81.818	0%	+5%	0%	-5%	₺74.211
4	55	₺4.620.000	₺84.000	0%	+5%	0%	-5%	₺76.190
5	65	₺4.500.000	₺69.230	-10%	0%	0%	-5%	₺72.526
	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ							₺74.934
	YUVARLANMIŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ							₺75.000

Konu taşınmazın çevresinde yapılan araştırmada benzer özellikli konut nitelikli taşınmazların güncel tarihli birim satış değerini konum, kat, bina yaşı ve alan gibi kriterlerin etkilediği görülmüş olup bu doğrultuda yapılan düzeltmeler neticesinde birim değer 74.934 TL olarak hesaplanmış olup yapılan görüşmeler neticesinde bölge gayrimenkul pazarında 31.03.2023 tarihi ile 17.05.2023 tarihi arasında konut değerlerinde bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle taşınmaza 75.000 TL/m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

6.1.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal taşınmazların güncel satış değerleri araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve emlak ofisleri ile görüşmeler sonucunda; bölgedeki konutların şerefiyelerini konum, cephe ve büyüklük özelliklerinin yanı sıra konumlu oldukları binaların teknik özellikler, inşaat kalitesi ve yapım yılının etkili olduğu görülmüş olup taşınmazların alanları satış kabiliyetini arttırmak amacı ile abartılı telaffuz edilmektedir. Yapılan Pazar araştırması ve analizleri sonucu değerlemeye konu taşınmazlara yaklaşık 75.000-TL/m² birim değer takdir ve tahmin edilmiştir.

Tablo. 4 **Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Satış Değeri**

Kat	B.B. No	Mevcut Alan, **m²**	**Br Satış Değeri, TL/m²**	**Değer, TL**	31.03.2023 Tarihli Pazar **Değeri** (TL)
3. Normal	26	40	75.000	3.000.000	3.000.000

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir **İndirgeme Yaklaşımı**

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akışları Analizi kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri tek bir yöntem kullanılarak takdir edilmiş olup, değerler yuvarlatılarak uyumlaştırılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerlemeye konu; Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış olup bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılmıştır. Taşınmaza 31.03.2023 tarihi itibariyle takdir edilen nihai satış değeri aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 5 **Nihai Değer Tablosu**

TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 Ada 62 Parsel Numaralı Ana Taşınmazda Konumlu 26 Bağımsız Bölüm Numaralı "Mesken"	3.000.000

Nihai değer tablosunda sunulduğu üzere; Değerleme konusu taşınmazın 31.03.2023 tarihli Pazar değeri 3.000.000-TL (**Üç**milyon **Türk Lirası)** olarak takdir ve tahmin edilmiştir

RAPORU HAZIRLAYAN

Onur DOLCAN
İşletme
SPK LİSANS NO: 409424
Gayrımenkul Değerleme Uzmanı

RAPORU KONTROL EDEN

Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN
Harita Mühendisi-Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 400241
Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. RAPOR EKLERİ

Mahal **Fotoğrafları**

Projeler

ŞİŞLİ BELEDİYESİ

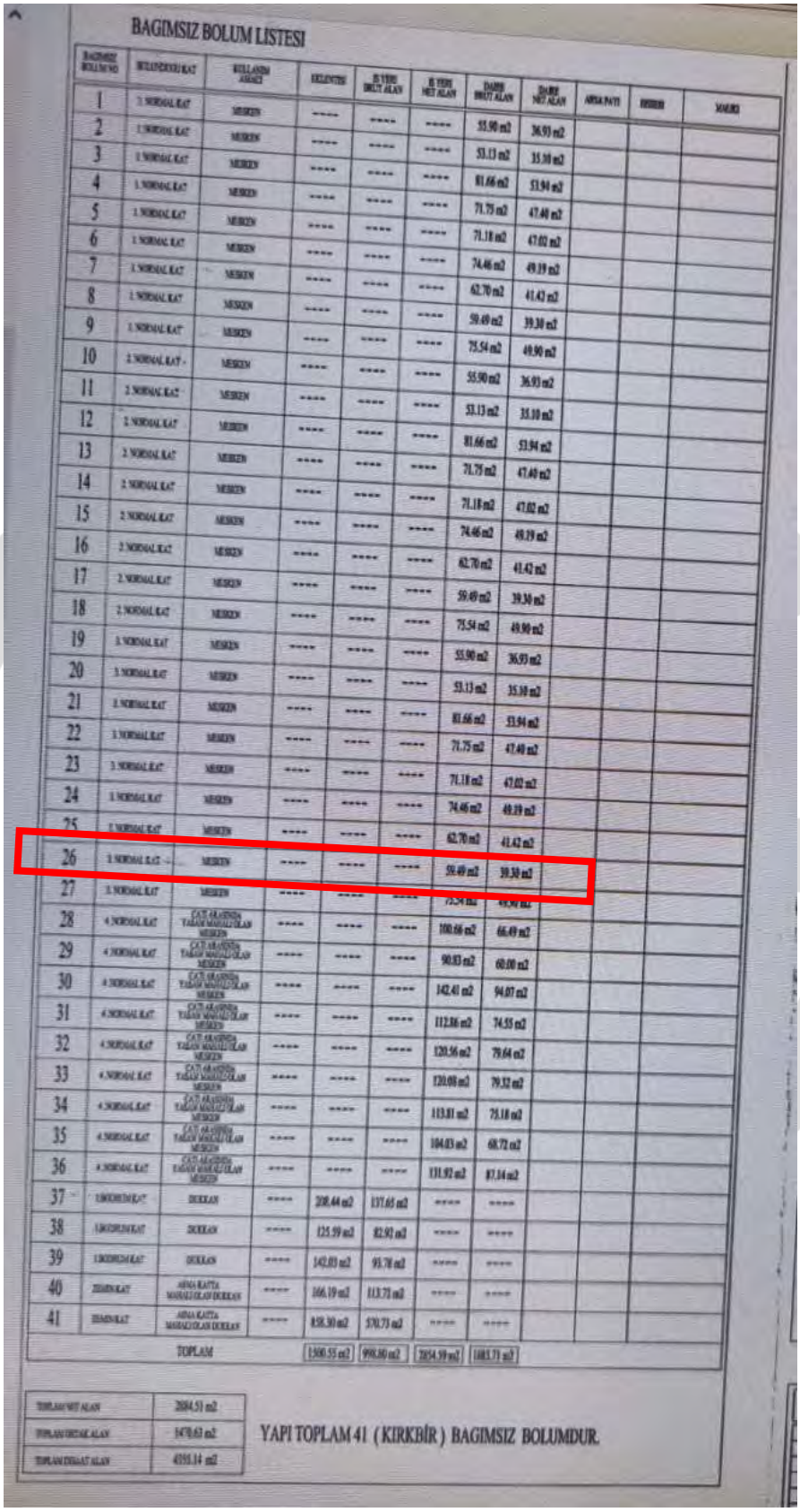
T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ	YAPININ YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ ,CİNSİ	İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO:

Yukarıda süresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler İmar Kanunu,İmar Planı Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

MİMARİ TEKNİK ELEMAN	ETAPTA TEKNİK ELEMAN	BÜRO SORUMLUSU	ONAYLAYAN
13.06.2017			21.06.2017

** PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE İNCELENMİŞTİR.

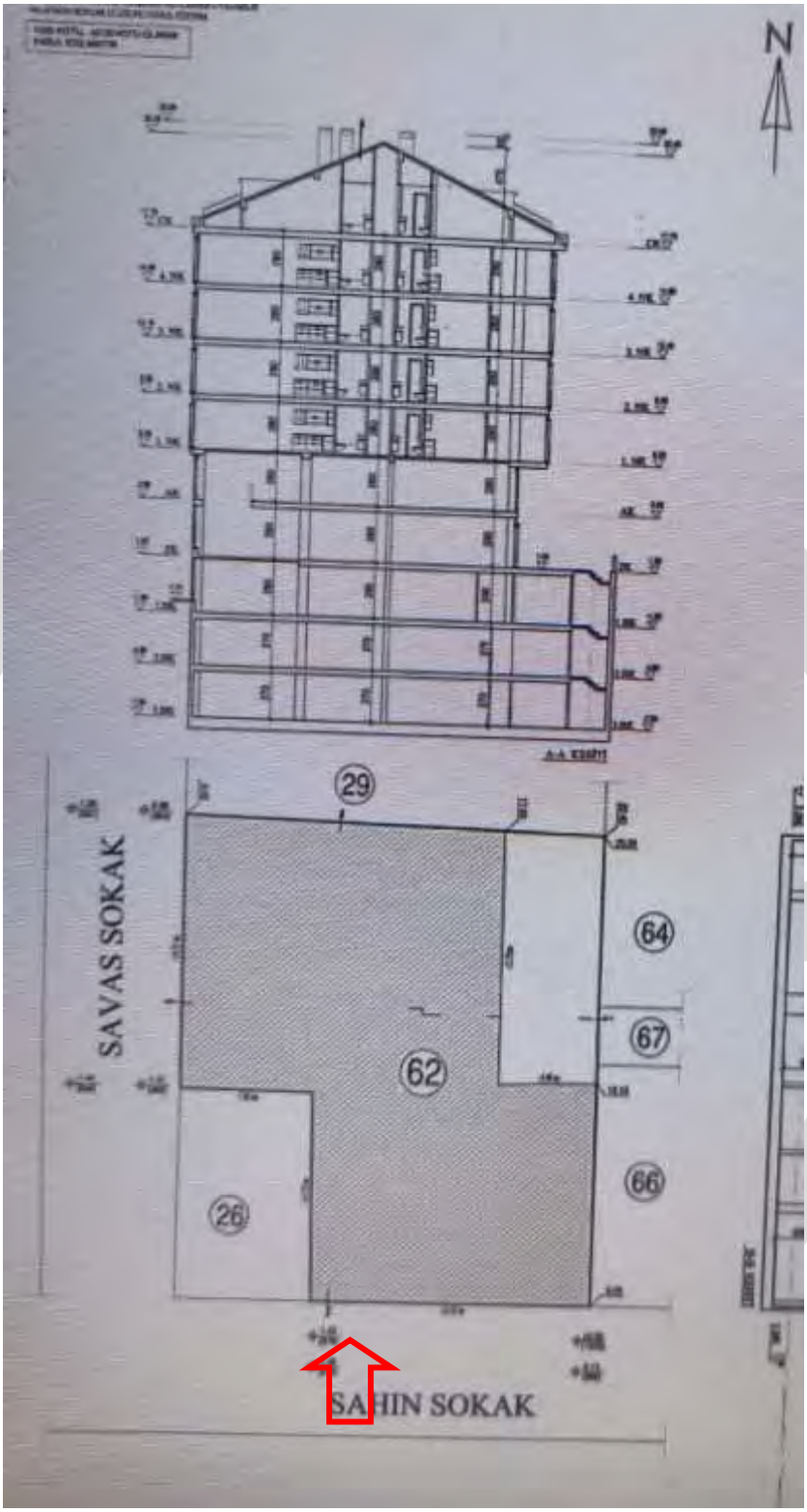


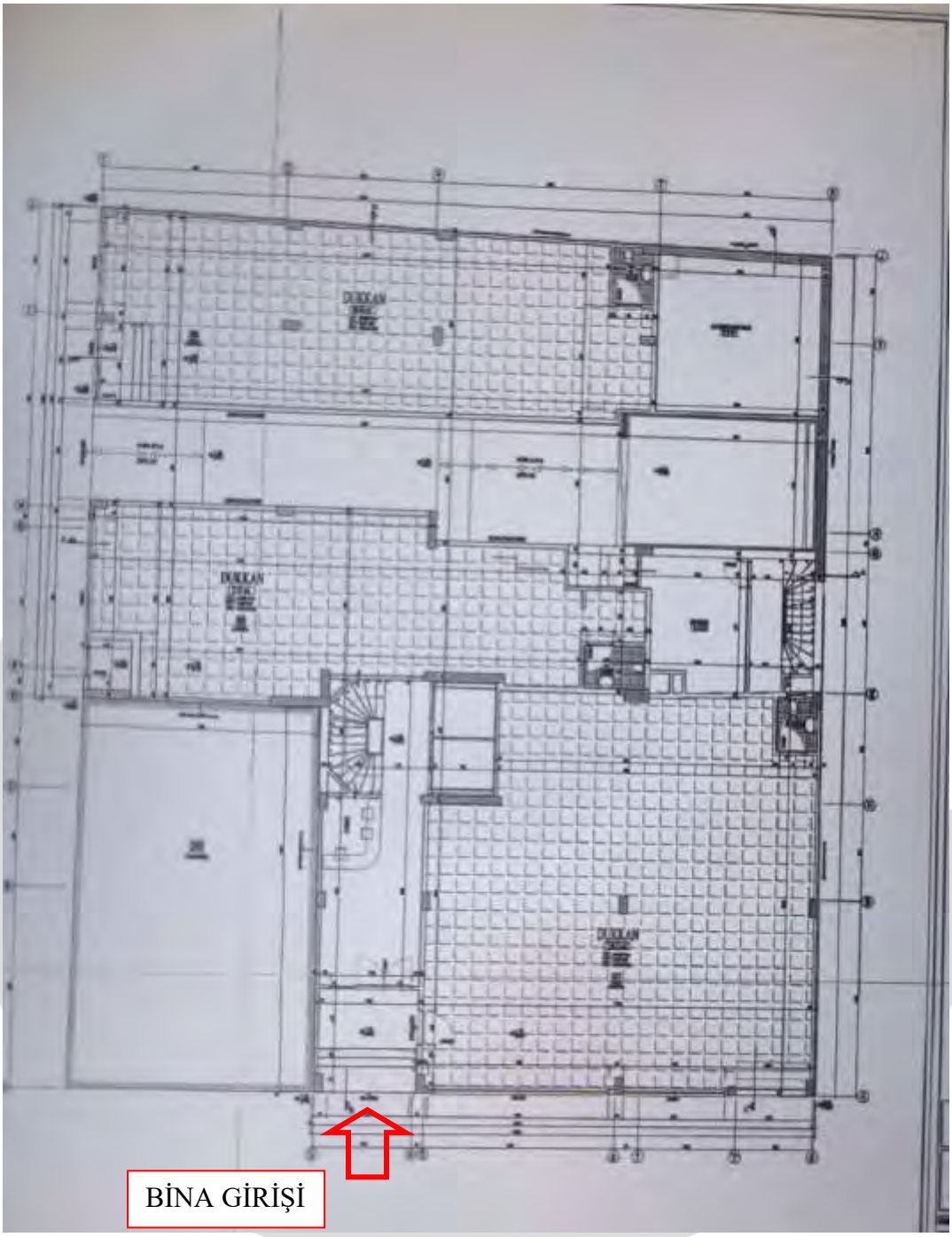
BAGIMSIZ BOLUM LISTESI

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI	DEĞERİ	İŞ YERİ BRÜT ALAN	İŞ YERİ NET ALAN	DAİRE BRÜT ALAN	DAİRE NET ALAN	ARSA PAYI	PAYDA	YAKLAŞIK
1	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	55.90 m2	36.93 m2			
2	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	53.13 m2	35.10 m2			
3	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	81.66 m2	53.94 m2			
4	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	71.75 m2	47.40 m2			
5	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	71.18 m2	47.02 m2			
6	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	74.46 m2	49.19 m2			
7	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	62.70 m2	41.42 m2			
8	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	59.49 m2	39.30 m2			
9	1. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	75.54 m2	49.90 m2			
10	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	55.90 m2	36.93 m2			
11	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	53.13 m2	35.10 m2			
12	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	81.66 m2	53.94 m2			
13	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	71.75 m2	47.40 m2			
14	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	71.18 m2	47.02 m2			
15	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	74.46 m2	49.19 m2			
16	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	62.70 m2	41.42 m2			
17	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	59.49 m2	39.30 m2			
18	2. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	75.54 m2	49.90 m2			
19	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	55.90 m2	36.93 m2			
20	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	53.13 m2	35.10 m2			
21	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	81.66 m2	53.94 m2			
22	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	71.75 m2	47.40 m2			
23	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	71.18 m2	47.02 m2			
24	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	74.46 m2	49.19 m2			
25	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	62.70 m2	41.42 m2			
26	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	59.49 m2	39.30 m2			
27	3. NORMAL KAT	MESKEN	----	----	----	75.54 m2	49.90 m2			
28	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	100.68 m2	66.49 m2			
29	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	90.83 m2	60.00 m2			
30	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	142.41 m2	94.07 m2			
31	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	112.86 m2	74.55 m2			
32	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	120.56 m2	79.64 m2			
33	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	120.00 m2	79.32 m2			
34	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	113.81 m2	75.18 m2			
35	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	104.03 m2	68.72 m2			
36	4. NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA YAŞAM MAHALLİ OLAN MESKEN	----	----	----	133.93 m2	87.14 m2			
37	ZEMİN KAT	DÜKKAN	----	208.44 m2	137.65 m2	----	----			
38	ZEMİN KAT	DÜKKAN	----	125.59 m2	82.93 m2	----	----			
39	ZEMİN KAT	DÜKKAN	----	142.03 m2	93.78 m2	----	----			
40	ZEMİN KAT	ARSA KATTA MAHALLİ OLAN DÜKKAN	----	166.19 m2	113.71 m2	----	----			
41	ZEMİN KAT	ARSA KATTA MAHALLİ OLAN DÜKKAN	----	858.30 m2	570.73 m2	----	----			
TOPLAM				1500.55 m2	998.80 m2	2054.59 m2	1485.71 m2			

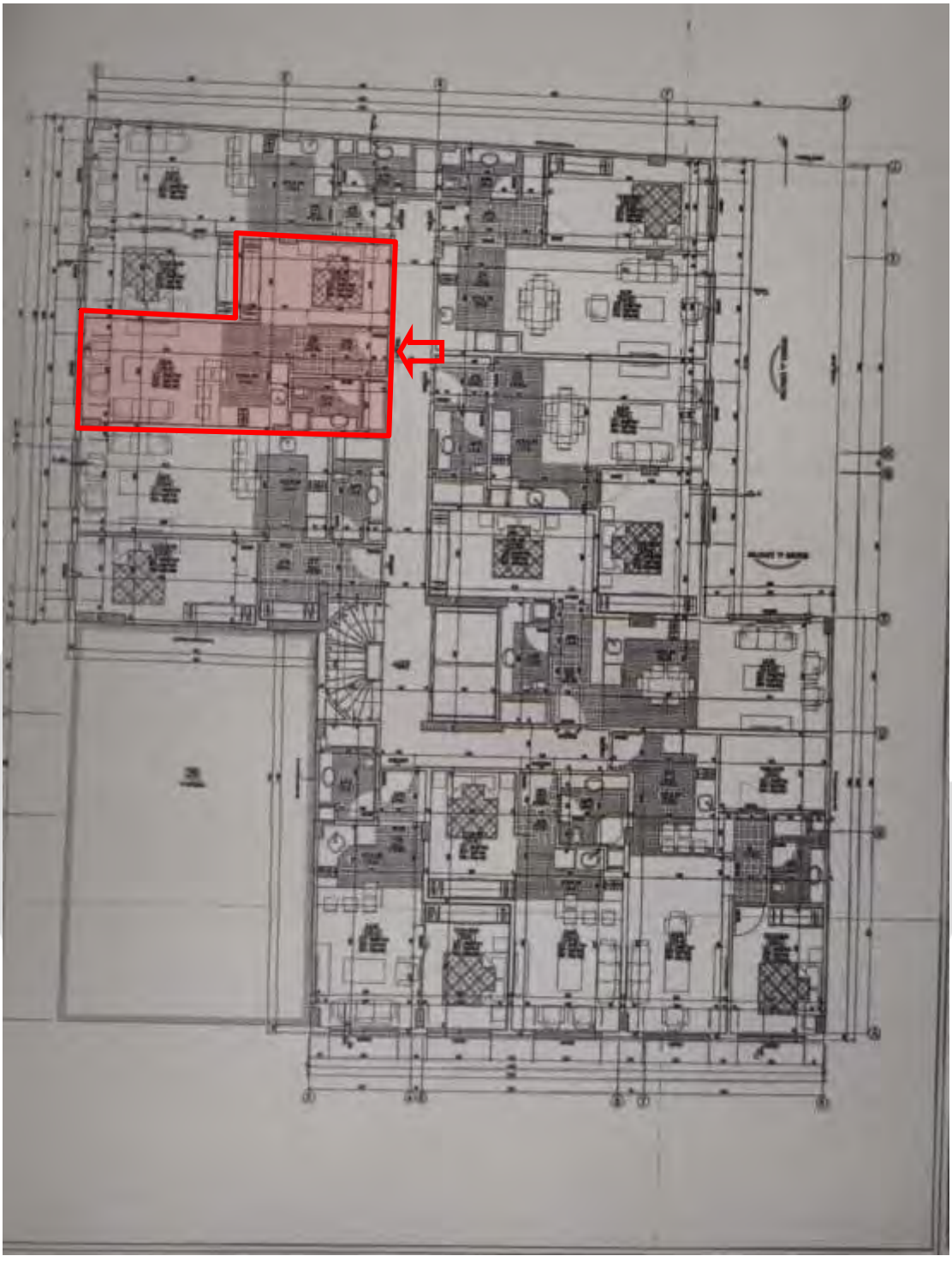
TOPLAM NET ALAN	2484.51 m2
TOPLAM BRÜT ALAN	3470.63 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4955.14 m2

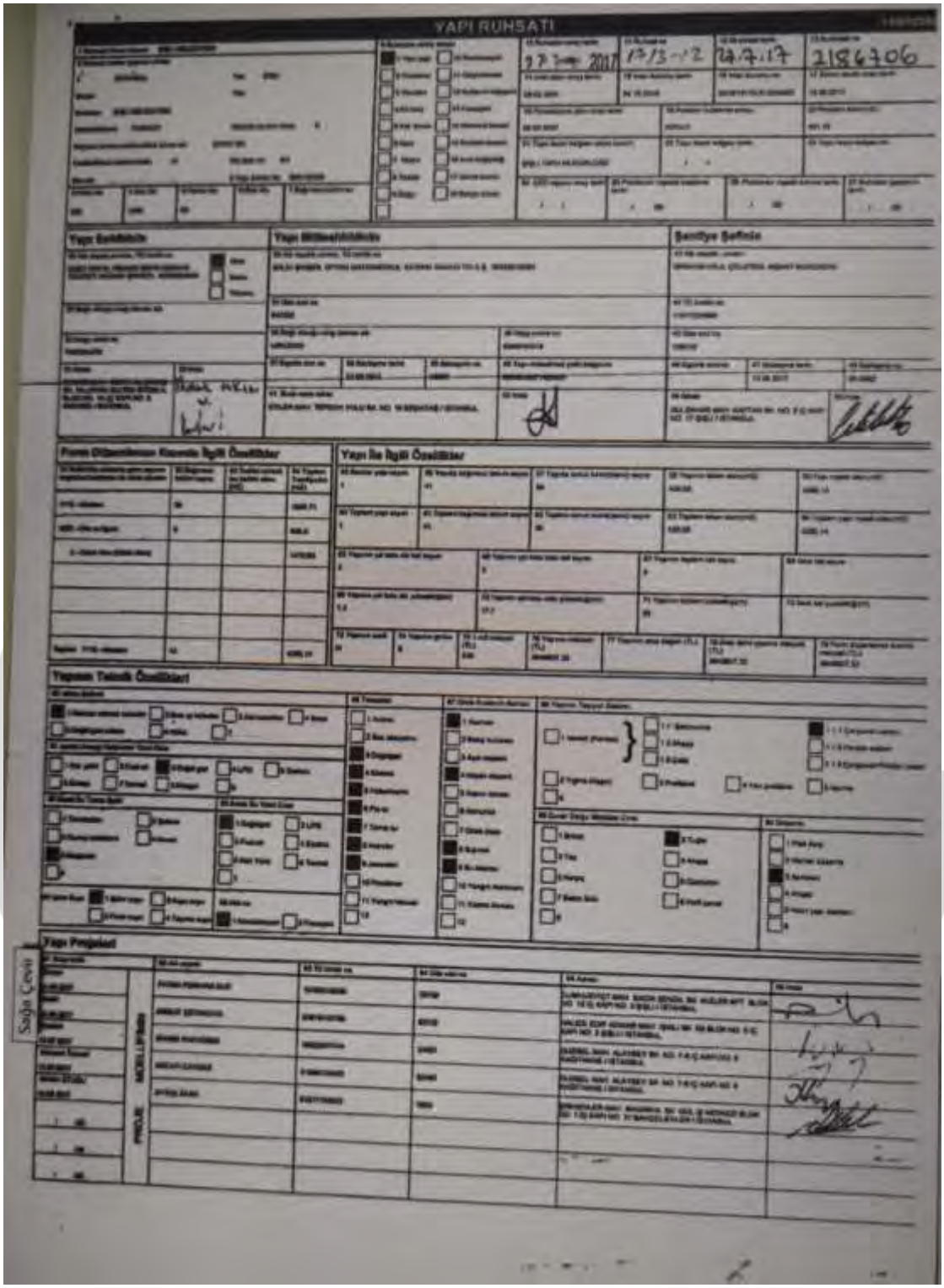
YAPI TOPLAM 41 (KIRKBİR) BAGIMSIZ BOLUMDUR.

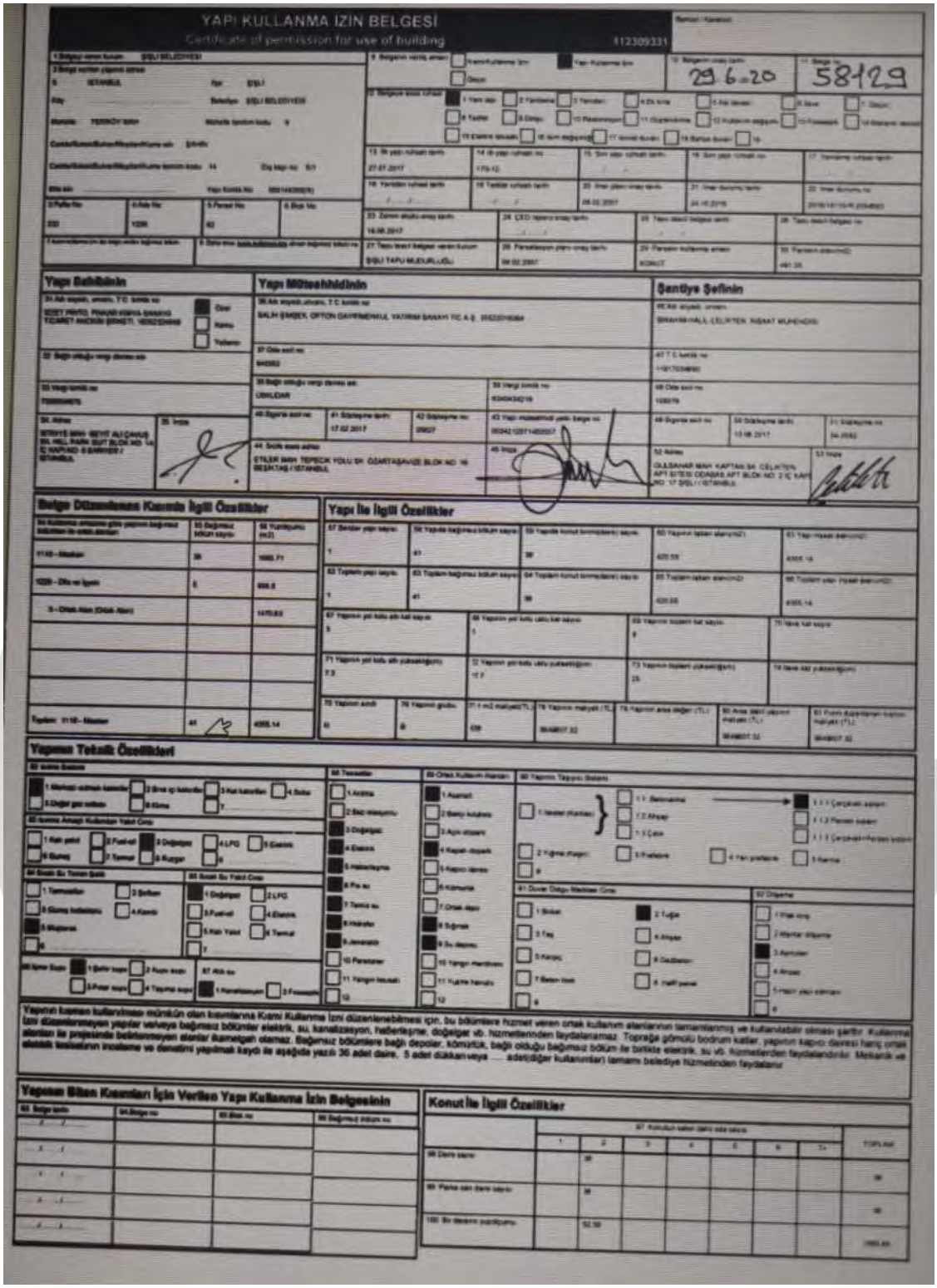

N
29
SAVAS SOKAK
64
67
62
66
26
SAHIN SOKAK



1.BODRUM KAT




YAPI RUHSATI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
112309331

29.6.20
58129

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenme Kısmına İlgili Özellikler
Yapı ile İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Konut ile İlgili Özellikler

İmar Planı

Mer'i İmar Planı	ŞİŞLİ - DOLAPDERE PİYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Konut Alanı (495.370 m²)
Tadilat Onay Tarihi	22.03.2021,18.05.2018,16.05.2008,14.11.2014,20.07.2015,20.06.2010
Tasdik Tarihi	08.02.2007

Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞİŞLİ
Mahalle	FERİKÖY

Ada	1238
Parsel	62
Hesap Alanı	496,49 m²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	5
İnşaat Nizamı	BLOK
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3)	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 414261.06m - YUKARI (X) = 4548666.39m
Coğrafi Koordinat	41°2'55.443" N 28°58'46.950" E

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
FERİKÖY Mah. ŞAHİN Sok. No: 5 /1 / 26 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:
5 /1

Bu adrese ait adres kodu:
5381995660 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bep TR bina enerji performansı

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Apartman			
İnşaat Ruhsat Tarihi:	27.7.2017	Veriliş Tarihi:	14.4.2020	
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	14.4.2030	
Toplam Alan:	4.090,21	Performans Sınıfı:	C	
Ada/Parsel/Pafta:	1238 / 62 / 222	Emisyon Sınıfı:	C	
UAVT Bina No:	558148359			
Adı:	İZZET PİNTO , PİNKAR KİMYA SAN.TİC.A.Ş			
Adresi:	FERİKÖY MAH. ŞAHİN SOK. NO: 5 /1 ŞİŞLİ/İSTANBUL			

Sahibinin Adı Soyadı: İZZET PİNTO , PİNKAR KİMYA SAN.TİC.A.Ş

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	447.004,96	170,37	0,00	0,00	C
Isıtma	339.292,60	129,32	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	46.007,77	17,54	0,00	0,00	C
Soğutma	4.429,09	1,69	0,00	0,00	A
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	57.275,50	21,83			G
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y22345C129D89	Adı Soyadı:	İBRAHİM ÖZÇELİK	
Veriliş Tarihi:	14.4.2020	Firması:	İBRAHİM ÖZÇELİK	
Son Geçerlilik Tarihi:	14.4.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	MMO-34-0335	
		İmza:		

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-5-2023-10:49

webtapu

Kaydı Oluşturan: ÖZGÜR CEM HANCAN (BORLEASE OTOMOTİV ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	101528479
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	FERİKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	80/7814
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1238/62
AT Yüzölçüm(m2):	491.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//26
Arsa Pay/Payda:	60/4355
Ana Taşınmaz Nitelik:	8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Şişli - 24-07-2020 13:39 - 11934	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Şişli - 24-07-2020 13:39 - 11934	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 16/08/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Şişli - 07-09-2018 09:54 - 13803	
Beyan	Yönetim Planı : 16/08/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Şişli - 07-09-2018 09:54 - 13803	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Şişli - 21-11-2017 14:32 - 19424	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Şişli - 10-11-2016 09:09 - 19405	
Beyan	59 PARSELDEKİ BİNA BU PARSELE 26.82 M2 TECAVÜZLÜDÜR. 01/03/1962 GÜN YEV 1130(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Şişli 1.Bölge(Kapatildi) - 01-03-1962 00:00 - 1130	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487446432	(SN:8122882) BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. V	-	1/1	60	60	Satış 19-06-2019 10186	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **79n1bEyQhBb** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

10. **SERTİFİKASYONLAR**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.05.2005 No : 400341

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Meclise DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

SPL

Tarih : 14.05.2018 No : 409434

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Onur DOLCAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 22.07.2015 No : 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Erkan SÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019 Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN

(T.C. Kimlik No: 32944449188 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019 Belge No: 2019-01.1442

Sayın Erkan SÜMER

(T.C. Kimlik No: 27454540026 - Lisans No: 404728)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.06.2021 Belge No: 2021-01.4024

Sayın Onur DOLCAN

(T.C. Kimlik No: 32869702444 - Lisans No: 409424)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (Beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www. harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr

HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ,
ALEMDAĞ MAHALLESİ,
490 PARSEL NUMARALI "ARSA"

23_400_151
16.05.2023

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

✓ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.

✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamktadır.

✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.

✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerleme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.

✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.

✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.

✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.

✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

✓ Değerleme konusu taşınmaz dışarıdan incelenmiştir.

✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Müşteri Adı	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	09.05.2023 / -
Değerleme Tarihi	31.03.2023
Rapor Tanzim Tarihi	16.05.2023
Rapor No	23_400_151
Rapor Konusu	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı taşınmaz
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Posta Adresi	Ekşioğlu Mah. 16. Sokak, Çekmeköy / İstanbul
İl / İlçe	Çekmeköy / İstanbul
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Ekşioğlu /
Ada / Parsel	0 /490
Arsa Yüzölçümü, m²	1.473,81
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik- Hisse Pay/ Payda	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. - 1/1
Tarih / Yevmiye	15.12.2017 /20792
Gayrimenkul Nitelik	Arsa

İMAR DURUMU

17.01.2014 tasdik tarihli Alemdağ Merkez Ve Çevresi Uygulama İmar Plani kapsamında; E:0,90 ve kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Park Alanı"nda kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı

Pazar Değeri	
Yasal Durum Değeri, TL (KDV Hariç)	**Mevcut Durum Değeri, TL (KDV Hariç)**
14.400.000	14.400.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazirlayan	Gayrimenkul Değerleme Sevgi Tuna / Spk Lisans No: 408629
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erkan Sümer / Spk Lisans No: 404726
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- **RAPOR BİLGİLERİ** 5
2)- **ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ** 5
3)- **DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ** 5
4)- **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER** 6
4.1 **Gayrimenkulün Hukuki Tanimi Ve İncelemeler** 6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
4.1.3 İmar Planı Bilgileri 8
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşışı ve Çevre Özellikleri 9
4.3 Gayrimenkulün Tanımı 10
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi 12
5)- **GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ** 13
5.1 Demografik Veriler 13
5.2 Ekonomik Veriler 15
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum 15
5.3 **Gayrimenkul Sektörü** 17
5.4 **Bölge Verileri** 19
5.4.1 Kırklareli İli 19
5.4.2 Lüleburgaz İlçesi 20
6)- **DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI** 22
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer 22
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 22
6.3 Değerleme Yaklaşımları 24
6.3.1 Pazar Yaklaşımı 24
6.3.2 Gelir Yaklaşımı 25
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı 26
7)- **GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ** 27
7.1 **Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler** 27
7.2 **En Verimli ve En İyi Kullanım** 27
7.3 **Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri** 28
7.3.1 Pazar Yak**laşımı** 28
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı 30
7.3.3 Gelir Yaklaşımı 30
7.3.3.1 **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi** 30
7.3.3.2 **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi** 30
8)- **GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ** 34
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması 34
9)- **NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ** 35
10)- **RAPOR EKLERİ** 36

1)- **RAPOR BİLGİLERİ**

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 31.03.2023 tarihli pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -14.12.2021 tarih, 22_400_282 sayılı değerleme raporunda taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 6.250.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -03.01.2018 tarih, 17_400_466 sayılı değerleme raporunda taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 2.242.000.-TL, olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- **ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. Akkom Ofispark Sitesi 2.Blok K:13, Apt.No:4/27, Ümraniye/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- **DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

RAPOR NUMARASI	:	23_400_151
SÖZLEŞMETARİHİ	:	09.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	:	16.05.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı arsa.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARİÇ)	:	14.400.000.-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanimi Ve İncelemeler

GayrimenkullerinTapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı, 1.473,81 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	23763419
İli	İSTANBUL
İlçesi	ÇEKMEKÖY
Bucağı	-
Mahallesi	ALEMDAĞ
Köyü	-
Mevkii	PALAMUTDERE
Pafta	-
Ada	-
Parsel	490
Parsel Alanı	1.473,81 m²
Ana Gayrimenkul Vasfı	ARSA
Tapu Niteliği	ARSA

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Blok	-
Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-
Arsa **Payı**	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Cilt / Sahife No	13/1220

Malik	Hisse		Hissesine **Düşen Arsa, m²**	Tapu Tarihi	Yevmiye
	Pay	Payda			
BORLEASE OTOMOTİV A.Ş..	1	1	1.473,81	15.12.2017	20792

4.1.2 **Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 11.05.2023 tarih ve saat 10:48 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Eklenti Bilgileri Hanesinde:

-Herhangi bir eklenti kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

11.05.2023 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

4.1.3 **İmar Planı Bilgileri**

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsel 17.01.2014 tasdik tarihli Çekmeköy-Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, E: 0,90, Hmax: 6 Kat, Ön Bahçe Mesafesi:5m, Yan ve Arka Bahçe Mesafesi: 3m. Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında kısmen "Konut", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Park" alanlarında kalmaktadır. Ayrıca, 17.03.2017 tasdik tarihli Alemdağ Çoban Deresi Yapı Yaklaşma Sınır ve Alanının Tekrar Düzenlenmesi İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı kapsamında tekrar değerlendirilmiş, yapılaşma koşulları değişmemekle birlikte parselin terk miktarı plan kapsamında azaltılmıştır. Parselin batısından geçen Çoban Deresine ait koruma alanı kapsamında konu taşınmazın yaklaşık 519 m²'lik kısmı terk alanı olup ve net parsel alanının yaklaşık 955 m² olduğu bilinmektedir.

Plan Adı	Çekmeköy-Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	17.01.2014
Lejant	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Kısmen Park Alanı
YAPILAŞMA ŞARTI	
Task	-
Kaks	0,90
Hmaks	6
Nizam	Ayrık
Çekme Mesafesi (Ön, Arka, Yan)	5-3-3
Terk Miktarı, m²	519
PLAN NOTU	

1. Uygulama, net alan üzerinden yapılır.

2. Açık ve Kapalı çıkmalar Emsal'e (KAKS) dâhildir. Ancak, 750m²'den küçük parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 1. Bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydı ile iskan edilebilir, emsal haricidir.

3. Ön bahçe mesafesi min.5m'dir.

4. Yan ve arka bahçe mesafeleri min.3m'dir.

5. Parsel ön cephe sınırına 5.00m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda Mer'i İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

6. Bu alanlarda planda verilen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulması ve emsal değerlerinin aşılmaması kaydıyla imar adalarındaki yapılaşmaya göre, ayrık, ikiz ve bitişik nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.
* Uygulama hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelikleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

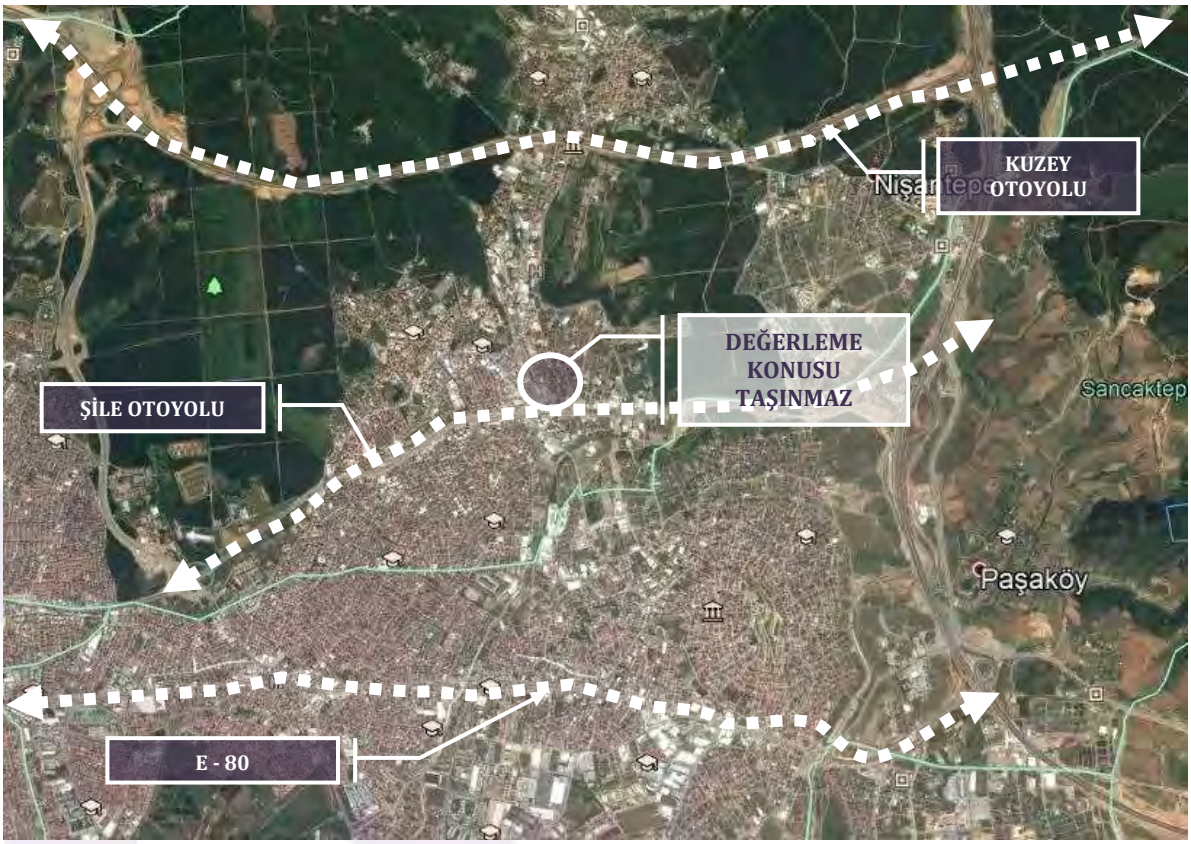
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mahallinde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüş olup Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeye göre taşınmaza ait herhangi bir proje veya ruhsat belgesine rastlanılmamıştır.

4.2 **Gayrimenkulün Konumu, Ulaşışı ve Çevre Özellikleri**

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 16. Sokak'a cephelidir. Konu taşınmaza ulaşım için Sile Otobanı yan yolu olarak bilinen Ulusal Caddesi ile Şehitler Caddesinin kesişim noktası üzerinde kuzey istikametinde yaklaşık 220 m gidildikten sonra sol tarafa 16. Sokak dönülür. Taşınmaza 16. Sokak üzerinde 50 m gidildikten sonra ulaşılabilir.



Koordinat Bilgisi: 41.028602, 29.236405

Merkez Noktalar	**Kuş Uçusu Mesafeler, km**
Şile Otoyolu	0,15
Kuzey Otoyolu	2,00
E - 80	2,20

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma oranı %90 seviyelerinde olup, site tarzı, 3-5 katlı yeni ve eski yapılar ile müstakil kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Bölgede yer alan cadde üzerinde bulunan yapıların zemin katları dükkan, ara katları ise konut veya ofis olarak kullanılmaktadır.

4.3 **Gayrimenkulün Tanımı**

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 Parsel numaralı Arsa nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmazın 16. Sokaka cephesi bulunmaktadır. Cephesi yaklaşık 30 m, derinliği ise ortalama 49 m. dir. Parselin batısından geçen Çoban Deresine ait koruma alanı kapsamında konu taşınmazın yaklaşık 518 m²'lik kısmı terk alanında kalmakta ve net parsel alanının 955 m² olduğu bilinmektedir. Terk sonrası parsel cephesi sabit kalmakla birlikte derinliği yaklaşık 32 m'ye düşmektedir. Arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Çekmeköy İlçe Emniyet Müdürlüğü, Taşdelen İMKB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Fatma Zehra Kız İmam Hatip Anadolu Lisesi gibi sosyal donatı alanları ile otomotiv firmalarının satış ve depolama alanları gibi kentsel çalışma bölgeleri bulunmaktadır. Taşınmaz topografik açıdan eğimli olmayan yapıda, geometrik açıdan düz yamuk formundadır.

4.3.1 **Mimari Proje İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmaza ait mimari proje bulunmamaktadır.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1 Demografik Veriler

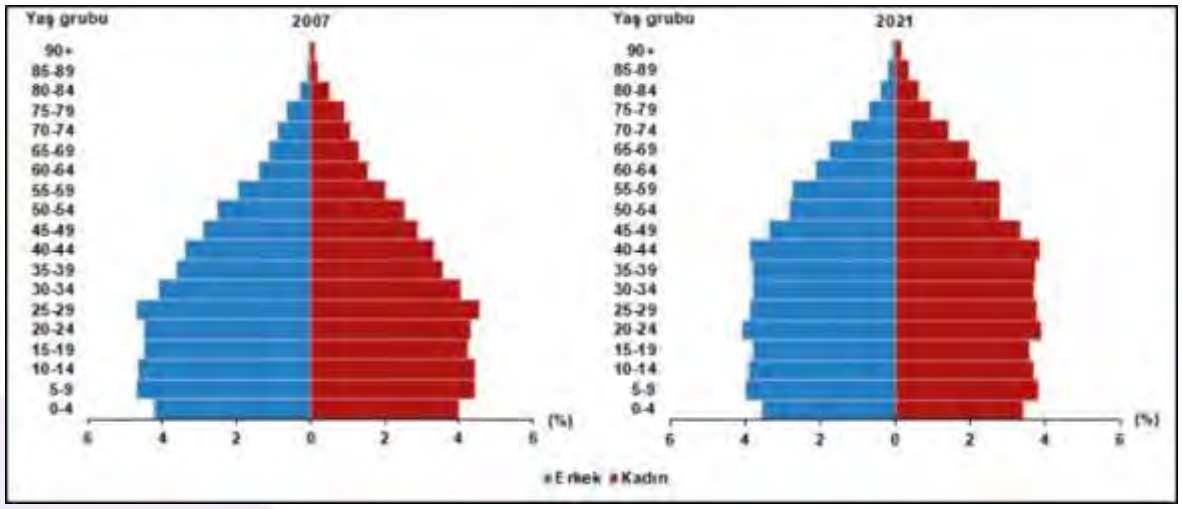
Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2021 yılı için dünya nüfusunun 7 milyar 874 milyon 965 bin 732 kişi olduğu tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 444 milyon 216 bin 102 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 393 milyon 409 bin 33 kişi ile Hindistan, 332 milyon 915 bin 74 kişi ile Amerika izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun 40,3%'ünü oluşturdu.

Türkiye, 84 milyon 680 bin 273 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 195 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun 1,1%'ini oluşturdu.

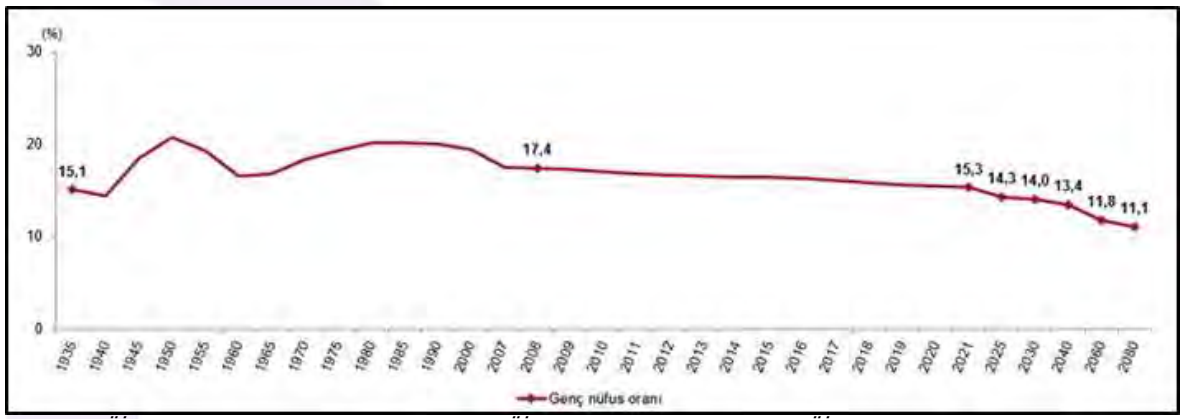
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun 50,1%'ini erkekler, 49,9%'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2021



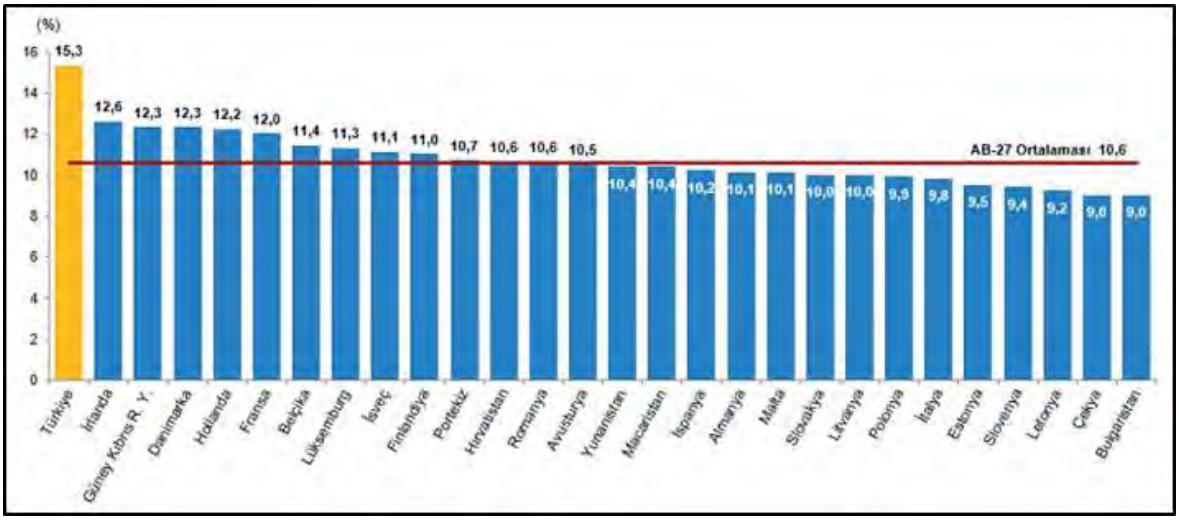
Türkiye genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı (%), 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990 / TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000 / TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021 / TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080

Genç nüfus oranının Avrupa Birliği üye ülkeleri ile karşılaştırması, 2021

Türkiye'nin genç nüfus oranının 15,3% ile Avrupa Birliği üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. Avrupa Birliği üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2021 yılında genç nüfus ortalaması 10,6% oldu.



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 **Küresel Ekonomik Durum**

DÜNYA

OECD, Ekonomik Görünüm raporunda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme tahminini 2,2% düzeyinde korurken, enerji arzına ilişkin endişelerin enflasyonist baskıları arttırabileceğini belirtti.

ABD'de Ekim ayında enflasyon göstergelerinde iyileşme kaydedildi. Kasım ayına ilişkin PMI verileri ekonomik aktivitedeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Euro Alanı'nda Kasım ayında 10,0% düzeyine inen yıllık TÜFE enflasyonu Temmuz 2021'den bu yana ilk kez geriledi. Enerji ve gıda fiyatlarının hariç tutulmasıyla hesaplanan çekirdek enflasyon ise yükselişini sürdürerek fiyatlardaki artışın genele yayıldığına işaret etti.

Çin Merkez Bankası Kasım ayı toplantısında politika faizinde değişikliğe gitmedi. Ülkede "sıfır-Covid" politikası kapsamında uygulanan kısıtlamalar Kasım ayında ekonomik aktivite üzerinde baskı kurmaya devam etti.

Kasım ayında Brent türü ham petrolün varil fiyatı, küresel ekonomik aktivitede ivme kaybının sürmesinin etkisiyle aylık bazda 9,9% azalarak 85,4 USD düzeyine geriledi.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Eylül 2022)

TÜRKİYE

Zincirlenmiş hacim endeksine göre Türkiye ekonomisi 2022'nin üçüncü çeyreğinde yıllık bazda 3,9% oranında büyüme kaydetti. Yılın ikinci çeyreğine ait yıllık büyüme oranı da 7,6%'dan 7,7%'ye revize edildi. Böylece, yılın ilk dokuz ayında Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre 6,2% oranında büyüdü. Öte yandan, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH, bir önceki çeyreğe kıyasla 0,1% oranında daralarak pandeminin etkilerinin hissedildiği 2020'nin ikinci çeyreğinin ardından ilk kez küçülme kaydetti.

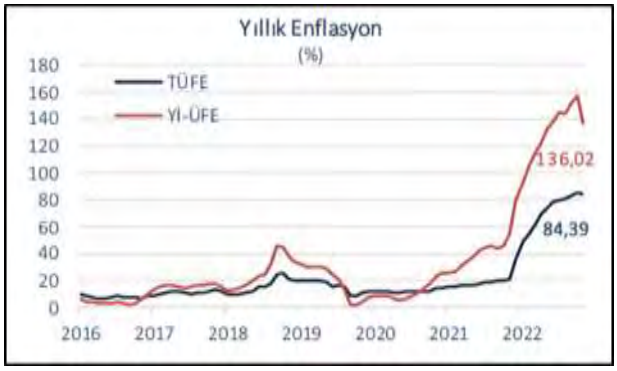
Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde özel tüketim harcamaları büyümeye yüksek katkı sağlamaya devam etti. Öte yandan, yılın son çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki ivme kaybının belirginleştiğine işaret ediyor. Kasım ayına ilişkin imalat sanayii PMI verisi sektörde ivme kaybının sürdüğünü gösterirken, bu dönemde yıllık ihracat artış hızının 2%'nin altına inmesi dikkat çekti. Öte yandan, yıllık enflasyon göstergelerinde gözlenen gerileme TÜFE artışının Ekim ayında tepe noktasını görmüş olabileceğine işaret ediyor. Önümüzdeki dönemde baz etkisine de bağlı olarak enflasyondaki gerilemenin devam etmesi bekleniyor.

Euro Alanı'nda 2022 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin ekonomik büyüme verisi çeyreklik bazda 0,2%, yıllık bazda 2,1% olarak teyit edildi. Öte yandan, Bölge'de Kasım ayı imalat ve hizmet sektörlerine ilişkin PMI verileri sırasıyla 47,1 ve 48,6 düzeyinde gerçekleşerek ekonomik aktivitedeki zayıflamanın devam ettiğine işaret etti.

2022 Kasım ayında TÜFE bir önceki aya göre 2,88% artarak son üç ayın en düşük yükselişini kaydetti. Bu dönemde aylık yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) enflasyonu da 0,74% ile Haziran 2020'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Kasım	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2021	2022	2021	2022
Aylık	3,51	2,88	9,99	0,74
Yılsonuna Göre	19,82	62,35	51,06	98,20
Yıllık	21,31	84,39	54,62	136,02
Yıllık Ortalama	17,71	70,36	38,94	128,94

Yıllık enflasyon göstergeleri gerileme kaydetti. Haziran 2021'den bu yana yükseliş eğilimi sergileyen yıllık TÜFE enflasyonu, Kasım ayında bir miktar gerileyerek 84,39% düzeyinde gerçekleşti. Böylece, yıllık TÜFE artışı Ekim ayında tepe noktasına ulaşmış oldu. Ekim ayında 157,69% düzeyinde gerçekleşen yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu baz etkisinin de katkısıyla, Kasım ayında 136,02% ile son 6 ayın en düşük seviyesine indi.Haziran ayında cari açık 3,5 milyar USD olmuştur. Artış eğilimini sürdüren 12 aylık kümülatif cari açık 32,7 milyar USD ile Mart 2021'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşmıştır.



Yine Kasım ayında petrol fiyatları küresel ekonomik aktivitede ivme kaybının sürmesinin ve Çin'de uygulanan karantina önlemlerinin devam etmesinin etkisiyle aşağı yönlü bir seyir izledi. Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda 9,9% azalarak Kasım ayını 85,4 USD düzeyinden tamamladı. OPEC+ ülkeleri Aralık ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda, piyasa beklentileri paralelinde daha önce üzerinde anlaşmış oldukları günlük 2 milyon varillik üretim kesintisi planında değişikliğe gitmediler. Avrupa Birliği ülkeleri ise deniz yoluyla Rusya'dan ithal edilen petrole uygulanacak fiyat tavanının varil başına 60 USD düzeyinde belirlenmesine yönelik anlaşmaya vardı.

İnşaat sektörü yıllık bazda 14,1% daraldı. Üretim yöntemi ile GSYH verileri incelendiğinde, yılın üçüncü çeyreğinde tarım dışındaki tüm ana sektörlerin büyüme performansının reel olarak zayıfladığı görüldü. Yılın ilk yarısında daralan tarım sektörü üçüncü çeyrekte yıllık bazda 1,1% büyürken, GSYH büyümesine 0,1 puan katkı verdi. Bu dönemde, sanayi sektörünün katkısı 0,1 puan ile 2020'nin ikinci çeyreğinden bu yana en düşük seviyesine geriledi. Turizm ve finans sektörlerinin sergilediği güçlü performansa bağlı olarak hizmetler sektörü büyümeyi 4,3 puan yukarı çekti. Zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık bazda 14,1% ile son 2 yılın en hızlı daralmasını kaydeden inşaat sektörü ise GSYH büyümesini 0,8 puan sınırlandırdı.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Aralık 2022)

5.3 Gayrimenkul **Sektörü**

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşanın getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir.

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.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Geçim Kriziyle Mücadele') raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4'ten yüzde 5'e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022'de yüzde 3,2 ve 2023'te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü. Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden Ukrayna-Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır.

Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir

şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3. Çeyrek Raporu Sayı:30, 18 Kasım 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirliler için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

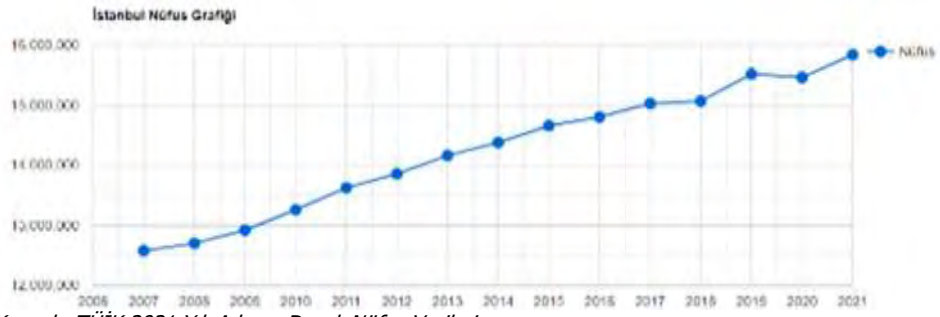
(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 3. Çeyrek Raporu Sayı:30, 18 Kasım 2022)

5.4 **Bölge Verileri**

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1 **İstanbul İli**

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.840.900. kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçersinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetsel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal

bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2 **Çekmeköy İlçesi**

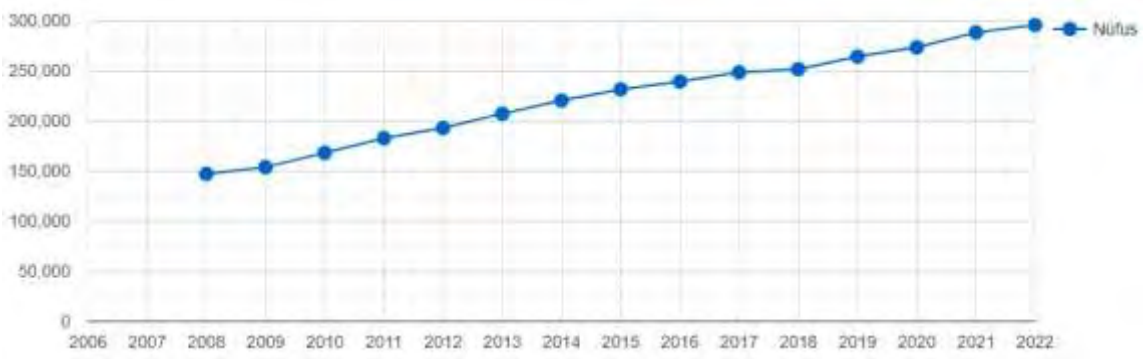
Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluşmuştur.

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuştur, denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 kilometrekarelik (14.800 hektar) alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi, 296.066 nüfusa sahiptir. İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, 1994'ten beri Ümraniye'ye bağlı belde belediyelerinden biriydi. 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazanmıştır. 29 Mart 2009 seçimleriyle de İstanbul'un yeni ilçeleri arasına girmiştir. Çekmeköy ilçe olunca daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli'nin bu tüzel kişilikleri de sona erdirilip yeni ilçeye dahil edilmiştir. Böylece Çekmeköy, 17 mahalle ve 4 köyden meydana gelen büyük bir ilçe olmuştur. Alemdağ, Aydınlar, Çamlık, Çatalmeşe, Cumhuriyet, Ekşioğlu, Güngören, Hamidiye, Kirazlıdere, Mehmet Akif, Merkez, Mimar Sinan, Nişantepe, Ömerli, Soğukpınar, Sultançiftliği ve Taşdelen mahallelerinden oluşan Çekmeköy'ün Reşadiye, Hüseyinli, Sırapınar ve Koçullu isimli 4 köyü de bulunmaktadır. *(Kaynak: T.C. Çekmeköy Valiliği)*

Nüfus

İlçenin 2022 yılındaki toplam nüfusu 296.066'dır. Bu nüfus, 147.352 erkek ve 148.714 kadından oluşmaktadır. 2008-2022 yılları arası nüfus grafiği aşağıda yer alamaktadır.



(Kaynak: https://www.nufusu.com/)

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 **Fiyat, Maliyet ve Değer**

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar D**ışı Esaslı Değer**

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin,

özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin dilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 **Değerleme Yaklaşımları**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar

yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir **Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp

uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.
Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet **Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde
gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.
Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Konum olarak yerleşim merkezine yakın olması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Mevcut ve mer'i imar planında tanımlanan fonksiyon için gerekli alan büyüklüğüne sahip olması	Dere koruma alanında bulunması sebebiyle yüksek miktarda terki olması
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
Bölgede benzer büyüklükte arsaların kısıtlı olması	Taşınmazın gerek alansal büyüklüğü, gerekse değeri açısından belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
Mülk sahiplerinin yatırım isteği	Dünyamızın ve ülkemizin içinde bulunduğu sağlık ve sosyo ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli e en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba

katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

7.3 **Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" (Pazar Yaklaşımı) ve "Nakit Akımları Analizi" (Gelir Yaklaşımı) kullanılmıştır.

7.3.1 **Pazar Yaklaşımı**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, konu taşınmaza emsal arsa nitelikli satılık gayrimenkuller ile proje geliştirme süreci için emsal konut üniteleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m²)	Değer (TL)	Birim Satış Değeri (TL/**m²**)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Şile Otoyolu'na yakın, 22. sokak ve 27. sokak arasında, 258 ada 12, 15 ve 16 parsellerde, konut alanında kalan hisseli tapulu 525 m² arsa 53.500.000 TL bedel ile satılıktır.	525	15.000.000	28.571	Serçe Emlak 0 (530) 871 89 33
2	Alemdağ Mahallesi'nde Atabey Caddesi'nde, 738 parselde, Ticari + Konut alanında kalan 1.453 m² arsa 32.500.000 TL bedel ile satılıktır.	1.453	32.500.000	22.368	Alemdağ Merkez Emlak 0 (532) 447 63 05
3	Alemdağ Mahallesi'nde O-6 Bağlantı Yolu'na yakın, 113. Sokak'ta , 525 ada 6 parselde, konut alanında kalan 1.321 m² arsa 20.500.000 TL bedel ile satılıktır.	1.321	20.500.000	15.519	Tempo Emlak 0 (532) 656 49 82
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Şile Otoyolu'na yakın, Öztürk Caddesinde 284 ada 11 ve 6 parsellerde, konut alanında kalan hisseli tapulu 3.553 m² arsa 53.500.000 TL bedel ile satılıktır.	3.553	53.500.000	15.058	Zin D Yatırım 0 (537) 591 86 13
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Şile Otoyolu'na yakın, Kudret Sokak'ta konumlu,konut alanında kalan hiseli yapıda 243 ada 6 ve 13 parsellerin 2.830 m² kısmı 60.000.000 TL bedel ile satılıktır.	2.830	60.000.000	21.201	Alemdağ Merkez Emlak 0 (532) 447 63 05

Arsa **Pazarı Emsal Düzeltme;**

No	Alan (m²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Pazarlık	Konum	Alan	İmar Durumu	Uygunlaştırılmış Birim Satış Değer (TL/m²)
1	525	15.000.000	28.571	-20%	-5%	-20%	0%	15.714
2	1.453	32.500.000	22.368	-15%	-5%	5%	-15%	15.657
3	1.321	20.500.000	15.519	-15%	5%	5%	0%	14.743
4	3.553	53.500.000	15.058	-15%	5%	10%	0%	15.058
5	2.830	60.000.000	21.201	-20%	-10%	10%	0%	16.961
ORTALAMA								15.600

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların konumlu olduğu bölgede emsal taşınmazların konum, alan ve imar durumu özelliklerine göre talep edilen satış değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Yapılan düzeltme hesapları sonucunda değerleme konusu 490 parsel numaralı taşınmazın arsa birim satış değeri ~15.600 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

No	**Açıklama**	Alan **(m²)**	**Değer (TL)**	**Birim Satış Değeri** (TL**/m²**)	**İletişim**
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 27. Sokak'ta, yeni binada, 115 m² brüt, 100 net beyan edilen, 3+1 kullanımlı, 3. kattaki daire 3.950.000 TL bedel ile satılıktır.	100	3.950.000	39.500	Beyaz Yapı İnşaat 0 (531) 735 07 83
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kuran Kursu Caddesi'nde, yeni binada, 95 m² brüt, 80 m² net beyan edilen, 2+1, 3. kattaki daire 2.590.000 TL bedel ile satılıktır.	80	2.590.000	32.375	Ms Yapı İnşaat 0 (533) 280 92 04
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Şehitler Caddesi'nde, 3 yaşındaki binada, 115 m² brüt, 90 m² net beyan edilen, 3+1, 3. kattaki daire 3.250.000 TL bedel ile satılıktır.	90	3.250.000	36.111	REMAX Trend 0 (533) 689 12 12
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kuran Kursu Caddesi'nde, yeni binada, 95 m² brüt, 80 m² net beyan edilen, 2+1, 4. kattaki daire 2.700.000 TL bedel ile satılıktır.	80	2.700.000	33.750	Vizyon Emlak 0 (533) 689 12 12
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 55. Sokak'ta , yeni binada, 140 m² brüt, 130 m² net beyan edilen, 3+1, 2. kattaki daire 4.200.000 TL bedel ile satılıktır.	130	4.200.000	32.308	Çeşme Emlak 0 (552) 303 39 37

Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	ALAN, m²	Satış Değeri, TL	BİRİM SATIŞ DEĞER TL/m²	Pazarlık	Konum	Alan	Düzeltilmiş Birim Değer
1	100	3.950.000	39.500	-5%	0%	0%	37.525
2	80	2.590.000	32.375	-5%	0%	0%	30.756
3	90	3.250.000	36.111	-5%	0%	0%	34.306
4	80	2.700.000	33.750	-5%	0%	0%	32.063
5	120	4.200.000	35.000	-5%	0%	0%	33.250
			ORTALAMA				33.580

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alacak emsal konut üniteleri araştırılmış olup yeni inşa edilmiş, yapı kalitesi yüksek ve peyzaj düzenlemesi bulunan şerefiyeli konutların birim satış değerlerinin ortalama 32.300.-TL/m² - 39.500.-TL/m² olduğu görülmüştür. Konut birim satış değeri proje geliştirme hesabında kullanılmak üzere 34.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Taşınmaz Değeri

Taşınmaz	Parsel Alanı (m²)	Net Alanı, m²	Birim Değer, TL/m²	Toplam değer, TL
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 Parsel Numaralı, "Arsa"	1.473,81	955	15.600	14.898.000

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerleme konusu taşınmazın arsa değeri 14.898.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmıştır.

Nakit / Gelir akışları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

"Nakit Akışları Analizi" (Gelir Yaklaşımı) Yöntemi ile konu taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında meri imar koşulları doğrultusunda konut ünitelerin yer alacağı varsayılarak taşınmaz üzerinde proje geliştirilmiştir. Proje geliştirmede Nakit Akışları Analizi İnşaat Taahhüt İşi modeli şeklinde geliştirilmiş olup hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Varsayımlar Kabuller

- Projeksiyon yılı 2 yıl kabul edilmiştir.
- Para birimi olarak Amerikan Doları (USD) olarak TCMB döviz alış kuru 19.2165 TL kabul edilmiştir.
- USD Enflasyonu %2,5 kabul edilmiştir.
- Toplam satılabilir alan yol kotu üstü inşaat alanı olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı;

2024	
USD	
RF (Riksiz Getiri Oranı)	7,06
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,80
RE (İndirgeme Oranı)	11,38%
RE **(Kabul Edilen İndirgeme Oranı)**	11,50%

RF = 2024 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.
RM-RF= S&P 500 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.
B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir.

Olarak hesaplanmıştır.

- İnşaatın ilerleme oranı ilk yıl 25%, ikinci yıl 75% olarak alınmıştır.
- İnşaatın tamamlanmasıyla konutların satışının bitirilebileceği öngörülmüştür.

Tablo 1. **Geliştirme Hesabı**

Fonksiyon		Konut
Arsa Alanı		1.473,81
Net Arsa Alanı		955
Kat Alanı (KAKS)		0,9
Taban Alanı (TAKS)		
Yükseklik (hmax)		6
İNŞAAT ALAN HESABI		
Brüt Parsel Yüzölçümü		1.473,81
Net Parsel Yüzölçümü		955,00
Taban Alanı (max)		170,00
Üst Yapı Alan Hesabı	Bilgi	
Emsal Alan		859,50
Emsal Harici Alanlar	30%	257,85
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı		1.117,35
Önerilen Taban Oturum Alanı		170,00
Yol Kotu Üstü Konut Alanı		947,35
Ortak Alan Hesabı		
Teknik Hacimler	5%	42,98
*Depolar ve Diğer Alanlar	50%	429,75
*Sosyal Tesis Alanı, m²	0%	0,00
Toplam Bodrum Kat Alanı		472,73
Satılabilir/Kiralanabilir Dükkan Alanı		170,00
Satılabilir/Kiralanabilir Konut Alanı		947,35
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı (Satılabilir Alan)		1.117,35
Yol Kotu Altı İnşaat Alanı		472,73
Toplam İnşaat Alanı		1.590,08

Tablo 2. **Proje Maliyeti Hesabı**

Geliştirme Maliyeti		
Arsa Alanı	955,00	m²
Toplam Taban Alanı	170,00	m²
Toplam Zemin Altı ve Ortak Alanlar (sosyal Tesis-Depo)	472,73	m²
Toplam Zemin Üstü Alanlar	1.117,35	m²
Toplam İnşaat Alanı	1.590,08	m²

Toplam Bina Taban Alanı	170	m²
Peyzaj Alanı	785	m²

BİNA MALİYETİ				
Ortak Alanlar-Bodrum kat	Alan	Birim maliyet	Maliyet	Birim
Kaba İnşaat	472,73	170	80.363	USD
İnce Yapı	472,73	50	23.636	USD
Elektro-Mekanik	472,73	50	23.636	USD
Zemin Üstü Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	1.117,35	200	223.470,00	USD
İnce Yapı	1.117,35	235	262.577,25	USD
Elektro-Mekanik	1.117,35	100	111.735,00	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			725.418,00	USD

Peyzaj ve Altyapı Maliyeti	785,00	70	54.950,00	USD

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		780.368,00	USD
Müteahhit Karı	15%	117.055,20	USD

DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmalık Maliyetleri	3,00%	21.762,54	USD
Yasal İzinler ve Harçlar	3,00%	21.762,54	USD
Yönetim giderleri	1,00%	7.254,18	USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler	1,00%	7.254,18	USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER		58.033,44	USD

Toplam Geliştirme maliyeti	955.456,64	USD
Toplam Geliştirme maliyeti	18.705.834,55	TL
Birim Maliyet	11.764,12	TL

1 USD=19,2165 TL (TCMB 31.03.2023)

İnşaat Alanı	1.590,08	m²
Kiralanabilir / satılabilir Konut Alan	1.117,35	m²
Arsa alanı	1.473,81	m²
Net Arsa Alanı	955,00	m²
Enflasyon	5%	

Yıllar		2023	2024
GELİRLER			
Ortalama Konut Birim Satış Değeri, USD		1.770	1.859
Konut Satış Hızı		50%	50%
Satılan Alan (m²)		558,68	558,68
Konut Gelirleri, USD		988.855	1.038.297
Toplam Gelirler, USD		988.855	1.038.297
İNŞAAT MALİYETLERİ			
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %		25%	75%
Toplam İnşaat Maliyeti, USD	955.457	238.864	790.043
Geliştirici Karı, USD	20%	47.773	158.009
Toplam Giderler, USD		286.637	948.052
Net Nakit Akışları		702.218	90.246
İndirgenmiş Nakit Akımları (EUR)	11,50%	646.925	74.565
Net Bugünkü Değer, USD	721.489,44		
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	13.864.502		-
Arsa Birim değeri, TL/m²	14.517,80		

Ada/Parsel No	Net **Alan (m²)**	**Birim Satış Değeri (TL/m²)**	**Değer (TL)**
490 Parsel Numaralı, "Arsa"	955,00	14.517,80	~13.865.000

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın pazar Yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile değeri Meri İmar Planı koşullarındaki fonksiyonu dikkate alınarak yapılmıştır. Her iki yaklaşım ile yapılan değerlemede; Bölge genelinde emsallerin imar planı ve bölge büyük yatırımları dolayısı ile beklenti doğrultusunda pazara arz edildiği görülmüştür. Gelir Yaklaşımı ile hesaplanan değer ile Pazar yaklaşımı arasında düşük miktarda bir fark olduğu görülmüş olup her iki yöntem ile ulaşılan değerin %50 ağırlıklandırması ile uyumlaştırma yapılmıştır. Uyumlaştırma tablosu aşağıda belirtilmiştir.

490 Parsel **Numaralı, "Arsa" Uyumlaştırma Tablosu**

490 Parsel Numaralı, "Arsa"	TOPLAM MEVCUT DEĞER, TL
Gelir Yaklaşımı	13.865.000
Pazar Yaklaşımı	14.898.000
Uyumlaştırılmış Değer	**14.400.000**

9)- **NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ**

Değerleme çalışmasında Emsal Geliştirme Analizi ve Nakit Akışları Analizi yöntemleri kullanılmıştır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve yerinde inceleme yapılmış olup, Belediyesinden edinilen bilgiler doğrultusunda taşınmazın kısmen "Konut", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Park Alanı" fonksiyonunda kaldığı ve ~519 m² terkinin bulunduğu, net parsel alanınınsa 955 m² olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin konut fonksiyonlu olarak gelişim gösterdiği görülmüş olup taşınmaz üzerinde konut ünitelerinin yer alacağı varsayılmıştır. Taşınmazın net parsel alanı Belediyesinden şifahen ve yaklaşık olarak öğrenilmiş olup net parsel alanı imar durumu belgesi ile netlik kazanacaktır. Net parsel alanının değişiklik göstermesi durumunda değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir. Söz konusu parsel için, müşteri talebi doğrultusunda 31.03.2023 tarihli değer takdir edilmiş olup aşağıda sunulmuştur.

Nihai Değer Tablosu

TAŞINMAZ	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 Parsel Numaralı, "Arsa"	14.400.000

**USD/TL=19,2165 (31.03.2023 tarihli Döviz Alış Kuru)*

Sonuç olarak; değerleme konusu İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz için 31.03.2023 tarihli Pazar değeri 14.400.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

14.400.000.-TL (On**dörtmilyondörtyüzbin** T**ürkLirası**) olarak takdir edilmiştir.

Sevgi TUNA
Mimar
SPK LİSANS NO: 408629
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

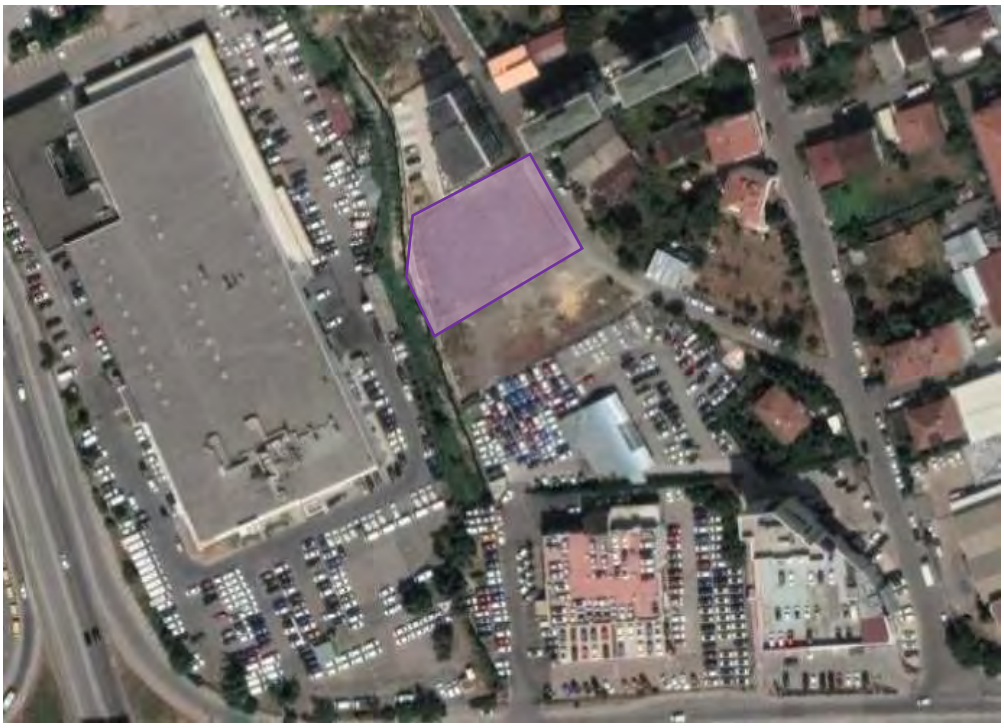
Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

10)- **RAPOR EKLERİ**

MAHAL **FOTOĞRAFLARI**

KROKI



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-5-2023-10:48

webtapu
Tapunun Hizmetli

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23763419
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY
Kurum Adı:	Çekmeköy
Mahalle/Köy Adı:	ALEMDAĞ Mah.
Mevkii:	PALAMUTDERE
Cilt/Sayfa No:	6/538
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/490
AT Yüzölçüm(m2):	1473.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
407355567	(SN:8122882) BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. V	-	1/1	1473.81	1473.81	Satış 15-12-2017 20792	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5AQMG5XAdPI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.05.2005 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Muslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

SPL

Tarih : 07.02.2018 No : 408625

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sevgi TUNA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 22.07.2015 No : 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Erkan SÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019 **Belge No: 2019-01.2316**

Sayın Aysel AKTAN

(T.C. Kimlik No: 32944449198 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019 **Belge No: 2019-01.1442**

Sayın Erkan SÜMER

(T.C. Kimlik No: 27454540326 - Lisans No: 404728)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.08.2019 **Belge No: 2019-02.5181**

Sayın Sevgi TUNA

(T.C. Kimlik No: 69397169202 - Lisans No: 409629)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İdealtepeMah. RıfkıTongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www. harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr

HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ,
10662 ADA, 190 PARSEL NUMARALI
"2 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI"
NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZDA 4 ADET OFİS

23_400_153

16.05.2023

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

✓ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.

✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.

✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.

✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerleme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.

✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.

✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.

✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.

✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

✓ Değerleme konusu taşınmaz dışarıdan incelenmiştir.

✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Müşteri Adı	ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A. Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	11.05.2023 / -
Değerleme Tarihi	31.03.2023
Rapor Tanzim Tarihi	16.05.2023
Rapor No	23_400_153
Rapor Konusu	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 ada, 190 parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölüm

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Posta Adresi	Milangaz Cd. No:75, Esentepe, 34870 Kartal/İstanbul
İl / İlçe	İstanbul / Kartal
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Esentepe /
Ada / Parsel	10662 / 160
Arsa Yüzölçümü, m²	5.114,06
Ana Taşınmaz Nitelik	2 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası
Malik- Hisse Pay/ Payda	Artı Seyahat Acentesi Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi – 1/1
Tarih / Yevmiye	17.10.2019 / 26200
Gayrimenkul Nitelik	-

İMAR DURUMU

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsel; "19.04.2013 tastik tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal İlçesi Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında TAKS: 0,20-0,40, E: 2, Yençok: 15 kat, Bina yüksekliği: 52,50, Ön: 5 m, Yan: 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" alanında kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı
Pazar Değeri	
Yasal Durum Değeri, TL (KDV Hariç)	**Mevcut Durum Değeri, TL (KDV Hariç)**
7.775.000	**7.775.000**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazirlayan	Gayrimenkul Değerleme Sevgi Tuna / Spk Lisans No: 408629
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erkan Sümer / Spk Lisans No: 404726
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ 5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanimi Ve İncelemeler 6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 6
4.1.3 İmar Planı Bilgileri 8
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşışı ve Çevre Özellikleri 10
4.3 Gayrimenkulün Tanımı 11
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi 13
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 14
5.1 Demografik Veriler 14
5.2 Ekonomik Veriler 15
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum 15
5.3 Gayrimenkul Sektörü 16
5.4 Bölge Verileri 23
5.4.1 İstanbul İli 23
5.4.2 Kartal İlçesi 24
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 26
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer 26
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 26
6.3 Değerleme Yaklaşımları 28
6.3.1 Pazar Yaklaşımı 28
6.3.2 Gelir Yaklaşımı 29
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı 30
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ 31
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler 31
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım 31
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 32
7.3.1 Pazar Yaklaşımı 32
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı 33
7.3.3 Gelir Yaklaşımı 34
7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 34
7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi 34
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması 35
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 36
10)- RAPOR EKLERİ 37

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 ada, 190 parsel numaralı, "2 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, ofis nitelikli 4 adet bağımsız bölümün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 29/09/2020 tarihli 20_201_2187 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup KDV Hariç 1.750.000 TL ve 14.12.2021 tarih, 22_400_281 sayılı değerleme raporunda taşınmazların toplam satış değeri KDV Hariç 2.350.000.-TL, olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A. Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. 2 Blok No: 4/27 Ümraniye/ Istanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	23_400_153
SÖZLEŞME TARİHİ	:	11.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	:	16.05.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 Ada, 190 parsel, numaralı ana taşınmazda, 88, 89, 92 ve 93 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli 4 adet taşınmaz.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARİÇ)	:	**7.775.000**

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanimi Ve İncelemeler

GayrimenkullerinTapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 ada, 190 parselde kayıtlı "2 Blok Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli 4 adet bağımsız bölüm, Artı Seyahat Acentesi Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlardır. Taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Tapu Web sitesinden temin edilen 11.05.2023 tarihli tapu kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İli	İSTANBUL
İlçesi	KARTAL
Mahallesi	ESENTEPE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta	G22-A-09-C-3-B
Ada	10662
Parsel	190
Parsel Alanı	5.114,06 m²
Ana Gayrimenkul Vasfı	2 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Tapu Niteliği	ANA TAŞINMAZ

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Blok	A			
Kat No	9			
Bağımsız Bölüm No	88	89	92	93
Arsa Payı/Payda	117/24000	106/24000	112/24000	112/24000
Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS			
Cilt / Sahife No	50/4913	50/4914	50/4917	50/4918
Taşınmaz Kimlik No	107897459	107897463	107897471	107897474

Malik	**Hisse**		**Hissesine Düşen Arsa, m²**	**Tapu Tarihi**	**Yevmiye**
	Pay	**Payda**			
ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	117	24000	24,93	17.10.2019	26200
	106	24000	22,59		
	112	24000	23,87		
	112	24000	23,87		

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 11-5-2023 tarih ve saat 10:51 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi;

- Yönetim Planı Değişikliği: 06.11.2020 (tarih: 06-11-2020 - yev: 31940)
- Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2015 (tarih: 01-04-2015 - yev: 7722)
- Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. (tarih: 21-11-2014 - yev: 24089)
- Yönetim Planı Değişikliği: 11.07.2014 (tarih: 16-07-2014 - yev: 14713)

Rehinler Hanesi;

88 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 375.000,00 TL bedelle 12.11.2020 tarih, 32549 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

92 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 375.000,00 TL bedelle 12.11.2020 tarih, 32546 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

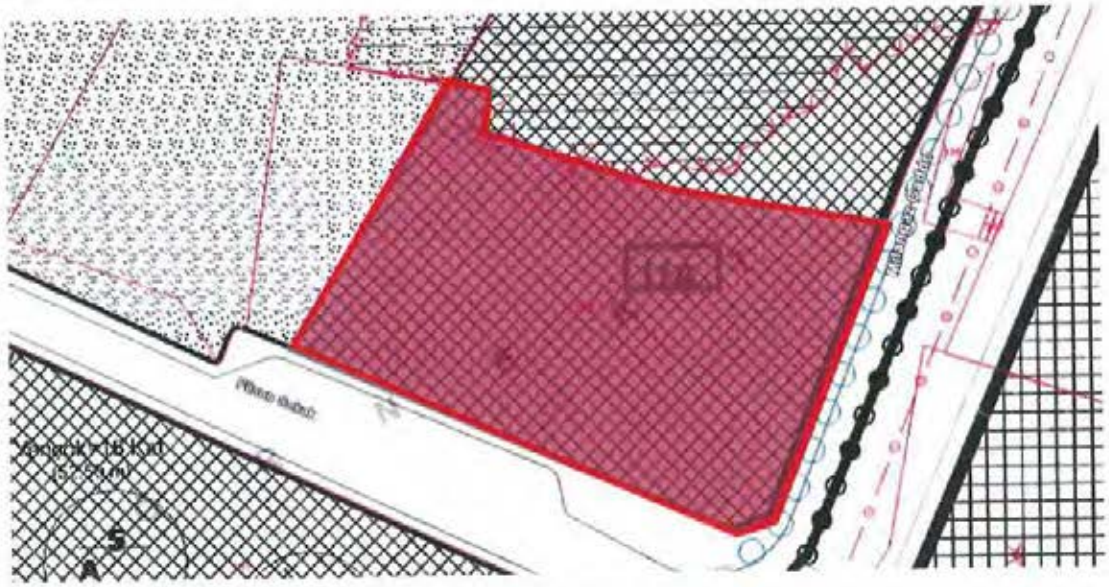
93 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 375.000,00 TL bedelle 12.11.2020 tarih, 32547 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Not: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir.

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsel; "19.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal İlçesi Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamındadır. TAKS: 0,20-0,40, E: 2, Yençok: 15 kat, Bina yüksekliği: 52,50, Ön: 5 m, Yan: 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" ndadır.



Plan Adı	Kartal İlçesi Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	19.04.2013
Lejant	Ticaret
YAPILAŞMA ŞARTI	
Taks	0.20 – 0.40
Kaks	2
Hmaks	15 kat
Nizam	Ayrık
Çekme Mesafesi (Ön, Arka, Yan)	Ön: 5 m, Yan: 3 m
Terk Miktarı, m²	-
PLAN NOTU	

- Ticaret alanları E= 1.50 E= 2.00 Ticaret alanları içerisinde toptan ve parekende ticaret ile hizmet fonksiyonu yer alabilir. Ticaret alanlarında alışveriş ve ticaret merkezleri için uygulama aşamasında ulaşım etütleri yapılacak ve gerekli önlemler alınacaktır.
- E= 2.00 Olan ticaret alanlarında ileri teknoloji ticaret alanlarında ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı endüstri yer alabilir.
- Ticaret alanları içerisinde tiyatro, sinema sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik fonksiyonlar yer alabilir.
- Bina ortak alanları hariç (Sığınak, ısıtma-soğutma, otopark) bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Ticaret alanları içerisinde planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek ayrık nizamda yapılanmak koşulu ile "katlı otopark" yapılabilir.
- Ticaret fonksiyonu verilen alanlarda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin ek-1a ve ek-1c tablosunda verilen minimum alan büyüklüklerini sağlamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların (iski genel müdürlüğü, ulaşım daire başkanlığı, v.b. tesisi gerçekleştirilecek yatırımcı bakanlığın (milli eğitim bakanlığı, sağlık bakanlığı) uygun görüşü doğrultusunda özel eğitim tesisi, özel kreş, özel anaokulu alt fonksiyon olarak verilebilir.

4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 Ada, 190 Parsel sayılı ana taşınmaz için Kartal Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenen Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve mimari projeler incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler süreç akışına göre aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Apartman binası ve ofis (iş yeri) fonksiyonlu olarak planlanan 42 si daire olmak üzere toplam 134 bağımsız bölüm; yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 16 kat olmak üzere toplam 20 katlı A blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, isim değişikliği ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Tablo. 1 Yapı Ruhsatlarına Dair Bilgiler

Ada/Parsel No	Blok No	Yapı Ruhsat Tarihi /Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Blokların Toplam Kullanım Alanı (m²)	Yapı Sınıfı
10662/190	A	13.01.2012 / 1-5	134	18.207	4-A

Ada/Parsel No	Blok No	İsim Değişikliği Yapı Ruhsat Tarihi /Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Blokların Toplam Kullanım Alanı (m²)	Yapı Sınıfı
10662/190	A	22.02.2012 / 1-5	134	18.207	4-A

Tablo. 2 Yapı Kullanma İzin Belgesine Dair Bilgiler

Ada/Parsel No	Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi / No	Bağımsız Bölüm Adedi	Blokların Toplam Kullanım Alanı (m²)	Yapı Sınıfı
10662/190	A	23.10.2014 / 0279	134	18.207	4-A

Ayrıca Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Portalı Webtapu'da yapılan incelemede konu taşınmazların kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiş olup taşınmazların takyidat kayıtlarından Zemin türünün Kat Mülkiyeti'ne çevrildiği görülmüştür.

Enerji kimlik belgesi

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Esentepe Mah. Milangaz Cad. Monumento Kartal Sit. A Blok Apt. No: 75 A / 88, 89, 92, 93 KARTAL / İSTANBUL posta adresinde yer alan 88, 89, 92 ve 93 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan D-100 Karayolunda güney doğu istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Milangaz Caddesi'ne dönüş yapılır. Daha sonra bu cadde üzerinde güney yönünde ilerlenirken değerleme konusu taşınmazlar sağ tarafta konumludur.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge D100 karayolu güzergahında ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup bölgede ayrık yapı düzeninde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş konut ve ticari yapılar yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Lütfi Kırdar Hastanesi, Tuzla Devlet Hastanesi, Dumankaya Vizyon Horizon, Kartal Kule, referans yapılar yer almaktadır. Marmaray Kartal İstasyonu taşınmaza 2.6 km, Metro Kartal İstasyonu taşınmaza 1.0 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
D-100 Karayolu	0,20
Kartal Merkez	2,30
Sabiha Gökçen Havalimanı	10,00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	20,00
F.S.M Köprüsü	23,20

4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz, 10662 ada 190 parsel yer alan "2 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" dır. Ana taşınmaz Monumento Sitesi olarka isimlendirilmiştir. Söz konusu Monumento Sitesi'nde yer alan B blok dükkân nitelikli 2 adet bağımsız bölümden oluşan ticaret amaçlı inşa edilmiş yapı ve konu taşınmazların bulunduğu A blok 92 adet ofis (iş yeri), 42 adet konut olmak üzere 134 bağımsız bölümden oluşan ve 4 bodrum + zemin + 15 normal kat olmak üzere 20 katlı betonarme yapıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A Blok, parselin doğusunda yer almaktadır.

Binanın 4. bodrum katında sığınak ve otopark, 3. bodrum katında otopark, 2. bodrum katında otopark, havuz ve ortak alanlar, 1. bodrum katında otopark ve ortak alanlar, zemin katında bina girişi ve 2 adet dükkân, 1. normal kattan 9.normal kata kadar her katta 10 adet ofis, 10. normal kattan 15. normal kata kadar her katta 7 adet ofis olmak üzere binada toplam 134 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dâhilinde 3 adet yolcu asansörü, 1 adet acil durum asansörü bulunmakta olup site genelinde açık- kapalı otopark, havuz ve 24 saat güvenlik hizmeti mevcuttur. Binanın girişi vaziyet planı üzerinde gösterilmemiş olup zemin kat planı ile vaziyet planının çakıştırılması ile bina giriş yönü tespit edilebilmektedir. Kuzey-güney doğrultusunda Milangaz Caddesi üzerinden zemin kat seviyesinde doğu cephesinden giriş sağlanmaktadır.

Müşteri isteği ve bilgisi doğrultusunda taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup iç mahal hakkında bilgi edinilememiştir. Rapor konusu binanın dış cephesi cam giydirme imal edilmiş olup giriş kapısı alüminyum çerçeveli cam fotoselli kapıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar için Kartal Belediyesi'nde, TKGM Dijital portal üzerinde inceleme yapılmıştır.

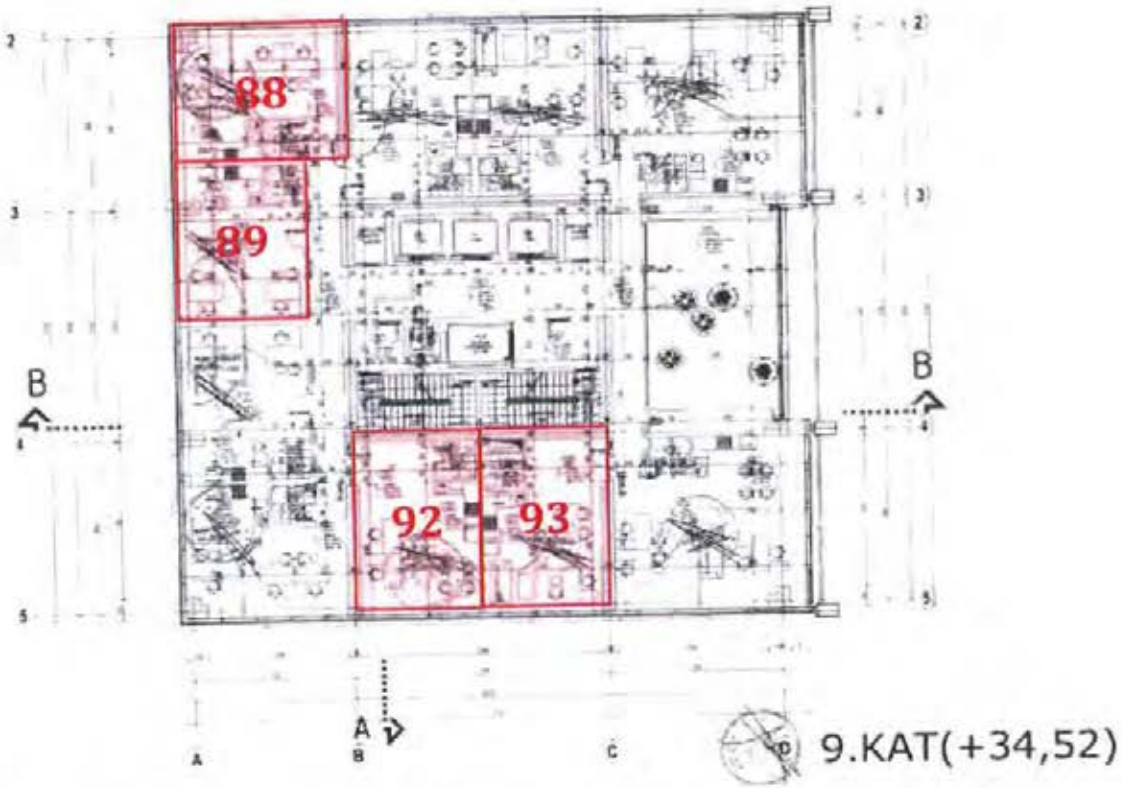
Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Platformunda taşınmazlara ait 24.07.2012 tarihli ve 2012/9544 nolu mimari projesi ve 04.01.2012 tarihli ve 2011/16114 sayılı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Değerlemede kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

Bağımsız bölümlerin kiralanabilir/satılabilir alan bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 3 Bağımsız Bölüm bilgileri

No	BB No	Blok	Kat	Nitelik	BB. Brüt Alan, m²
1	88	A	9.Normal Kat	Ofis	50,00
2	89	A	9.Normal Kat	Ofis	45,00
3	92	A	9.Normal Kat	Ofis	50,00
4	93	A	9.Normal Kat	Ofis	49,00

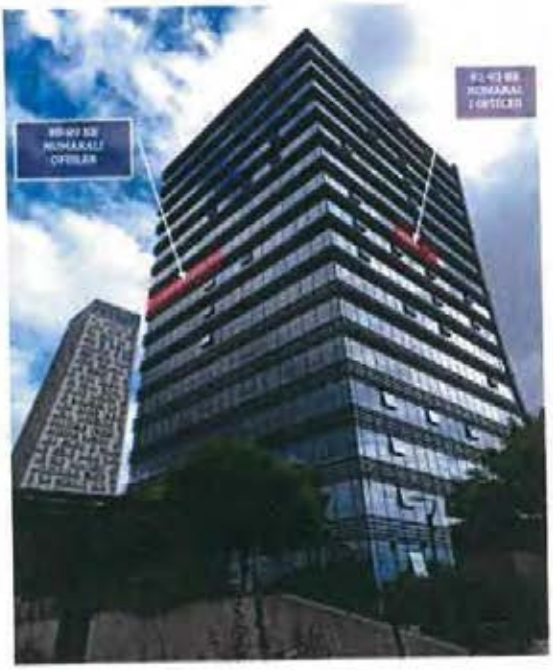
- Değerleme konusu **88 nolu bağımsız bölüm;** binanın 9. normal katında bina girişine göre sağ arka cephede köşe konumludur. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 50 m² alanda mutfak nişli salon ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.
- Değerleme konusu **89 nolu bağımsız bölüm;** binanın 9. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 45 m² alanda mutfak nişli salon ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.
- Değerleme konusu **92 nolu bağımsız bölüm;** binanın 9. normal katta bina girişine göre sol cephede orta tarafta konumludur. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 50 m² alanda mutfak nişli salon ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu **93 nolu bağımsız bölüm;** binanın 9. normal katta bina girişine göre sol yan cephede orta tarafta konumludur. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 49 m² alanda mutfak nişli salon ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların içi görülmemiş olup taşınmazlar kat, konum ve alan olarak projesi ile uyumlu olduğu kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların fotoğrafları rapor ekinde sunulmuş olup yapıların kullanım fonksiyonu, alan, taşıyıcı sistem ve yapı sınıfı bilgileri aşağıda açıklanmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede; Müşteri isteği ve bilgisi doğrultusunda taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmıştır.



4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Kartal Belediye Başkanlığı Genel Müdürlüğü arşivinde incelenen 04.01.2012 tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ana taşınmaz kat ve konum olarak projesi ile uyumludur.

Proje Türü	Kat İrtifakına Esas Mimari Projesi		
Proje No	-		
Proje Tarihi	04.01.2012		
Proje İncelenen Kurum	Kartal Belediye Başkanlığı Genel Müdürlüğü		
Ekspertiz Türü	İçeriden ekspertiz		
Proje ile Uygunluk	Kat	Konum	Alan
	✓	✓	✓
Proje İle Uygunluk Açıklama *(uygunsuzluk var ise açıklanacaktır)*	Ana taşınmaz kat ve konum olarak projesi ile uyumludur.		
Yasal Alan, m²	**194**		
Mevcut Alan, m²	**194**		

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

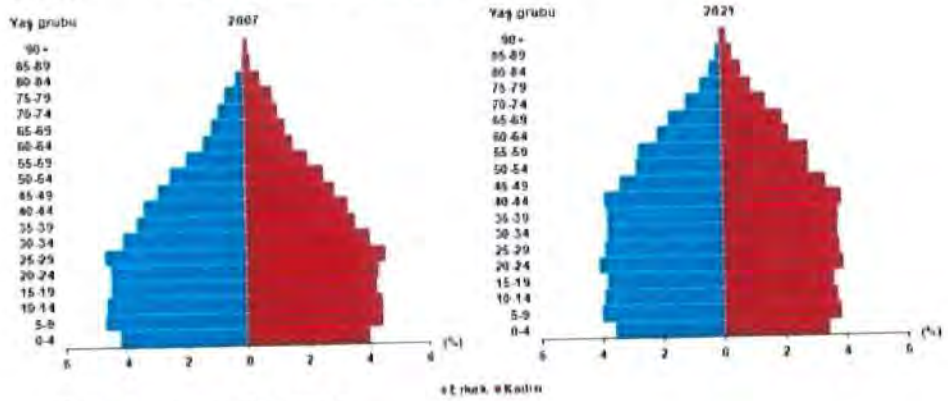
5.1 Demografik Veriler

TÜİK, 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre. Türkiye nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Tablo1 **Nüfus Piramidi 2007, 2021**



Kaynak: www.tuik.gov.tr

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	**18,71**	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	**6,79**	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	**5,23**	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	**3,72**	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	**3,09**	3,10	3,09

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	**0,10**	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	**0,10**	0,10	0,10
Ardahan	94 932	49 168	45 764	**0,11**	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	**0,17**	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	**0,18**	0,18	0,18

Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti. **(Kaynak TÜİK 31 Aralık 2021)**

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.
ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.
Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de %8,1, ÜFE'de ise%37,2 ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.
Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirime gitmiştir.
AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda %12,3 yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.
Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.
AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %4'ten %2,7'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi %3,5'ten %6,1'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında %2 oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da %63,1 düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edildi.

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda %5 yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonuyla doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda %12,5 geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlendi.

İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmekte.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

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

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

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.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

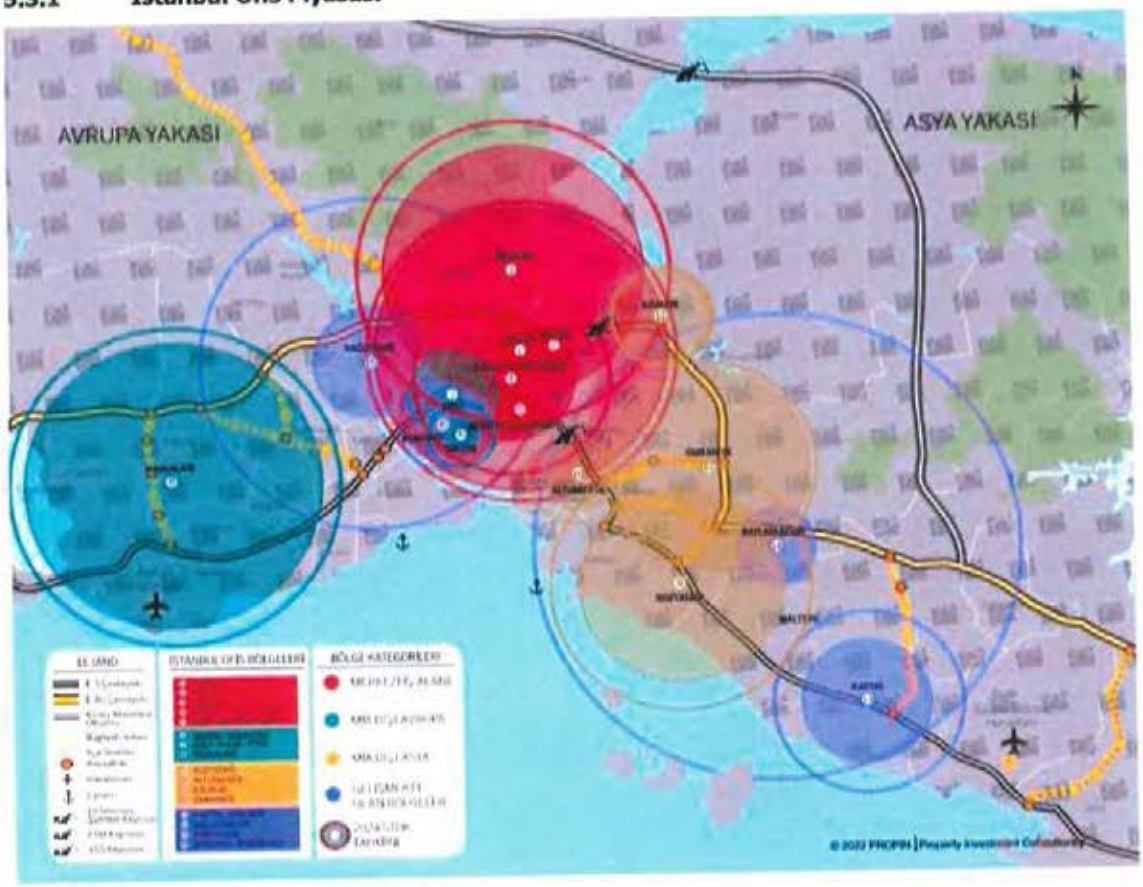
(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarrufsahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

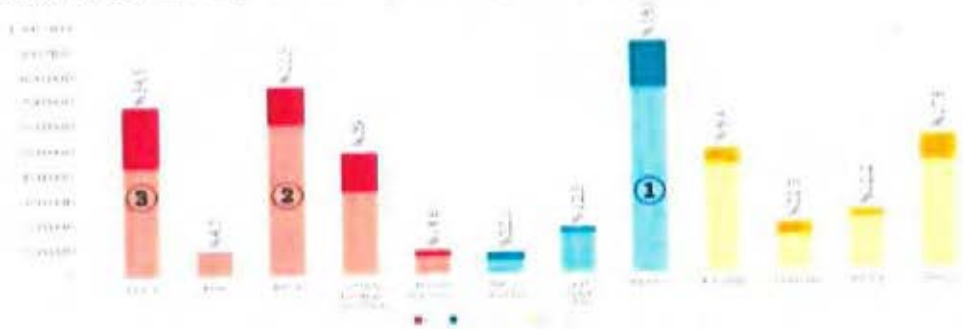
5.3.1 İstanbul Ofis Piyasası



Ofis Pazarında Mevcut ve Gelecek Arz

İstanbul'da mevcut A Sınıfı ofis arzı 2022 yarıyılı itibarıyla 5,8 milyon m2 seviyesine sabit kalırken, inşaat halindeki ofis arzı yaklaşık 1,5 milyon m²'dir ve 2023 yılı sonu itibarıyla toplam A sınıfı ofis arzının 7,3 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Gelecek arzın %90'ını, 2022 yılı sonunda tamamlanması planlanan Ataşehir'de konumlu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi oluşturmaktadır. 2022 ikinci çeyrek döneminde, İstanbul ofis pazarının arz tarafında durgunluk hakimdi. Mevcut talep gelecek arzı tetikleyecek bir harekette bulunmadı. İnşaat maliyetlerinin artması, ekonomik koşulların ağırlaşması gibi sebepler pazarda yeni projelerin hayata geçmesini etkiledi. 2022 ikinci çeyrek döneminde yeni bir proje oluşumu gerçekleşmedi.

2022 / 2. Çeyrek Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı;



Havaalanı Bölgesi önceki çeyrek gibi 2022 ikinci çeyrek sonunda da İstanbul ofis pazarındaki en büyük stoka sahip bölge, olmaya devam etti. Bölgedeki A sınıfı kiralanabilir ofis alanları toplamının 930.000 m2 'nin üzerinde olduğu belirlendi. MİA'da yer alan Maslak Bölgesi yaklaşık 785.000 m2 toplam ofis alanıyla en büyük ikinci bölge

oldu. Yaklaşık 690.000 m2 toplam ofis alanlı Levent Bölgesi ise MİA'daki ikinci, İstanbul'daki üçüncü büyük ofis stokuna sahip bölge olarak kaydedildi.

2022 yılının ilk çeyreğinde kiralık yer arayışını hızlandıran şirketlerden küçük ve orta ölçekli olanlar ikinci çeyrek döneminde tamamladı. Çoğunlukla talep bölgesinin Levent, Maslak, Kozyatağı gibi bölgeler olduğu gözlemlendi. Bir yandan alan optimizasyonuna giden pek çok kullanıcı ofislerinde küçülmeye gitti. Gündemdeki belirsizlikler bu işlemlerin tamamlanmasında önemli rol oynadı. A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı çoğu bölgede gerilerken MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4 olarak birinci çeyrekteki seviyesinde kaldı.

2022 / 2. Çeyrek Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları;

2022 yılının ikinci çeyrek döneminde esnek kiralama hizmeti veren firmalara olan talep birinci çeyrekte olduğu gibi devam etti. Yeni kurulan firmalar veya ilk yatırım maliyetini üstlenmek isteyen firmalar hazır ofisleri tercih ederken, hazır ofis firmalarının mevcut ofis lokasyonlarını büyüttüğü ya da talep gören bölgelerde yeni şube açtıkları görüldü.

2022 ikinci çeyrek dönemde Levent A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemlerinin tamamlandığı gözlendi. Büyüyen hazır ofis hizmeti veren firmalarının yanı sıra bölgeye taşınan kullanıcılar söz konusu kiralama işlemlerini tamamladı. Öte yandan kullanım alan optimizasyonu yapan bazı firmaların oldukları ofislerde küçüldükleri görüldü. Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı geçen çeyrek döneme göre hafif yükselişle 2022 ikinci çeyrekte %34,5 oldu.

İlk defa ofis açan kullanıcılar ve başka bölgelerden taşınan firmalar sebebiyle 2022 ikinci çeyrek Maslak A sınıfı ofis binalarında hareketli geçti. Bu çeyrekte Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9 olarak kaydedildi. Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2022 ikinci çeyrek dönemde %14,8'e yükseldi. Garanti Eğitim'in Barbaros Plaza2'den taşınması boşluk oranının bir önceki çeyrek döneme oranla yükselmesine yol açtı.

2022 / 2. Çeyrek Bölgelere Göre Boşluk Oranları;

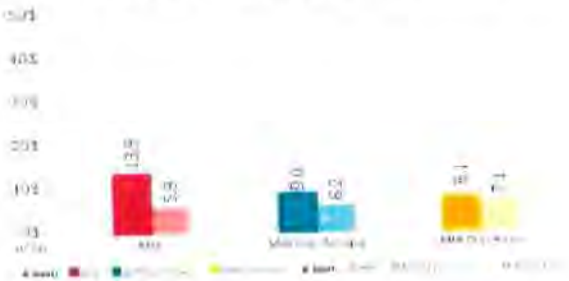
Havaalanı Bölgesi'nde gerçekleşen kiralama işlemleri sonucunda 2022 ikinci çeyrekte A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,9 olarak hesaplandı. Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarına olan talep 2022 ikinci çeyrek dönemde de sürdü. Mevcut kullanıcıların oldukları binalarda büyüdüğü ve farklı bölgelerden Kozyatağı'ndaki A

sınıfı binalara taşınan şirketler olduğu gözlendi. Bu gelişmelerle 2022 ikinci çeyrek sonunda Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,4'e geriledi. 2022 ikinci çeyrek dönemde Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,6 olarak kaydedildi. Geçen çeyrek döneme göre gerileyen boşluk oranında esnek kiralama hizmeti veren Kolektif House'un Onur Ofis Park'ta bir bloku komple kiralaması etkili oldu.

2022 ikinci çeyrekte İstanbul Ofis Pazarı'nın kullanıcı tarafından mal sahibi tarafına döndü. Liste rakamlarının sürekli olarak güncellendiğinden söz etmek mümkündür. Pazarda ofislerdeki doluluk oranlarının artmasının etkisiyle mal sahiplerinin lehine avantajlı durumu bir süre daha koruyacağı öngörülmektedir.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,9 ABD Doları /m² / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 5,9 ABD Doları /m² /ay oldu. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,0 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 6,2 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 8,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

2022 / 2. Çeyrek Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları;

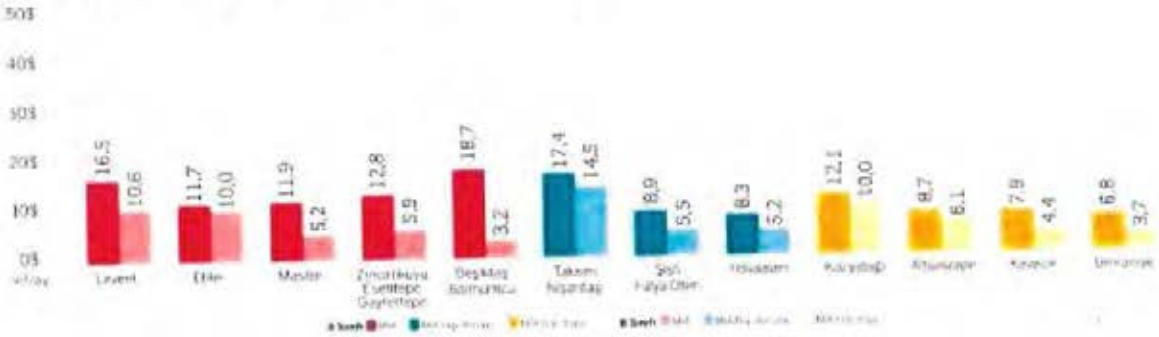


Levent A sınıfı ofis binalarındaki Türk Lirası (TL) olarak açıklanan kira rakamlarında 2022 ikinci çeyrek dönemde artış yapıldığı gözlendi. Ayrıca geçen çeyrek TL olarak açıklanan birçok A sınıfı ofis binasındaki liste fiyatlarının ABD Doları olduğu belirlendi. Buna göre Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, bir önceki çeyrek seviyesine paralel şekilde, 2022 ikinci çeyrekte 16,5 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi. Etiler'deki TL olarak açıklanan bazı ofis binalarının liste fiyatları 2022 ikinci çeyrek dönemde yükseldi. Yükselen kira rakamlarına rağmen Etiler A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 11,7 ABD Doları / m² /ay 'a geriledi. Bu gerilemede, bölge ortalamasından daha yüksek kira rakamlı Doğuş Center Etiler'deki bir blokun, son kullanıcı olarak, Getir tarafından satın alınması sonucu pazardan çıkması etkili oldu.

2022 ikinci çeyrek dönemde Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki kira rakamları geçen çeyrek döneme göre arttı. Ayrıca bölge ortalamasından düşük kiralı ofis alanları bu çeyrekte kiralandığı için pazardan çıktı. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrek dönemde 12,8 ABD Doları /m² /ay'a yükseldi. Şişli-Fulya-Otim A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 8,9 ABD Doları /m² /ay olarak bir önceki çeyrek seviyesinde kaydedildi. Sabit kalan kira ortalamasında TL bazında yapılan kira artışları etkili oldu. Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 12,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı. Bölgede TL bazında yapılan kira artışları ve düşük kira rakamlı ofis alanlarının kiralanarak pazardan çıkması, Kozyatağı'ndaki kira ortalamasının yükselmesinde rol oynadı.

2022 ikinci çeyrek döneminde Kavacık A sınıfı ofis binalarında sınırlı sayıda kiralama işlemi tamamlandı. Bununla birlikte TL olarak fiyatlarında geçen çeyrek döneme göre değişiklik olmadı. Kavacık A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 7,9 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

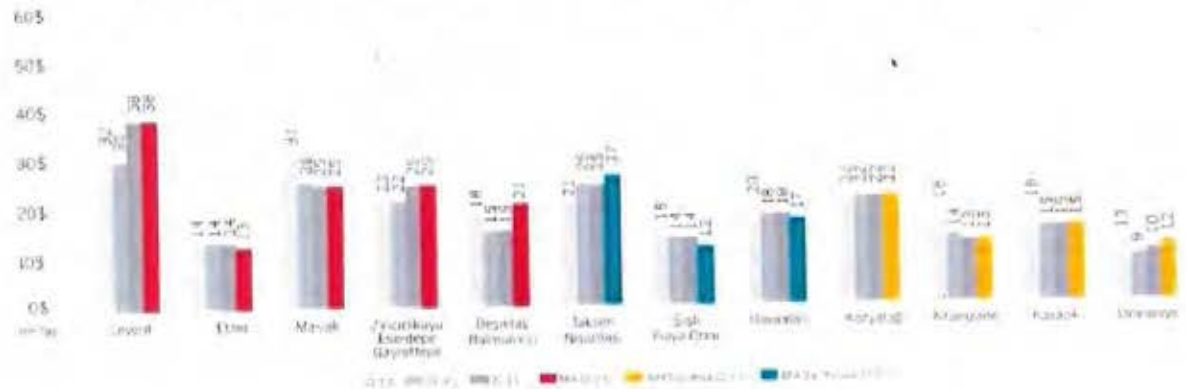
2022 / 2. Çeyrek Bölgelere Göre Kira Ortalamaları;



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2022 ikinci çeyrek dönemde talep edilen en yüksek kira 38 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 648 TL /m² /ay) oldu. MİA'da yer alan Levent, en yüksek kira talep edilen bölgeydi. Maslak ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgelerinde en yüksek kira rakamı bir önceki çeyrek seviyesindeyken Etiler'de 1 ABD Doları geriledi. 2022 ikinci çeyrek dönemde Beşiktaş-Balmumcu'daki en yüksek kira rakamının geçtiğimiz çeyreğe göre 6 ABD Doları yükselişle 21 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 358 TL /m² /ay) olması dikkat çekti.

Taksim-Nişantaşı, 2022 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'da en yüksek kira rakamının talep edildği bölge oldu. Bölgedeki en yüksek kira rakamı 27 ABD Doları /m²/ay (yaklaşık 460 TL /m² /ay) olarak belirlendi. En yüksek kira rakamı bir önceki çeyrek döneme göre Taksim-Nişantaşı'nda 2 ABD Doları yükselirken, diğer bölgelerde 1-2 ABD Doları geriledi. 2022 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya'daki en yüksek kira 22 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 375 TL /m² /ay) olarak Kozyatağı'nda talep edildi. Bu çeyrekte Ümraniye'deki en yüksek kiranın 2 ABD Doları yükseldiği, diğer bölgelerde ise geçtiğimiz çeyrekteki seviyesini koruduğu belirlendi.

Son Dört Çeyrek İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira;



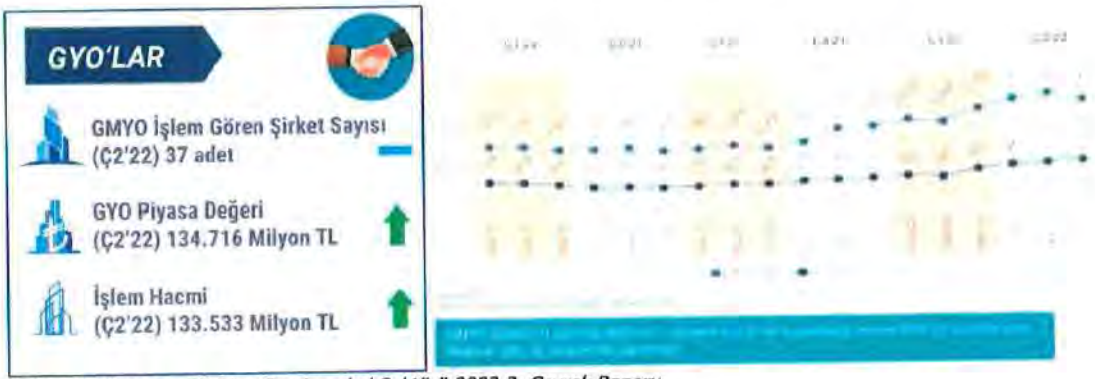
Kaynak: PROPIN_Istanbul_Ofis_Pazari_Genel_Bakis_2022_2ceyrek

5.3.2 GYO'LAR

GYO endeksi 2022'nin 2.çeyreğinde de yükselmeye devam etti. BIST 100'ün 2022 Ç2 performansı %7,7 artış ile sınırlı kalırken GYO endeksi aynı dönemde 912 puandan %18,64 atışla 1.081 puana yükselerek rekor tazelemeye devam etti. Halka açıklık oranının ikinci çeyrekte de %45 seviyelerinde olduğu endeksin fiili halka açıklık oranı ise %2 artışla %30'a yükseldi. Çok sınırlı bir yabancı girişinin yaşandığı 2022 Ç2'de GYO'ların toplam piyasa değeri 17,5 milyar TL'lik artışla **134,7 milyar TL'ye** yükselmesi önemli bir gelişme olarak kaydedilebilir. Ancak TL'nin USD karşısında devam eden değer kaybı 2022 2. Çeyrek itibariyle toplam piyasa değerinin 8 milyar USD seviyelerinde kalmasına sebebiyet vermiştir.

Halihazırda kurulu 37 adet GYO'nun yerli ve yabancı yatırımcı oranları bir önceki çeyrekle aynı kalarak %88, ve %12 olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranının %49,3 bireysel yatırımcı oranının ise %50,7) olarak birbirine çok yakın seyrettiği ikinci çeyrek sonunda dağıtılan 6 aylık toplam temettü tutarının 1,7 milyar TL olması sektör adına oldukça sevindiricidir. Temettü dağıtımında Başkentgaz GYO 865 milyon TL ve Emlak Konut GYO 364 milyon TL ile başı çekerken Yeni Gimat GYO 241 milyon TL ve Alarko GYO 105 milyon TL temettü ile bu firmaları takip etmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD başı çekerken, Birleşik Krallık ve Hollanda yer değiştirmiş, Bahreyn 4. Sıradaki yerini korumuştur. Listeye uzun zaman aradan sonra 2022 ilk çeyrekte 6. sıradan giren Birleşik Arap Emirlikleri bu çeyrekte bir basamak daha yükselerek GYO'larak en çok yatırım yapan 5. ülke olmuştur.

Kurların artış eğiliminin devam etmesi, FED ve Avrupa Merkez Bankası başta olmak üzere birçok merkez bankasının faiz arttırma politikaları, yüksek enflasyonist ortam, yaklaşan seçim süreci, arz yetersizliği, fiyatların iç talep alım gücünün üstüne çıkması, yabancıya verilen vatandaşlık sınırının 400.000 USD'ye çıkarılmasının getirdiği yabancı talebinde nispi yavaşlama sektörün riskleri olarak karşımızda durmaktadır. GYO'ların yatırım kararlarında bu faktörleri dikkate alması ve riskleri yakından takip etmesi önemli olmakla beraber yeni yatırımların da talebe ve yüksek enflasyona bağlı olarak devam etmesi de oldukça olası gözükmektedir.



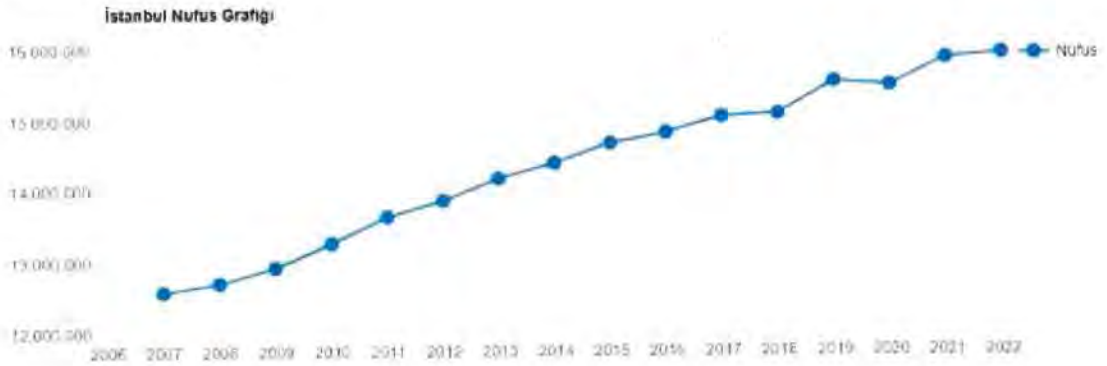
GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 2. Çeyrek Raporu

5.4 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1 İstanbul İli

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 16.067.031 kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçersinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetsel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2 Kartal İlçesi

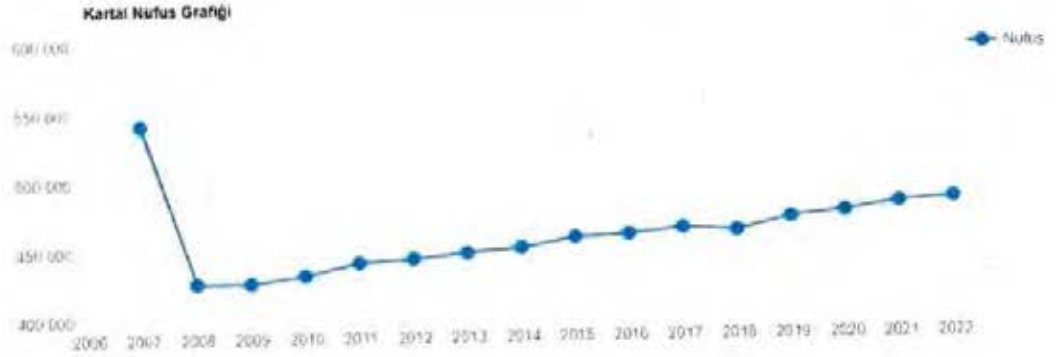
Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir. Mücavir alanıyla birlikle 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km²'dir.

1928'e kadar, o zaman Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy'ün Bostancı, İçerenköy, Suadiye, İnönü ve Kayışdağı mahallelerini ve bugünkü Adalar ilçesini kapsıyordu. 1947 yılında, endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1951'de Gebze'den Tuzla beldesini alan ilçe, 1973'te, Haydarpaşa-Gebze banliyö tren hattının açılması ile birlikte bu gelişme ivme kazanmıştır. 1987'ye kadar İstanbul'un büyük ilçelerinden olan ve o dönem batıda Kadıköy, kuzeybatıda Üsküdar ve Beykoz, kuzeyde Şile ve doğuda Gebze ilçelerine komşu olan Kartal, 1987'de Pendik (1987'de Pendik'e bağlanan Tuzla 1992'de ayrı ilçe olmuş ve 1994'te Esenyalı ve Güzelyalı semtlerini Pendik'e verip bugünkü sınırlarına ulaşmıştır), 1992'de Maltepe (1994'te Ümraniye'ye geçen ve bugün Ataşehir'e bağlı Yeni Çamlıca mahallesini kapsıyordu) ve Sultanbeyli ilçelerinin ayrılmasıyla oldukça küçülmüş, 1998'de Maltepe'den ayrılan Ferhatpaşa mahallesinin Samandıra Beldesi'ne bağlanmasıyla yeniden Kadıköy ilçesine komşu olmuş ve az da olsa büyümüşse de bugünkü sınırlarına 2009'da Ümraniye'den ayrılıp Sancaktepe adıyla ilçe olan Sarıgazi'ye Paşaköy'le Ferhatpaşa mahallesinin küçük bir bölümüyle birlikte bağlanan Samandıra'nın ve Ataşehir'e bağlanan Ferhatpaşa mahallesinin büyük bölümünün ayrılmasıyla ulaşmıştır. 2010'lu yıllarda, İstanbul'un iki ana adalet sarayından biri olan Anadolu Adliyesi'nin Kartal'a inşa edilmesi, ilçenin önemini arttırmıştır.

Nüfus

İlçenin 2007 yılındaki toplam nüfusu 541.209 idi. 2010 yılında 432.199, 2015'de 457.552 olmuştur, 2020 yılında da ise 474.514'e yükselmiştir. 2022 yılında ise 483.418 kişiye ulaşmıştır. 2007-2022 yılları arası nüfus grafiği aşağıda yer alamaktadır.



6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin dilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp

uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.
Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde
gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.
Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Kat mülkiyetinin kurulmuş olması	Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi,
Ulaşım kolaylığı	Dünya genelinde yaşanan Covit 19 pandemisinin ekonomi ve gündelik hayata olumsuz etkisi
Kapalı otoparkının bulunması	Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer alması
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
Çevresinde ticari binalarının bulunması ve bu sayede buradaki talepleri arttıracak olan bir bölgede yer alması.	Dünya genelinde yaşanan Covit 19 pandemisi sonrasında değişmeye başlayan çalışma sistemi

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli e en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme konusu 418 ada 82 parsel üzerinde halihazırda kullanılan sanayi yapıları mevcut olup konu taşınmaz mer'i imar planında Büyükkarıştıran Organize Sanayi Bölgesi sınırları dahilinde "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde faal durumda, sanayi fonksiyonlu Trakyacam Otocam Tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik tarafımızca farklı bir çalışma yapılmamıştır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazların pazar değerinin belirlenmesinde **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış, emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur. Detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Emsal Ofis Pazarı araştırması;

No	Açıklama	Alan (m²)	Değer (₺)	Birim Satış Değeri (₺/m²)	İletişim
1	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 7.katta 145 m² olduğu beyan edilen ofis 6.600.000 TL bedelle satılıktır.	145	6.600.000	45.517	Nisi GM. 0 (530) 321 17 41
2	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 5.katta 70 m² olduğu beyan edilen ofis 2.950.000 TL bedelle satılıktır.	70	2.950.000	42.143	Remax 0 (533) 231 74 56
3	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 15.katta 134 m² olduğu beyan edilen ofis 4.100.000 TL bedelle satılıktır.	134	4.100.000	30.597	Gözde Emlak 0 (532) 429 74 34
4	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 15.katta 65 m² olduğu beyan edilen ofis 2.125.000 TL bedelle satılıktır.	65	2.125.000	32.692	Remax 0 (507) 991 62 83
5	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 11.katta 144 m² olduğu beyan edilen ofis 4.350.000 TL bedelle satılıktır.	144	4.350.000	30.208	Suite Emlak 0 (531) 086 50 46
6	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 5.katta 107 m² olduğu beyan edilen ofis 3.500.000 TL bedelle satılıktır.	107	3.500.000	32.710	Gözde Emlak 0 (532) 429 74 34
7	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 12.katta 87 m² olduğu beyan edilen ofis 3.050.000 TL bedelle satılıktır.	87	3.050.000	35.057	L&C GM. 0 (532) 411 40 81
8	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 20+ katta 3+1 kullanım tertibinde 160 m² olduğu beyan edilen ofis 5.650.000 TL bedelle satılıktır.	160	5.650.000	35.313	Gizer Işık İnş. 0 (533) 044 70 36
9	Taşınmaza yakın, Esentepe Mahallesinde, 20+ katta 87 m² olduğu beyan edilen ofis 3.450.000 TL bedelle satılıktır.	87	3.450.000	39.655	Gizer Işık İnş. 0 (533) 044 70 36

Ofis Pazarı Emsal Düzeltme;

No	Alan (m²)	Değer (₺)	Birim Değer (₺/m²)	Kat	Proje	Alan	Pazarlık	Manzara	Uygunlaştırılmış Birim Satış Değer (₺/m²)
1	145	6.600.000	45.517	0%	0%	5%	-15%	-5%	38.690
2	70	2.950.000	42.143	0%	0%	0%	-5%	-5%	37.929
3	134	4.100.000	30.597	-5%	30%	5%	-5%	0%	38.246
4	65	2.125.000	32.692	-5%	30%	0%	-5%	-5%	37.596
5	144	4.350.000	30.208	0%	30%	5%	-5%	-5%	37.760
6	107	3.500.000	32.710	0%	30%	5%	-10%	-5%	39.252
7	87	3.050.000	35.057	0%	20%	0%	-5%	-5%	38.563
8	160	5.650.000	35.313	-10%	20%	5%	-5%	0%	38.844
9	87	3.450.000	39.655	-10%	20%	0%	-10%	-5%	37.672
Şehir Manzaralı Ofis Güncel Ortalama Birim Satış Değeri, TL/m²									38.284
31.03.2023 tarihe Uyarlanmış Şehir Manzaralı Ofis Ortalama Birim Satış Değeri, TL/m²									37.577
Şehir Manzaralı Ofis Yuvarlatılmış Ortalama Birim Satış Değeri, TL/m²									37.600

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların konumlu olduğu bölgede emsal taşınmazların konumu, katları, büyüklükleri, manzara gibi özelliklerine göre talep edilen satış değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Yapılan düzeltme hesapları sonucunda değerleme konusu 10662 ada 190 parsel numaralı taşınmazın 31.03.2023 tarihli birim satış değeri ~37.600 TL/m² olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

Taşınmazların Brüt Alanları Dikkate Alınarak Hesaplanan Pazar Değeri

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB	Nitelik	Manzara	Cephe	Alan (m²)	Birim Değer (TL)	Değer (TL)
1	10662	190	A	88	Ofis	Şehir	K-B	50	38.500	1.925.000
2	10662	190	A	89	Ofis	Şehir	B	45	37.600	1.692.000
3	10662	190	A	92	Ofis	Kısmi deniz	G	50	42.000	2.100.000
4	10662	190	A	93	Ofis	Kısmi deniz	G	49	42.000	2.058.000
TOPLAM										7.775.000

Pazar yaklaşımı ile değerleme konusu taşınmazın arsa değeri **7.775.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak toplam satış değeri hesaplanmıştır.

Taşınmazların Brüt Alanları Dikkate Alınarak Hesaplanan Pazar Değeri

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB	Nitelik	Manzara	Cephe	Alan (m²)	Birim Değer (TL)	Değer (TL)
1	10662	190	A	88	Ofis	Şehir	K-B	50	38.500	1.925.000
2	10662	190	A	89	Ofis	Şehir	B	45	37.600	1.692.000
3	10662	190	A	92	Ofis	Kısmi deniz	G	50	42.000	2.100.000
4	10662	190	A	93	Ofis	Kısmi deniz	G	49	42.000	2.058.000
TOPLAM										7.775.000

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerlemeye konu; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 ada 190 parsel, "2 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu; Artı Seyahat Acentesi Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ofis nitelikli 88, 89, 92 ve 93 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmazlardır.

Değerlemede Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılan analizler sonucu taşınmazın değeri ortalama lehinde yuvarlatılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak; Artı Seyahat Acentesi Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde yer alan ofislerin 31.03.2023 tarihli toplam Pazar değeri aşağıda sunulmuştur.

Nihai Değer Tablosu

Taşınmaz	KDV Hariç Pazar Değeri, TL
İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 Ada 190 Parsel numaralı, "2 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu "Büro" nitelikli, 4 adet bağımsız bölüm	**7.775.000**

**USD/TL= 19,2165 (31.03.2023 tarihli Döviz Alış Kuru)*

Nihai değer tablosunda sunulduğu üzere; 31.03.2023 tarihi itibariyle;

İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi, 10662 ada 190 parsel numaralı "2 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu; Artı Seyahat Acentesi Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 88, 89, 92 ve 93 bağımsız bölüm numaralı "ofis" nitelikli taşınmazların 31.03.2023 tarihli pazar değeri KDV Hariç **7.775.000.-TL (Yedimilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

7.775.000-TL (Yedimilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Sevgi TUNA
Mimar
SPK LİSANS NO: 608429
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

RAPORU KONTROL EDEN

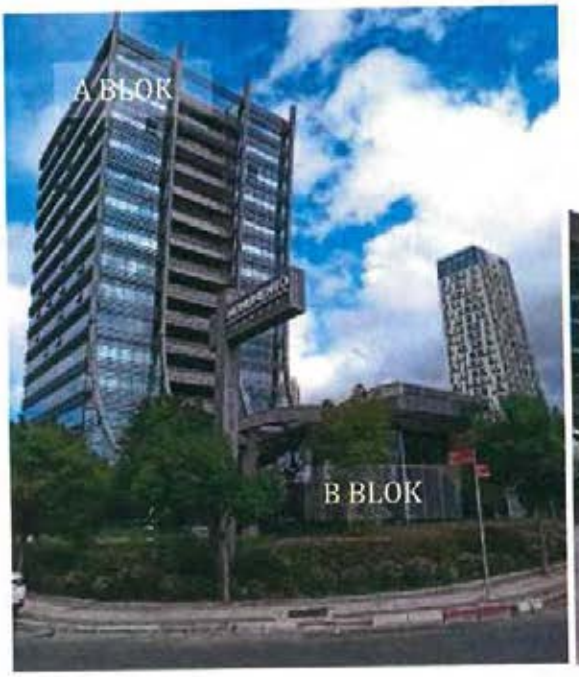
Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

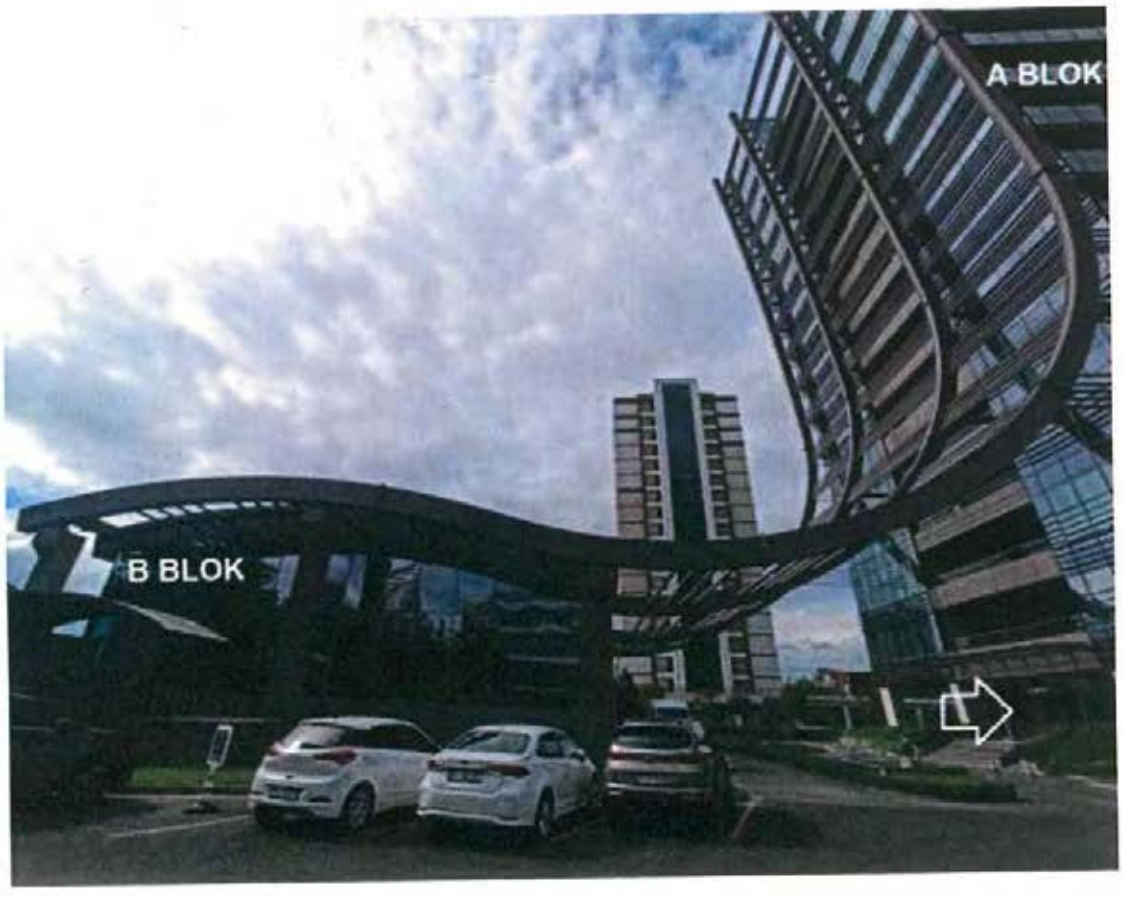
KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
Sorumlu Değerleme Uzmanı

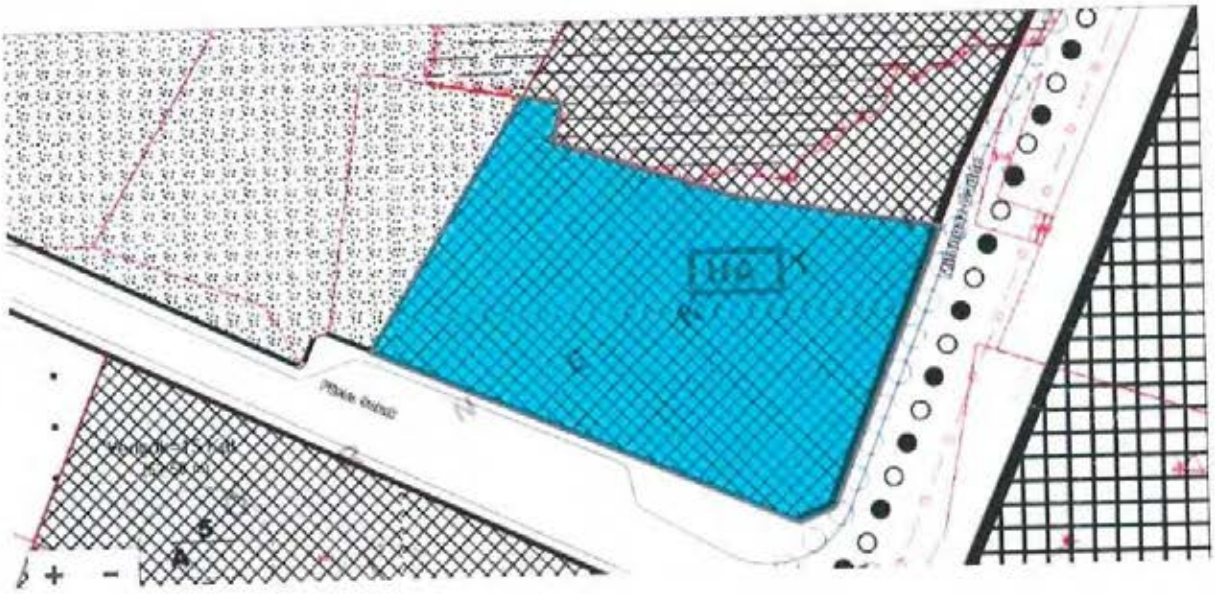
10)- RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI

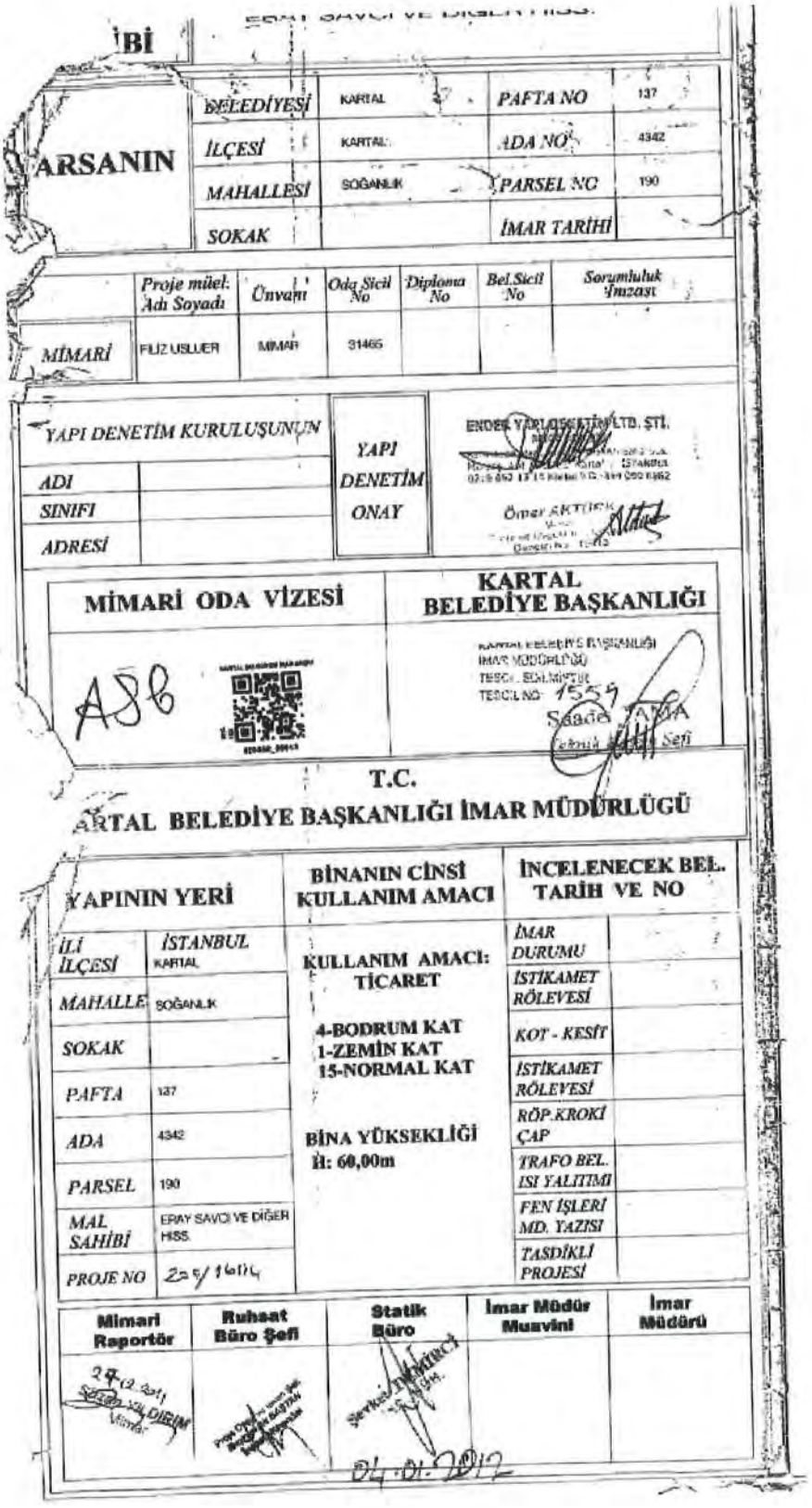




İMAR PLANI



PROJELER



...İBİ	ERAY SAVCI VE DİĞER HİSS.			
...ARSANIN	BELEDİYESİ	KARTAL	PAFTA NO	137
	İLÇESİ	KARTAL	ADA NO	4342
	MAHALLESİ	SOĞANLIK	PARSEL NO	190
	SOKAK		İMAR TARİHİ	

	Proje müel. Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil No	Diploma No	Bel.Sicil No	Sorumluluk İmzası
MİMARİ	FİLİZ USLUER	MİMAR	31465			

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN		YAPI DENETİM ONAY	ENDER YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
ADI			
SINIFI			
ADRESİ			Ömer AKTÜRK

MİMARİ ODA VİZESİ	KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ASB	KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TESCİL SİSİ MİSTİR TESCİL NO: 1559 Saadet YAMA Teknik Ofis Şefi

T.C.

...ARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

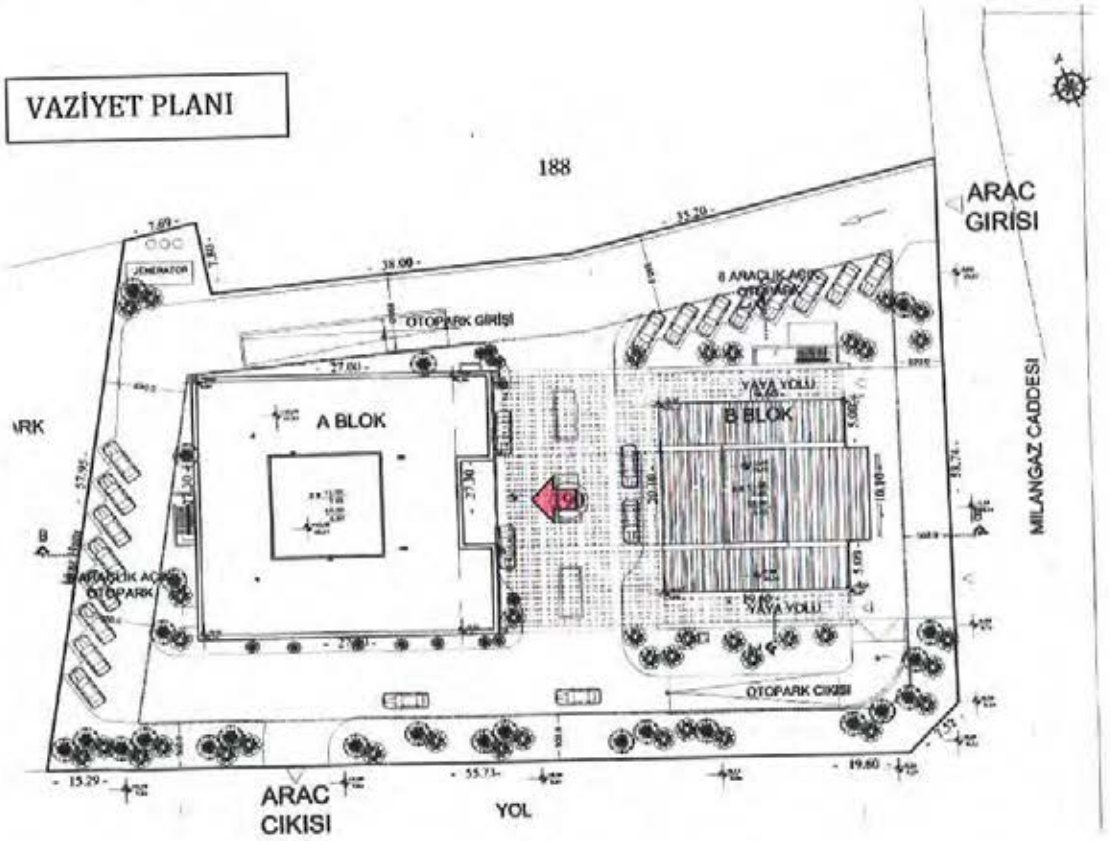
YAPININ YERİ		BİNANIN CİNSİ KULLANIM AMACI	İNCELENECEK BEL. TARİH VE NO	
İLİ İLÇESİ	İSTANBUL KARTAL	KULLANIM AMACI: TİCARET	İMAR DURUMU	
MAHALLE	SOĞANLIK	4-BODRUM KAT 1-ZEMİN KAT 15-NORMAL KAT	İSTİKAMET RÖLEVESİ	
SOKAK			KOT - KESİT	
PAFTA	137		İSTİKAMET RÖLEVESİ	
ADA	4342	BİNA YÜKSEKLİĞİ H: 60,00m	RÖP.KROKİ ÇAP	
PARSEL	190		TRAFO BEL. ISI YALITIMI	
MAL SAHİBİ	ERAY SAVCI VE DİĞER HİSS.		FEN İŞLERİ MD. YAZISI	
PROJE NO	225/16114		TASDİKLİ PROJESİ	

Mimari Raportör	Ruhsat Büro Şefi	Statik Büro	İmar Müdür Muavini	İmar Müdürü
27.12.2011 Sezen YILDIRIM Mimar	Proje Ofisi İmar Şefi Bürosu Şef BAŞTAN İmar Müdürlüğü	Şerkez İNİMİRCİ 04.01.2012		

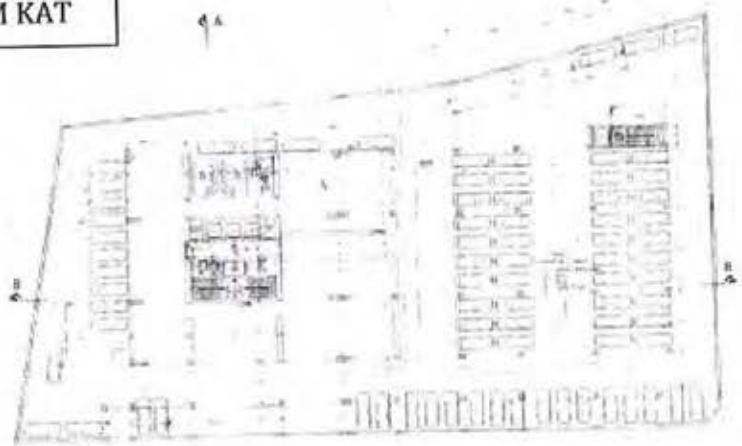
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Fonksiyonu	Eklentisi	Arsa Payı	Maliki
1	Zemin	1	Dükkan	Depo		
2	Zemin	2	Dükkan	Depo		
3	Zemin	3	Dükkan	Kat bahçesi		
4	Zemin	4	Dükkan	Kat bahçesi		
5	1.kat	5	Konutlu	Kat bahçesi		
6	1.kat	6	Konutlu	Kat bahçesi		
7	1.kat	7	Konutlu	Kat bahçesi		
8	1.kat	8	Konutlu	Kat bahçesi		
9	1.kat	9	Konutlu	Kat bahçesi		
10	1.kat	10	Konutlu	Kat bahçesi		
11	1.kat	11	Konutlu	Kat bahçesi		
12	1.kat	12	Konutlu	Kat bahçesi		
13	1.kat	13	Konutlu	Kat bahçesi		
14	1.kat	14	Konutlu	Kat bahçesi		
15	2.kat	15	Konutlu	Kat bahçesi		
16	2.kat	16	Konutlu	Kat bahçesi		
17	2.kat	17	Konutlu	Kat bahçesi		
18	2.kat	18	Konutlu	Kat bahçesi		
19	2.kat	19	Konutlu	Kat bahçesi		
20	2.kat	20	Konutlu	Kat bahçesi		
21	2.kat	21	Konutlu	Kat bahçesi		
22	2.kat	22	Konutlu	Kat bahçesi		
23	2.kat	23	Konutlu	Kat bahçesi		
24	2.kat	24	Konutlu	Kat bahçesi		
25	3.kat	25	Konutlu	Kat bahçesi		
26	3.kat	26	Konutlu	Kat bahçesi		
27	3.kat	27	Konutlu	Kat bahçesi		
28	3.kat	28	Konutlu	Kat bahçesi		
29	3.kat	29	Konutlu	Kat bahçesi		
30	3.kat	30	Konutlu	Kat bahçesi		
31	3.kat	31	Konutlu	Kat bahçesi		
32	3.kat	32	Konutlu	Kat bahçesi		
33	3.kat	33	Konutlu	Kat bahçesi		
34	3.kat	34	Konutlu	Kat bahçesi		
35	3.kat	35	Konutlu	Kat bahçesi		
36	4.kat	36	Konutlu	Kat bahçesi		
37	4.kat	37	Konutlu	Kat bahçesi		
38	4.kat	38	Konutlu	Kat bahçesi		
39	4.kat	39	Konutlu	Kat bahçesi		
40	4.kat	40	Konutlu	Kat bahçesi		
41	4.kat	41	Konutlu	Kat bahçesi		
42	4.kat	42	Konutlu	Kat bahçesi		
43	4.kat	43	Konutlu	Kat bahçesi		
44	4.kat	44	Konutlu	Kat bahçesi		
45	5.kat	45	Konutlu	Kat bahçesi		
46	5.kat	46	Konutlu	Kat bahçesi		
47	5.kat	47	Konutlu	Kat bahçesi		
48	5.kat	48	Konutlu	Kat bahçesi		
49	5.kat	49	Konutlu	Kat bahçesi		
50	5.kat	50	Konutlu	Kat bahçesi		
51	5.kat	51	Konutlu	Kat bahçesi		
52	5.kat	52	Konutlu	Kat bahçesi		
53	5.kat	53	Konutlu	Kat bahçesi		
54	5.kat	54	Konutlu	Kat bahçesi		
55	6.kat	55	Konutlu	Kat bahçesi		
56	6.kat	56	Konutlu	Kat bahçesi		
57	6.kat	57	Konutlu	Kat bahçesi		
58	6.kat	58	Konutlu	Kat bahçesi		
59	6.kat	59	Konutlu	Kat bahçesi		
60	6.kat	60	Konutlu	Kat bahçesi		
61	6.kat	61	Konutlu	Kat bahçesi		
62	6.kat	62	Konutlu	Kat bahçesi		
63	6.kat	63	Konutlu	Kat bahçesi		
64	6.kat	64	Konutlu	Kat bahçesi		
65	7.kat	65	Konutlu	Kat bahçesi		
66	7.kat	66	Konutlu	Kat bahçesi		
67	7.kat	67	Konutlu	Kat bahçesi		
68	7.kat	68	Konutlu	Kat bahçesi		
69	7.kat	69	Konutlu	Kat bahçesi		
70	7.kat	70	Konutlu	Kat bahçesi		
71	7.kat	71	Konutlu	Kat bahçesi		
72	7.kat	72	Konutlu	Kat bahçesi		
73	7.kat	73	Konutlu	Kat bahçesi		
74	7.kat	74	Konutlu	Kat bahçesi		
75	8.kat	75	Konutlu	Kat bahçesi		
76	8.kat	76	Konutlu	Kat bahçesi		
77	8.kat	77	Konutlu	Kat bahçesi		
78	8.kat	78	Konutlu	Kat bahçesi		
79	8.kat	79	Konutlu	Kat bahçesi		
80	8.kat	80	Konutlu	Kat bahçesi		
81	8.kat	81	Konutlu	Kat bahçesi		
82	8.kat	82	Konutlu	Kat bahçesi		
83	8.kat	83	Konutlu	Kat bahçesi		
84	9.kat	84	Konutlu	Kat bahçesi		
85	9.kat	85	Konutlu	Kat bahçesi		
86	9.kat	86	Konutlu	Kat bahçesi		
87	9.kat	87	Konutlu	Kat bahçesi		
88	9.kat	88	Konutlu	Kat bahçesi		
89	9.kat	89	Konutlu	Kat bahçesi		
90	9.kat	90	Konutlu	Kat bahçesi		
91	9.kat	91	Konutlu	Kat bahçesi		
92	9.kat	92	Konutlu	Kat bahçesi		
93	9.kat	93	Konutlu	Kat bahçesi		
94	9.kat	94	Konutlu	Kat bahçesi		
95	10.kat	95	Konutlu	Kat bahçesi		
96	10.kat	96	Konutlu	Kat bahçesi		
97	10.kat	97	Konutlu	Kat bahçesi		
98	10.kat	98	Konutlu	Kat bahçesi		
99	10.kat	99	Konutlu	Kat bahçesi		
100	10.kat	100	Konutlu	Kat bahçesi		
101	10.kat	101	Konutlu	Kat bahçesi		
102	11.kat	102	Konutlu	Kat bahçesi		
103	11.kat	103	Konutlu	Kat bahçesi		
104	11.kat	104	Konutlu	Kat bahçesi		
105	11.kat	105	Konutlu	Kat bahçesi		
106	11.kat	106	Konutlu	Kat bahçesi		
107	11.kat	107	Konutlu	Kat bahçesi		
108	11.kat	108	Konutlu	Kat bahçesi		
109	12.kat	109	Konutlu	Kat bahçesi		
110	12.kat	110	Konutlu	Kat bahçesi		
111	12.kat	111	Konutlu	Kat bahçesi		
112	12.kat	112	Konutlu	Kat bahçesi		
113	12.kat	113	Konutlu	Kat bahçesi		
114	12.kat	114	Konutlu	Kat bahçesi		
115	12.kat	115	Konutlu	Kat bahçesi		
116	13.kat	116	Konutlu	Kat bahçesi		
117	13.kat	117	Konutlu	Kat bahçesi		
118	13.kat	118	Konutlu	Kat bahçesi		
119	13.kat	119	Konutlu	Kat bahçesi		
120	13.kat	120	Konutlu	Kat bahçesi		
121	13.kat	121	Konutlu	Kat bahçesi		
122	13.kat	122	Konutlu	Kat bahçesi		
123	14.kat	123	Konutlu	Kat bahçesi		
124	14.kat	124	Konutlu	Kat bahçesi		
125	14.kat	125	Konutlu	Kat bahçesi		
126	14.kat	126	Konutlu	Kat bahçesi		
127	14.kat	127	Konutlu	Kat bahçesi		
128	14.kat	128	Konutlu	Kat bahçesi		
129	14.kat	129	Konutlu	Kat bahçesi		
130	14.kat	130	Konutlu	Kat bahçesi		
131	15.kat	131	Konutlu	Kat bahçesi		
132	15.kat	132	Konutlu	Kat bahçesi		
133	15.kat	133	Konutlu	Kat bahçesi		
134	15.kat	134	Konutlu	Kat bahçesi		
135	15.kat	135	Konutlu	Kat bahçesi		
136	15.kat	136	Konutlu	Kat bahçesi		

TOPLAM 136 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞMAKTADIR.

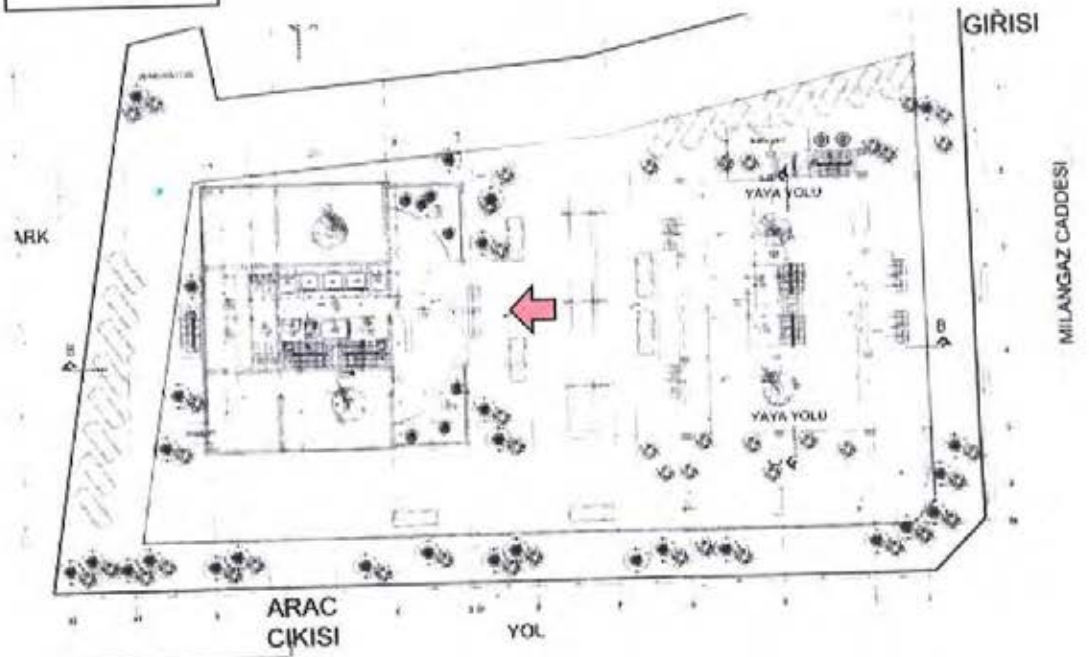
VAZİYET PLANI



4. BODRUM KAT

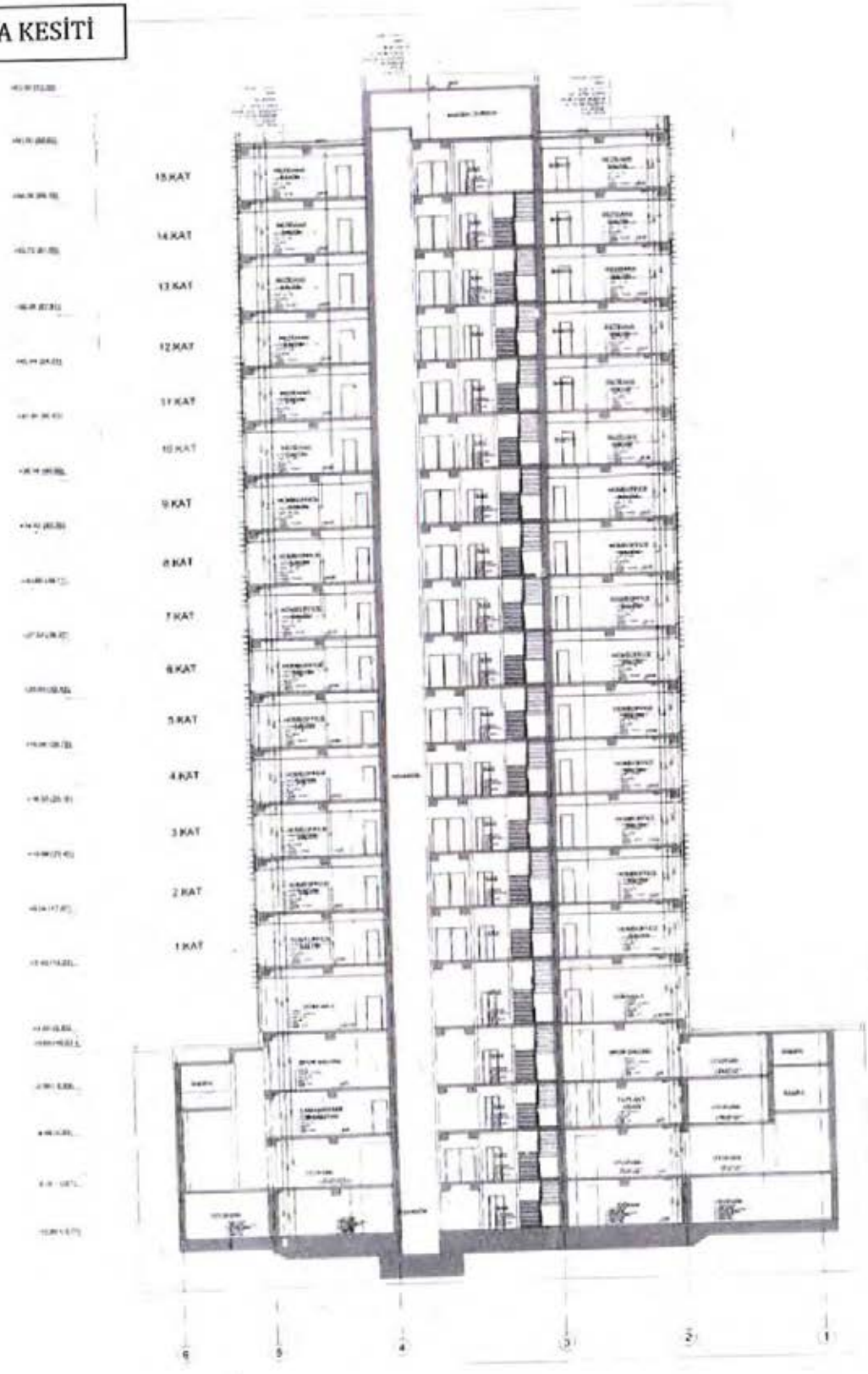


ZEMİN KAT

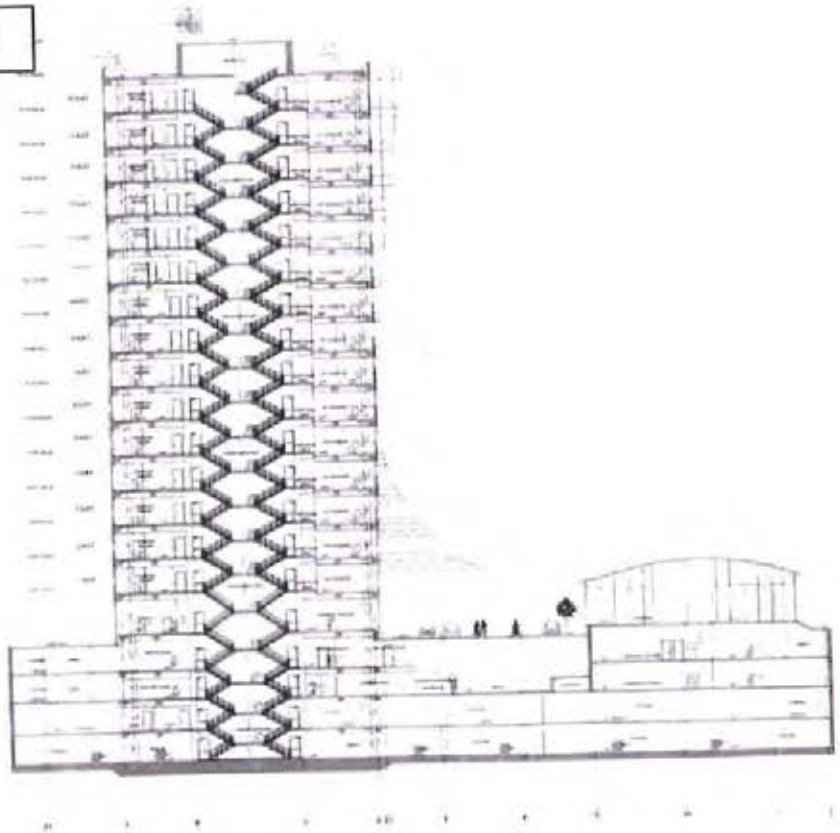


9. NORMAL KAT

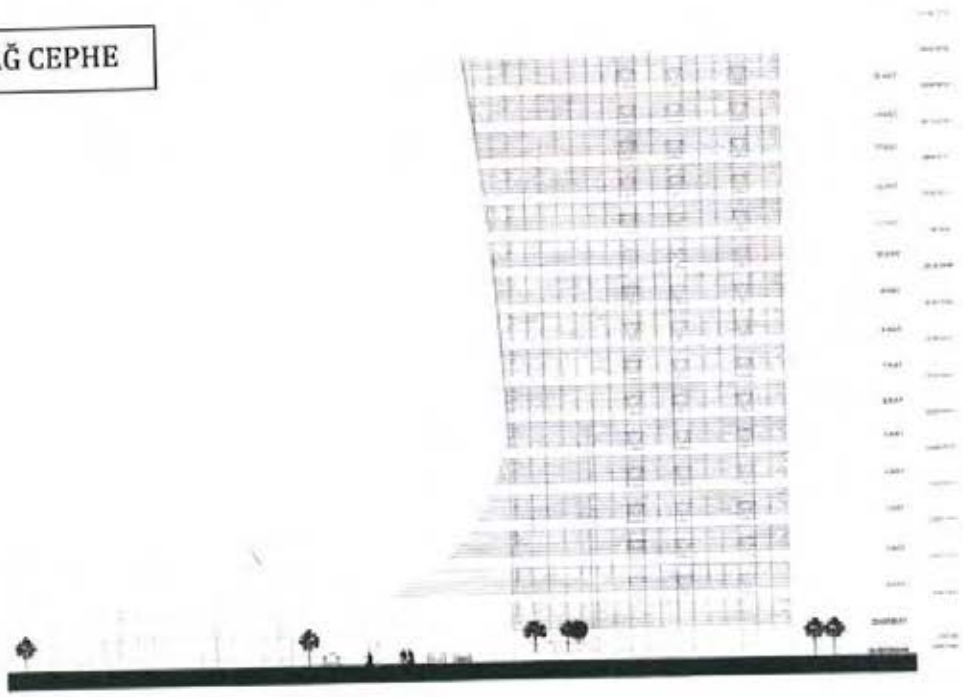
AA KESİTİ


15.KAT
14.KAT
13.KAT
12.KAT
11.KAT
10.KAT
9.KAT
8.KAT
7.KAT
6.KAT
5.KAT
4.KAT
3.KAT
2.KAT
1.KAT
6
5
4
3
2
1

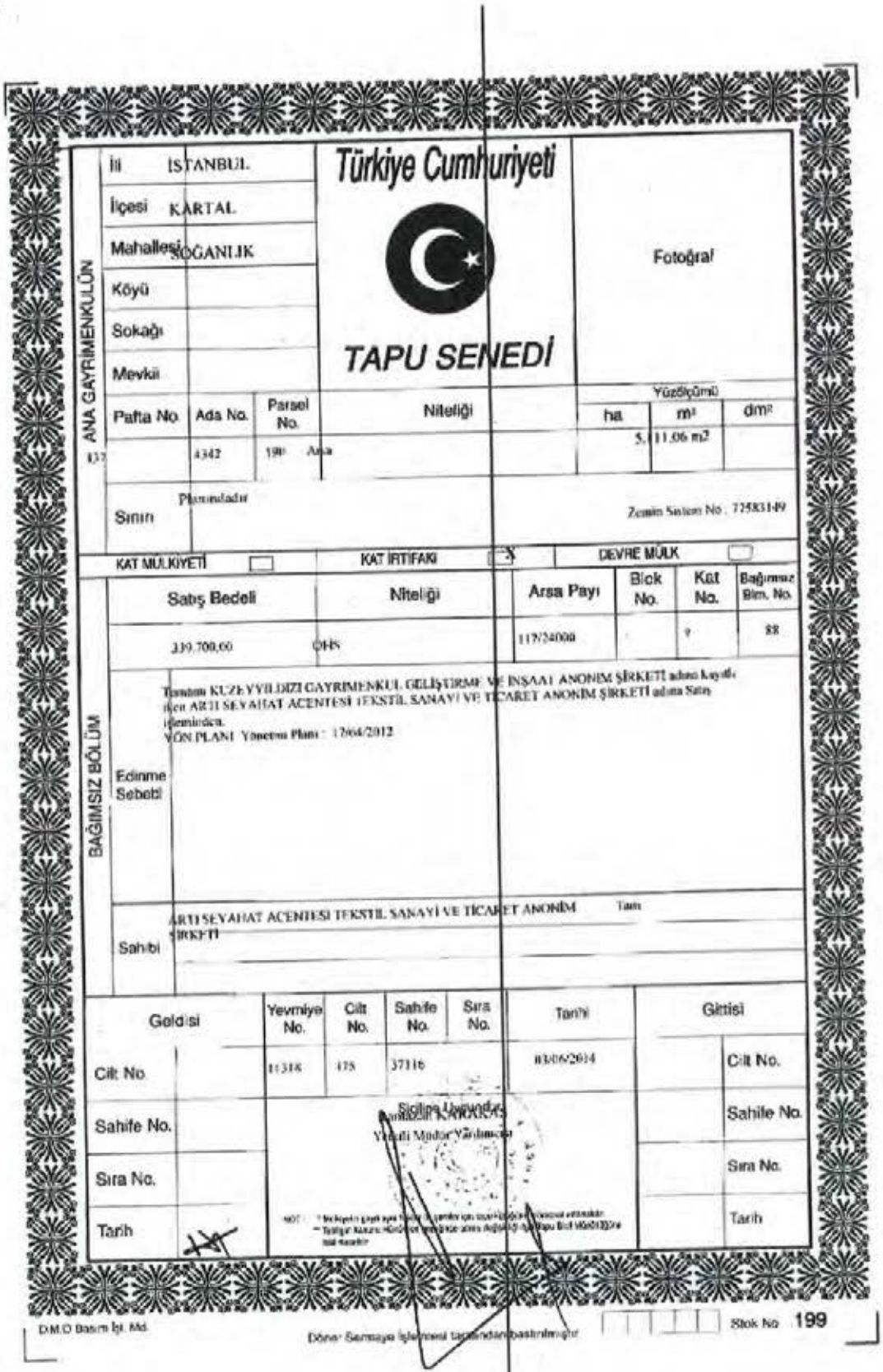
BB KESİTİ



SAĞ CEPHE



TAPU



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	KARTAL
Mahallesi	SOĞANLIK
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
137	4342	190	Ana	5.	11,06 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 72583149

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
339.700,00	OHS	117/24000		9	88

Edinme Sebebi: Tamamı KUZEYYILDIZI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindeki.
YÖN PLANI Yönetim Planı : 17/64/2012

Sahibi: ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	11318	175	37116		03/06/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

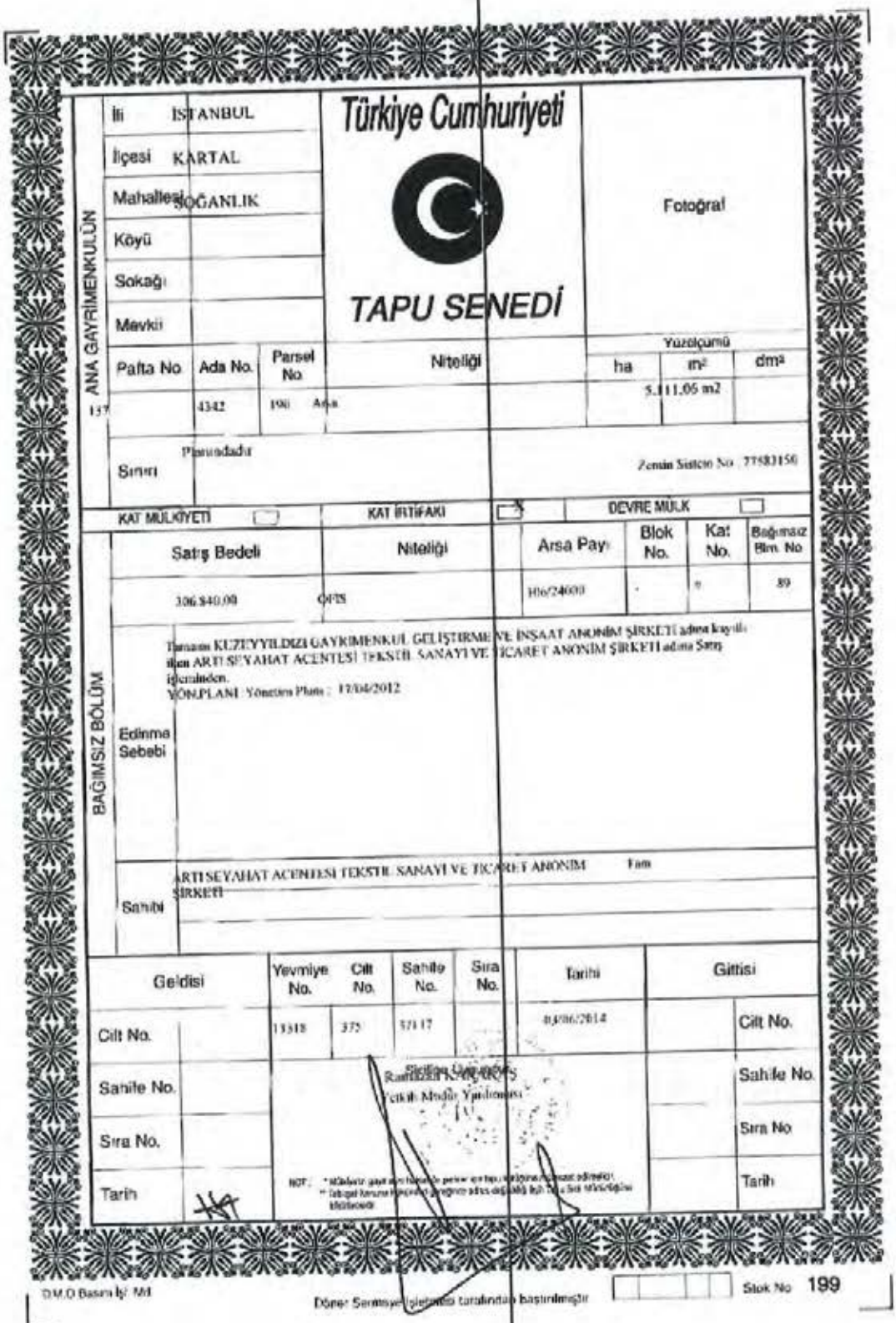
Siciline Uygundur
Yerleşti Müdür Yardımcısı

NOT : [illegible]

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No 199



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: İSTANBUL
İlçesi: KARTAL
Mahallesi: SOĞANLIK
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No	Ada No.	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
137	4342	196	Arsa		5.111,05 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No: 77583150

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No
306.840,00	OFİS	106/24000	-	9	89

Tamamı KUZEYYILDIZI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
YONPLANI Yönetim Planı : 17/04/2012

Edinme Sebebi

Sahibi: ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	13318	375	37117		8/08/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

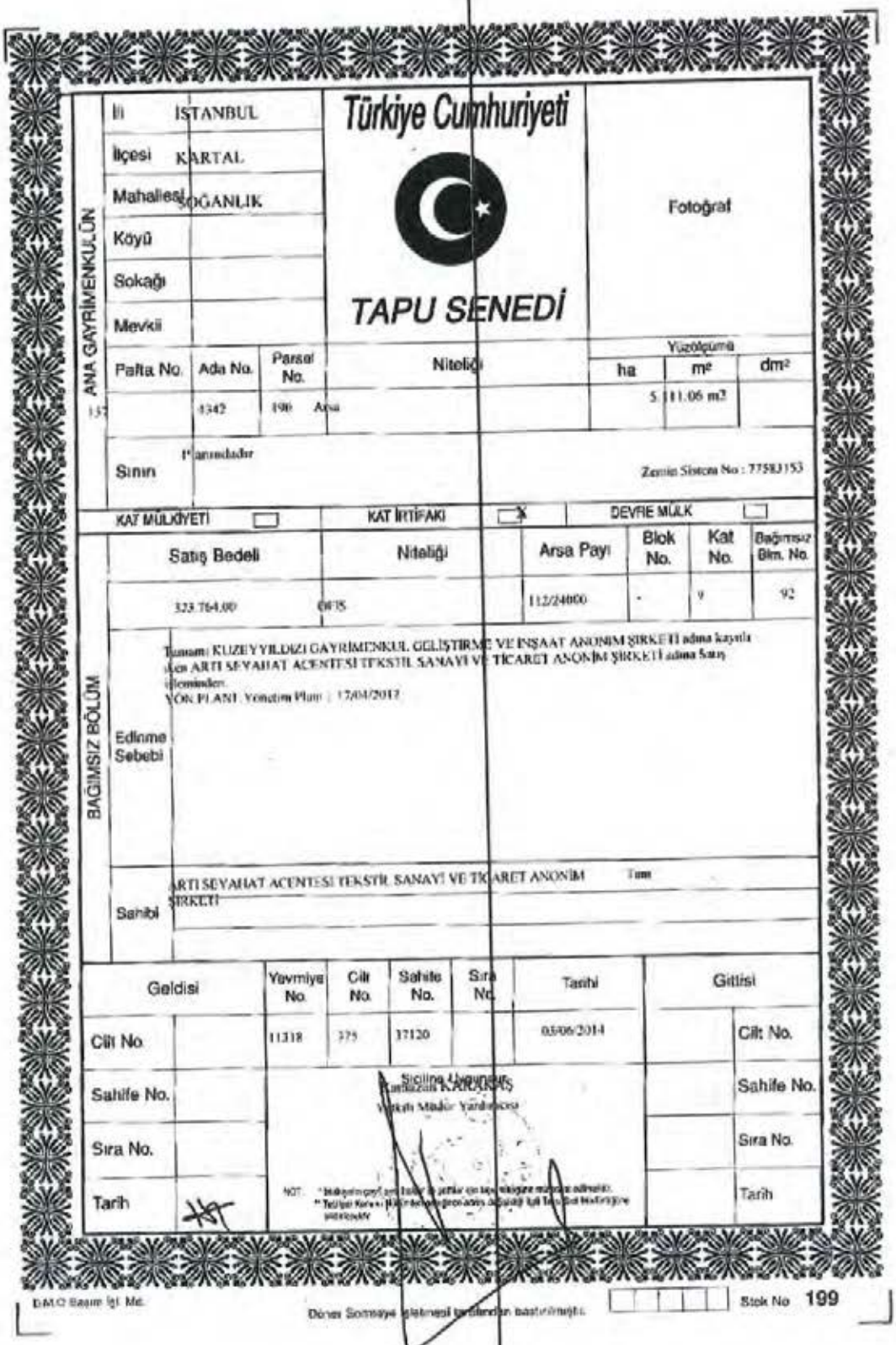
Sicil Görevlisi
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Müdürlüğünüz gayri ahzi hükmünde parsel için tapu sicil görevine müracaat edilmeli.
** Tebligat konusu hükmünde gerçeğine aktarılacağı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

O.M.O Basım İş. Mf.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No: 199



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	KARTAL
Mahallesi	SOĞANLIK
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
137	4342	190	Arsa	5	111.06 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 77583153

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
323.764,00	OFİS	112/24000	-	9	92

Edinme Sebebi: Tamamı KUZEYYILDIZI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
YÖN PLANI: Yönetim Planı : 17/04/2012

Sahibi: ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	11318	375	37120		03/06/2014		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

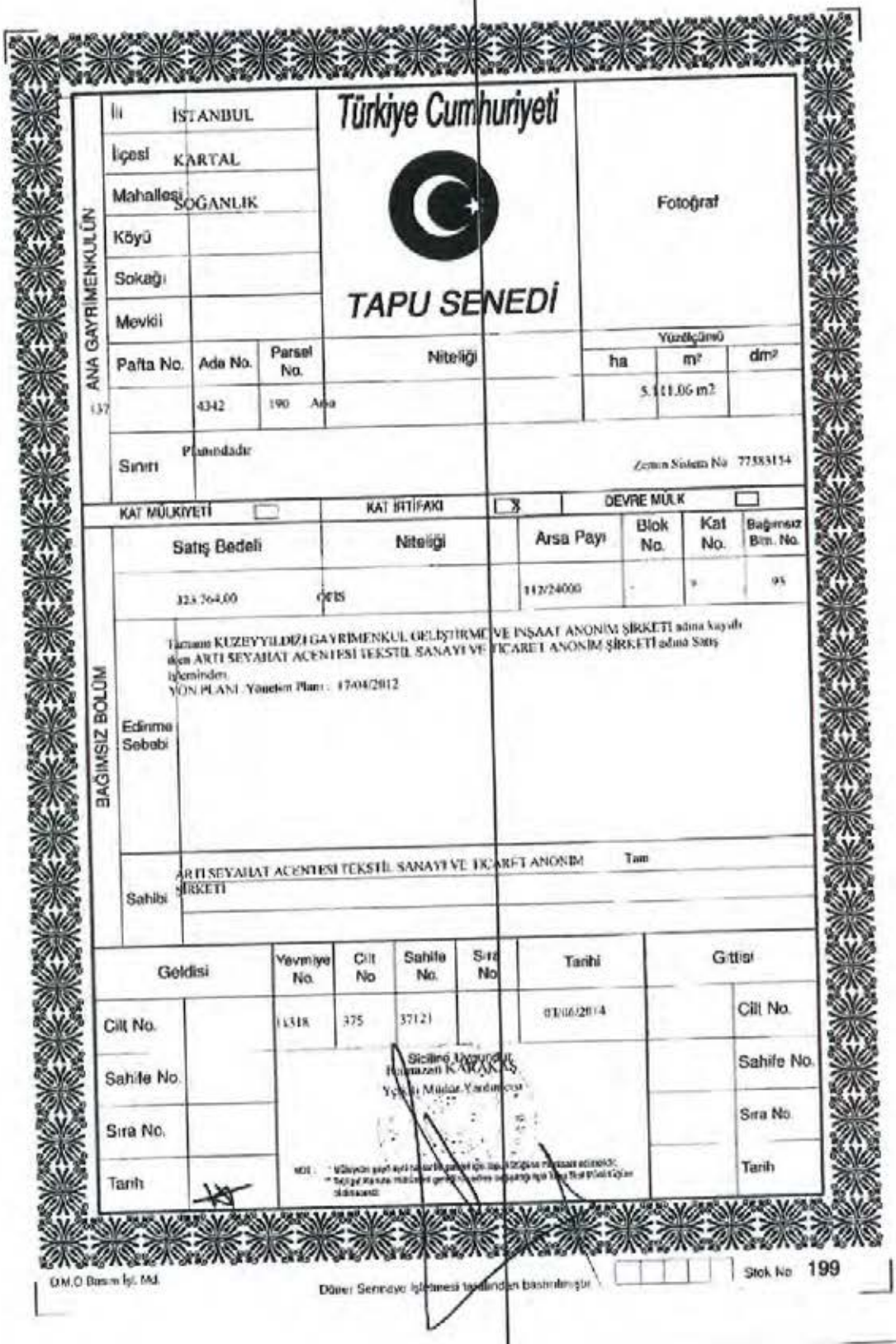
Siciline Uygundur
Kurtuzan KARAKAŞ
Vekili Müdür Yardımcısı

NOT: * [illegible]
** [illegible]

D.M.O Basım İşl. Md.

Dönen Sonraya işletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: İSTANBUL
İlçesi: KARTAL
Mahallesi: SOĞANLIK
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
137	4342	190	Arsa		5.111,06 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistemi No: 77583154

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
323.764,00	ÖİB	112/24000	-	9	95

Tamamı KUZEYYILDIZI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
YÖN PLANI Yönetim Planı : 17/04/2012

Edinme Sebebi

Sahibi: ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		14318	375	37121		03/06/2014		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilin Tasdikidir
Hamazen KARAKAŞ
Yardımcı

NOT: ...

O.M.O Basım İşl. Md.

Düzer Senetsiz İşletmesi Tedbirinden basılmıştır

Stok No 199

TAKBIS BELGESI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR

Tarih: 11-5-2023-10:51

weblapu

Kaydı Oluşturan: ÖZGÜR CEM HANCAN (ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	107897471
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL
Kurum Adı:	Kartal
Mahalle/Köy Adı:	ESENTEPE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	56/4917
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	10662/180
AT Yüzölçüm(m2):	5114.06
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9//92
Arsa Pay/Payda:	112/24000
Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği - 06.11.2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 06-11-2020 15:35 - 31940	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği - 18.02.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 01-04-2015 14:25 - 7722	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir)		Kartal - 21-11-2014 14:29 - 24089	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir)		Kartal - 21-11-2014 14:29 - 24089	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği - 11.07.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 16-07-2014 09:51 - 14713	

MÜLKIYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
505202156	(SN:7815250) ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	112	112	3402 S.Y Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cinsi Değişikliği İşlemleri 17-10-2019 26200	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 40) TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN 4810058590	Hayır	375000.00 TL	yıllık %22.80değişken	1/0	F.B.K.	Kartal - 12-11-2020 11:22 - 32546

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kartal - ESENTEPE - (Aktif) 10662 Ada - 190 Parsel - 92 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN 7815250) ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	375000.00 TL	Kartal - 12-11-2020 11:22 - 32546	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **D9i4-Qtvblh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 11-8-2023-10:51

weblapu

Kaydı Oluşturan: ÖZGÜR CEM HANCAN (ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	107897459
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL
Kurum Adı:	Kartal
Mahalle/Köy Adı:	ESENTEPE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	50/4013
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10662/140
AT Yüzölçümü(m2):	5114.06
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9//88
Arsa Pay/Paydası:	117/24000
Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği 06.11.2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 06-11-2020 15:35 - 31940	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği 18.02.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 01-04-2015 14:25 - 7722	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 21-11-2014 14:29 - 24089	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir.)		Kartal - 21-11-2014 14:29 - 24089	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği 11.07.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 16-07-2014 09:51 - 14713	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
505202075	(SN:7815250) ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	117	117	3402 S.V Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 17.10.2019 26200	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müştarek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 40) TURKIYE IŞ BANKASI A Ş VKN 4810058590	Hayır	375000.00 TL	%22.80	1/0	F.B.K.	Kartal - 12-11-2020 11:22 - 32549

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kartal - ESENTEPE - (Aktif) - 10662 Ada - 190 Parsel - 88 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 7815250) ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	375000.00 TL	Kartal - 12.11.2020 11:22 32549	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Nf5Wh8zhntF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 11-5-2023-10:51

weblapu

Kaydı Oluşturan: ÖZGÜR CEM HANCAN (ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	107897463
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL
Kurum Adı:	Kartal
Mahalle/Köy Adı:	ESENTEPE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	50/4914
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10662/190
AT Yüzölçüm(m2):	5114.06
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9/89
Arsa Pay/Payda:	106/24000
Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.11.2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 06-11-2020 15:35 - 31940	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 18.02.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 01-04-2015 14:25 - 7722	
Beyan	Kat irtifakından KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir)		Kartal - 21-11-2014 14:29 - 24089	
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir)		Kartal - 21-11-2014 14:29 - 24089	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.07.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal - 16-07-2014 09:51 - 14713	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
505202098	(SN:7815250) ARTI SEYAHAT ACENTESİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	106	106	3402 S.Y Kadastro Kanununun Ek 1 Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 17.10.2019 26200	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **F9JkwA_6DdP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No: 400241

Tarih: 30/05/2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm TİLMİRBİLER
BİRLİK BAŞKANI

SPL

Tarih: 07/02/2018

No: 408629

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sevgi TUNA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Lesen HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih: 22/07/2015

No: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Erkan SÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Lesen HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019

Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN

(T.C. Kimlik No: 32944449188 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019

Belge No: 2019-01.1442

Sayın Erkan SÜMER

(T.C. Kimlik No: 27454540326 - Lisans No: 404728)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.08.2019

Belge No: 2019-02.5181

Sayın Sevgi TUNA

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: [illegible])

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan