

***GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU***

**ORTA MAHALLESİ 10470 ADA 222 PARSELDE YER ALAN
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM(OFİS)**

KARTAL / İSTANBUL

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından EFOR ÇAY SANAYİ A.Ş. için **31.12.2023** tarihinde **2024005** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Orta Mah. Yalnız Selvi Cad. No: 2A / 137-138-139-140-141-142-143-144 KARTAL / İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Hali hazırda inşaat çalışmaları devam etmektedir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın mülkiyet bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu ana taşınmaz; 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Uygulama İmar Planı" kapsamında;

- "Ticaret Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları
- Kaks (Emsal)=2,00
- Taks=0,20-0,40
- Hmax=52,50(15 kat)
- İnşaat Nizamı=Ayrık Nizam'dır.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

73.760.000.-TL

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Yusuf YAYLALI
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Şirket Bilgileri	7
1.9 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	13
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.2.1 İstanbul İli	18
3.2.2 Kağıthane İlçesi	19
BÖLÜM 4	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	21
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
4.4 Hukuki Sorumluluk	24
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	24
BÖLÜM 5	26
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	26
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	28
5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	35
BÖLÜM 6	37
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
BÖLÜM 7	39
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	39
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	39
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	39
BÖLÜM 8	48
SONUÇ	48
BÖLÜM 9	50
EKLER	50

BÖLÜM 1
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 25.12.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2024005 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıdaki tabloda detayları belirtilen gayrimenkullerin, 31.12.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Kartal		
Mahallesi	:	Orta		
Yüzölçümü	:	21707,43 m ²		
Ada No.	:	10470		
Parsel No.	:	222		
Ana Gayrimenkulün Vafı	:	ARSA		
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı
137	G	16	Ofis	84/148776
138	G	16	Ofis	133/148776
139	G	16	Ofis	133/148776
140	G	16	Ofis	133/148776
141	G	16	Ofis	133/148776
142	G	16	Ofis	133/148776
143	G	16	Ofis	182/148776
144	G	16	Ofis	119/148776

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme uzmanı Şeref EMEN kontrolünde Değerleme uzmanı Yusuf YAYLALI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 31.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, EFOR ÇAY SANAYİ A.Ş. 25.12.2023 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan, değer tespitini içeren gayrimenkul değerlendirme raporudur. Söz konusu rapor için müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama yoktur.

1.8 Şirket Bilgileri

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı’nın 15.02.2010 tarih ve 116 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 29.06.2012 tarih ve 13527 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. Maddesi’ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, adresinde faaliyet gösteren EFOR ÇAY SANAYİ A.Ş için hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilcek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2041 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2041 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları ,gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmayı gerektirmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f) R_f =$$

Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Butoplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeli ile ilgilendiren riskleri göz önünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsaların ya da inşaat aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Parsel üzerinde mevcut onaylı mimari projesi esas alınarak, daha pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz, bölge verileri ve müşteri talepleri değerlendirilerek, otel ve alışveriş merkezi projesinin inşaat edileceği varsayılmıştır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit eldeleştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

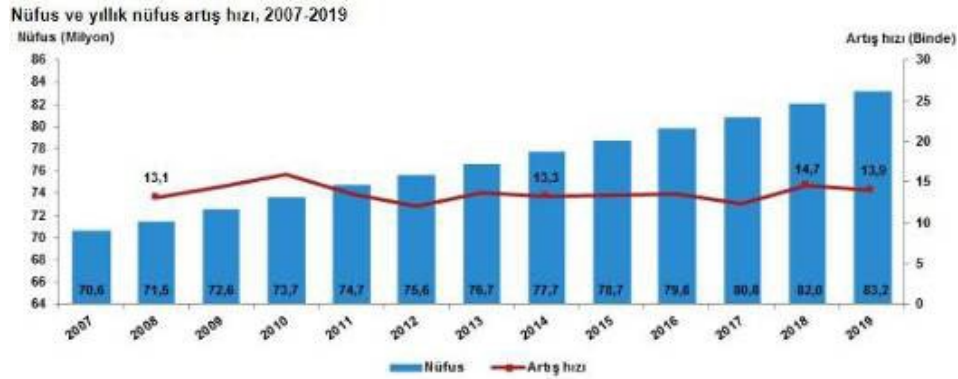
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

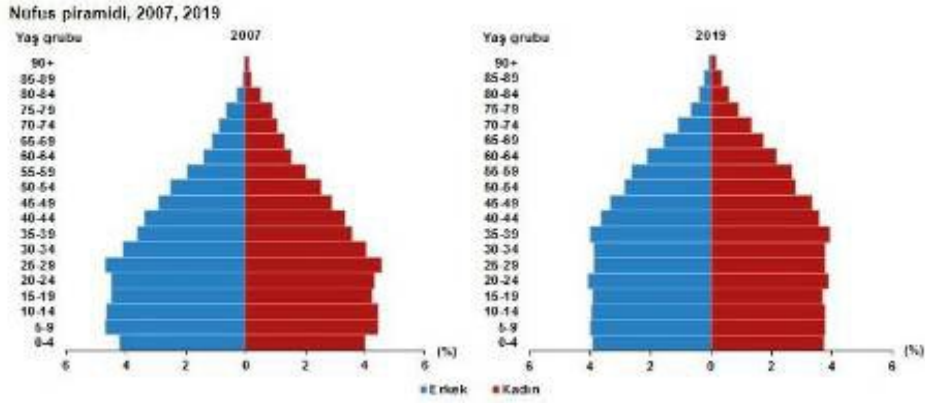
3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 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.

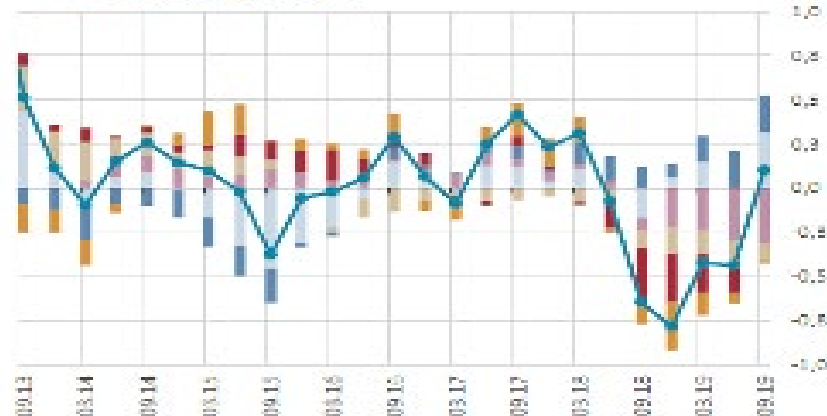
Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin en yüksek nüfuslu, ekonomik ve kültürel açıdan önemli şehridir. Şehir, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuştur. İstanbul kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup; kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Dünyadaki en kalabalık metropollerden biri olarak gösterilen İstanbul'un, 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. İstanbul'a gelen yabancı turist sayısına bakıldığında, 2021 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %21'ini oluşturduğu görülmektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Kartal		
Mahallesi	:	Orta		
Yüzölçümü	:	21707,43 m ²		
Ada No.	:	10470		
Parsel No.	:	222		
Ana Gayrimenkulün Vasfı	:	ARSA		
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı
137	G	16	Ofis	84/148776
138	G	16	Ofis	133/148776
139	G	16	Ofis	133/148776
140	G	16	Ofis	133/148776
141	G	16	Ofis	133/148776
142	G	16	Ofis	133/148776
143	G	16	Ofis	182/148776
144	G	16	Ofis	119/148776

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve buhaklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı : 14/07/2015 (15-07-2015 - 17183) (Tüm tapular)
- 6306 SAYILI KANUN GEREĞİ RİSKLİ YAPIDIR. 09-05-2014 12:25 – 9411 (Tüm tapular)
- Kağıthane Tapu Müdürlüğü ne 11/10/2021 tarih 2021/51191 sayı ile yetki verilmiştir. (138-139-140-141-142-143-144 lu bağımsız bölümler)
- Diğer (Konusu: AK TARIM GÜBRE ÇAY SANAYİ İNŞAAT NAKLİYE VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ile EFOR ÇAY SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ne katılmak suretiyle birleşmiştir.) Tarih: 01/12/2021 Sayı: 383 02-12-2021 10:37 - 44253

Şerhler Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü Lehine 7022 TM ve geçiş yeri olarak 388.84m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri, 1 Kuruş Bedel İle 99 Yıllığına Kira Şerhi Tesisi.Başlangıç:07/01/2016) 09-05-2016 - 12269 (Tüm tapular)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 406250 TL . 26-04-2018 - 9456 (Tüm tapular)
- İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 11. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 01/12/2021 tarih 2021/486 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil(Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan) davası nedeniyle.) 01-12-2021 14:36 -44099 (Tüm tapular)

Rehinler Hanesinde;

- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 75000000.00 TL ipotek kaydı 23-05-2014 - 10514 (Tüm tapular)
- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 75000000.00 TL ipotek kaydı 23-05-2014 - 10516 (Tüm tapular)

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.Değerleme konusu ana taşınmaz; 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, “Uygulama İmar Planı” kapsamında;“Ticaret Alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Kaks (Emsal)=2,00 Taks=0,20-0,40 Hmax=52,50(15 kat) İnşaat Nizamı=Ayrık Nizam'dır.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- ✓ Değerleme konusu ana taşınmaz G BLOK için; 03.11.2016 onay tarihli, “ **Onaylı Mimari Projesi**” bulunmaktadır.
- ✓ G BLOK için 06.02.2015 tarih 1-64 no’lu Yeni Yapı ruhsatı, 09.07.2015 tarih 4-99 sayılı Tadilat ruhsatı,31.01.2018 tarih 32 sayılı isim değişikliği ruhsatı,16.05.2018 tarih 239 sayılı isim değişikliği ruhsatı mevcuttur.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat - Tarih/No	Veriliş Nedeni
06.02.2015 – 1-64	Yeni Yapı
09.07.2015 – 4-99	Tadilat
31.01.2018 – 32	İsim değişikliği
16.05.2018 – 239	İsim değişikliği

4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analiz aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

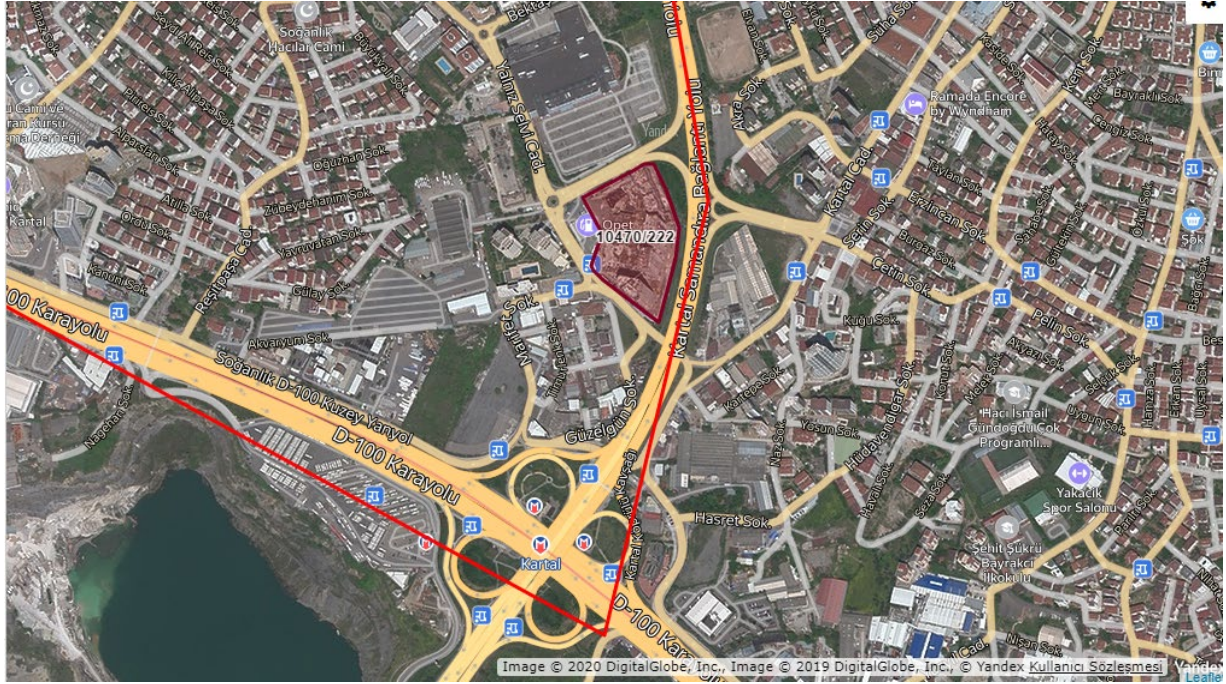
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Orta Mah. Yalnız Selvi Cad. No: 2A / 137-138-139-140-141-142-143-144 KARTAL / İSTANBUL

Değerleme konusu ana taşınmaz, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Orta Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Ticaret bölgesi olup genelde orta gelir grubunun tercihi söz konusudur. Taşınmazın hemen önünde yer alan Yalnız Selvi caddesi üzerinden civar yerlere gerek toplu taşıma gerekse şahsi olarak ulaşım mümkündür.

Ana taşınmaz İstanbul'un ana arterlerinden D 100 çevreyoluna yaklaşık 500 m mesafededir. Taşınmazın hemen yakınında konumlu Samandıra Kartal bağlantı yolu üzerinden de Anadolu otoyoluna bağlantı sağlanabilmektedir.

Yakın çevresinde çeşitli işyerleri, eğitim kuruluşları, cami, hastane, avm ve sosyal alanlar mevcuttur.



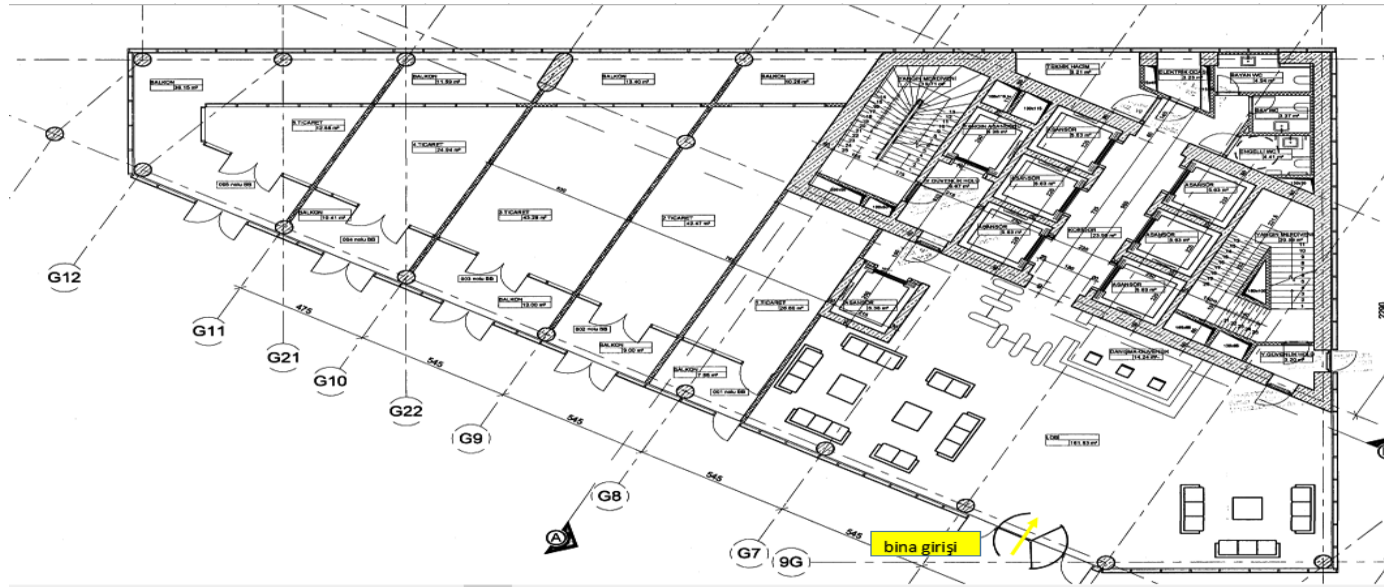
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

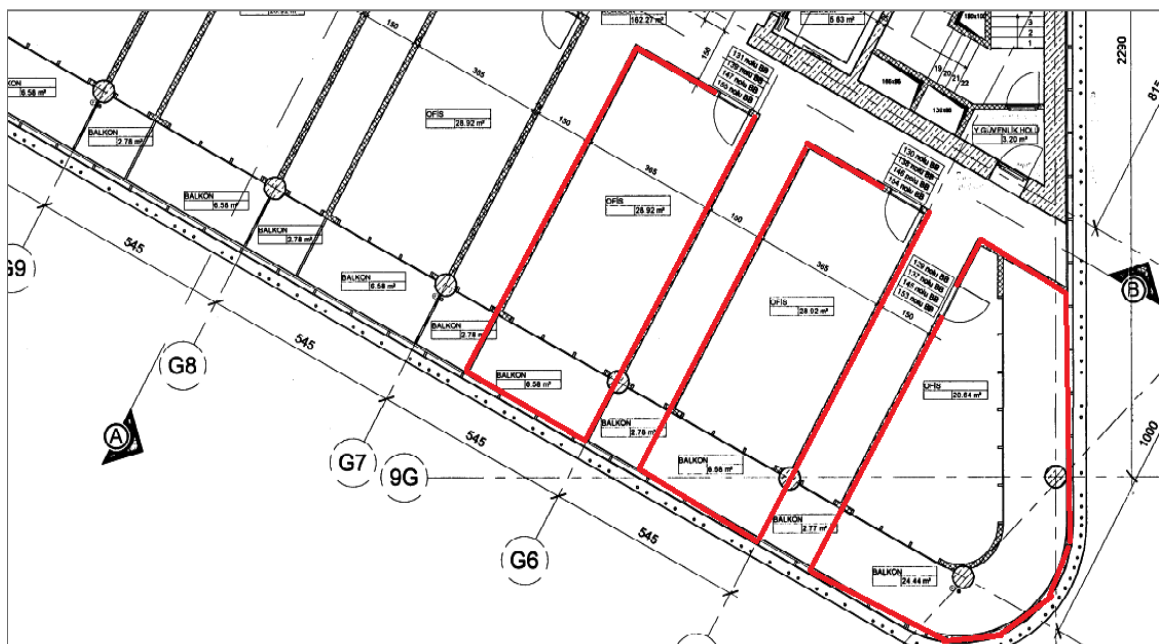
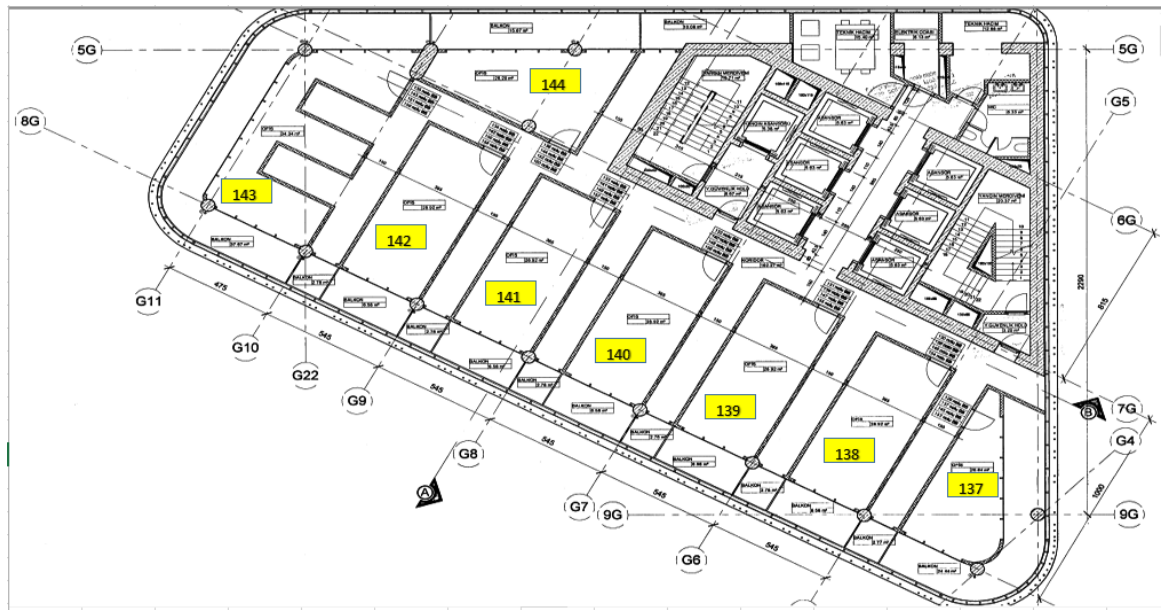
Söz konusu çalışma, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orta Mahallesi, 10470 ada 222 no'lu parsel üzerinde bulunan G blokta yer alan 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm için değerlendirme çalışmasıdır.

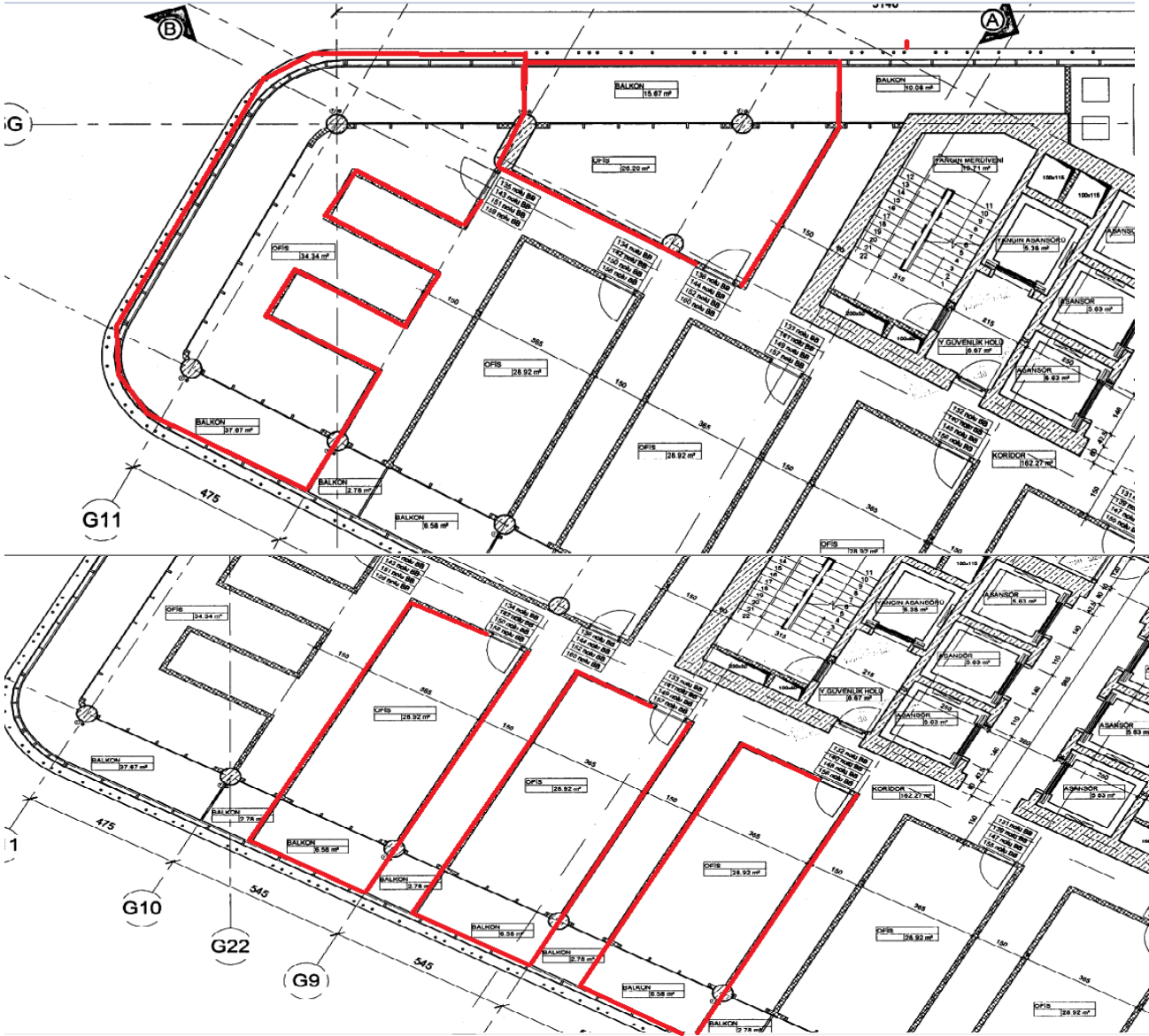
Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz toplam 8 bloktan oluşmaktadır. Ekspertize konu taşınmazların yer aldığı G blok 3 bodrum+zemin+27 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlarında otopark, zemin ve normal katların her birinde ofis nitelikli bağımsız bölümler olmak üzere binada toplam 216 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ekspertize konu taşınmazların bulunduğu 16.katta 8 adet ofis yer almaktadır. G blok projsinde bina girişi zemin kat seviyesinden güneybatı yönünden sağlanmaktadır. Taşınmazların ekspertiz işlemi müşterinin talebi doğrultusunda dışardan yapılmış olup yapılan gözlemlerde ana taşınmazın hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Bina giriş kapısı henüz yapılmamış olup dış cephe işlemleri devam etmektedir. Dışarıdan yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın yaklaşık yüzde 80 inşaat seviyesinde olabileceği tahmin edilmektedir.

Ekspertize konu 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı 16.normal katta yer almaktadır. Projesine göre ;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	YASAL ALAN (M2)	MEVCUT ALAN (M2)	CEPHE	İÇ MEKAN BİLGİSİ
137	16.KAT	OFİS	60,00 m2	60,00 m2	Güneybatı-Güney-Güneydoğu	Ofis Alanı, Balkon
138	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
139	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
140	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
141	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
142	16.KAT	OFİS	50,00 m2	50,00 m2	Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon
143	16.KAT	OFİS	95,00 m2	95,00 m2	Kuzey	Ofis Alanı, Balkon
144	16.KAT	OFİS	56,00 m2	56,00 m2	Kuzeybatı-Batı-Güneybatı	Ofis Alanı, Balkon







5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, Yalnız Selvi Caddesi üzerinde konumlu 10470 ada 222 no'lu parseldir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ofis binası olarak geçen G blokta ofis nitelikli 216 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Taşınmazlar ilgisinin talebi üzerine dışarıdan değerlendirilmiş olup dışarıdan yapılan gözlemlerde hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği ve yaklaşık yüzde 80 inşaat seviyesinde olabileceği tahmin edilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 16.normal katta yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 137 no'lu bağımsız bölüm projesinde ofis ve balkon alanlarından oluşup brüt yaklaşık 60 m2 alana sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 138-139-140-141 ve 142 no'lu bağımsız bölümlerin her biri projesinde ofis ve balkon alanlarından oluşup brüt yaklaşık 50 m2 alana sahiptirler.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 143 no'lu bağımsız bölüm projesinde ofis ve balkon alanlarından oluşup brüt yaklaşık 95 m2 alana sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 144 no'lu bağımsız bölüm projesinde ofis ve balkon alanlarından oluşup brüt yaklaşık 56 m2 alana sahiptir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, yakın çevresinde yer alan yapılaşma eğilimleri değerlendirildiğinde, çevre gelişimi açısından en etkin ve en verimli kullanımının uygulama imar planı ve mevcut kullanım fonksiyonları ile uygun şekilde “**Konut Alanı**” olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazların cadde üzerinde konumlu olması. ✓ Taşınmazlar İstanbul'un ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması.	✗ İş saatlerinde çevre bağlantı yollarında oldukça yoğun trafik yaşanması. ✗ Hali hazırda taşınmazın inşaat çalışmalarının devam ediyor olması ✗ Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazların bulunduğu bölge mevcut yoğunluğuna rağmen yeni yatırımlar tarafından talep görmeye devam eden bir bölgedir.	✗ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

OFİS EMSAL ARAŞTIRMALARI

Ümraniye bölgesi gerek ana arterlere yakınlığı, gerekse ailelerin ve şirketlerin tercih ettiği konut ve ofis bölgesi olması dolayısıyla konut ve iş sektörü açısından öne çıkmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

SATILIK EMSALLER

Emsal 1:Konu taşınmazlarla aynı plaza dahilinde 11.kat konumunda 2,5+1 tipinde 100m2 alan olarak pazarlanan ancak 85 m2 kullanım alanlı sahip ofis için pazarlıklı 8.000.000TL bedelle satılıktır . (94117 TL/m2)Emsalin kat ve alan şerefiyesi düşük durumda olup ~ %40 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

Emsal 2: Konu taşınmazlarla aynı plaza dahilinde 8.kat konumunda 2+1 tipinde 80m2 alan olarak pazarlanan ancak 65 m2 kullanım alanına sahip ofis için pazarlıklı 5.500.000TL bedelle satılıktır. (84615 TL/m2) Emsalin kat ve alan şerefiyesi düşük durumda olup ~ %50 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

Emsal 3: Konu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, yaklaşık 7 yıllık plaza dahilinde 6.kat konumlu 1+1 tipinde yaklaşık 60m2 alanlı ofis 6.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. (100.000.TL/m2) Emsalin kat şerefiyesi düşük durumda olup ~ %40 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

Emsal 4: Konu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, yaklaşık 5 yıllık binada 5.kat konumlu 1+1 tipinde yaklaşık 35 m2 alanlı ofis 2.790.000 TL bedelle satışa sunulmuştur (79.714 TL/m2) Emsalin kat şerefiyesi düşük durumda olup ~ %50 kat konum ve alan şerefiyesi bulunmaktadır.

7.2.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	
	Birim Fiyatı (TL/m²)		94117	84615	100000	79714	
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%	
	Konum		20%	25%	20%	25%	
	Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Yüz Ölçümü		20%	25%	20%	25%	
	Fiziksel Özellikleri		20%	20%	20%	20%	
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	
	Düzeltilmiş Değer		154502	150720	164160	141990	

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza benzer ofislerin ortalama 80.000 ile 100.000 TL arasında birim m2 değeri olabileceği tahmin edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazlardan kat konum, alan ve iç tefriş özellikleri olarak ortalama %40-60 daha değerli durumda olup değerlendirme işlemi 140000-164000.TL/m2 aralığında olacağı takdir ve tahmin edilmiştir.

TAMAMLANMASI HALİNDE YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	YASAL ALAN (M2)	M2 BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞERİ
1	G	137	16.KAT	OFİS	60,00 m2	160.000 TL	9.600.000,00 TL
2	G	138	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
3	G	139	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
4	G	140	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
5	G	141	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
6	G	142	16.KAT	OFİS	50,00 m2	160.000 TL	8.000.000,00 TL
7	G	143	16.KAT	OFİS	95,00 m2	160.000 TL	15.200.000,00 TL
8	G	144	16.KAT	OFİS	56,00 m2	160.000TL	8.960.000,00 TL
TOPLAM DEĞER						73.760.000.TL	

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

73.760.000.-TL

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV hariçtir.
3- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı
--	---

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

BÖLÜM 9

EKLER

Yapı Projeleri					
91 Onay tarihi	92 Adı soyadı	93 TC kimlik no	94 Cda sicil no	95 Adresi	96 İmza
Mimar	NUZHET ALBAYRAK	27448411854	20757	TEŞVİKİYE MAH. POYRACIK SK. HUZUR APT. BLOK NO: 25 İÇ KAPI NO: 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
03.11.2016					
Statik	ORHAN İLKAY ERGUNEŞ	20012247956	49738	BALMUMCU MAH. BARBAROS BUL. SEYRAN APARTMANI BLOK NO: 64 İÇ KAPI NO: 11 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
17.11.2016					
Elektrik	YUSUF YANTIR	35846209264	6852	KOŞUYOLU MAH. NAZLI SK. REMZİBEY BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 6 KADIKÖY / İSTANBUL	
27.10.2016					
Mekanik Tesisat	BURHAN SADIKOĞLU	68336127470	27134	EĞİTİM MAH. ÖMERBEY ÇIKMAZ SK. EVİM KIZ ÖĞRENCİ YURDU BLOK NO: 3-7 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL	
27.10.2016					
ZEMİN-ETÜT	YILMAZ DÖNMEZ	25721004922	1037	HURRIYET MAH. YILDIRIM BEYAZIT CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 3 BAĞCILAR / İSTANBUL	
06.02.2015					

FOTOĞRAFLAR







DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022

Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI

(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
GAYRİMENKUL 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	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGLI BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı