

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDEKİ
ALKENT 2000 SİTESİ ÇARŞI İÇERİSİNDE YER
ALAN
10 ADET DÜKKANIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	ALGYO-2410119
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE ALKENT 2000 SİTESİ ÇARŞISINDA BULUNAN 10 ADET İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALKENT 2000 MAHALLESİ, YEDİTEPE CADDESİ, ALKENT 2000 SİTESİ, NO:1, ALKENT 2000 ÇARŞI, BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Melek CEYLAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:910279) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	ALKENT 2000 MAHALLESİ, YEDİTEPE CADDESİ, ALKENT 2000 SİTESİ, NO:1, ALKENT 2000 ÇARŞI, BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, AKÇABURGAZ MAHALLESİ, ADA:180 PARSEL:1 10 BLOK 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	24935,00 m ²
İMAR DURUMU	TAKS:0,25, KAKS: 1.00, H(MAX) 2 KAT, KONUT ALANI (HAVZA DIŞI ALAN) EMSAL: 0,15, H(MAX) 2 KAT, KONUT ALANI (UZAK MESAFELİ KORUMA ALANI)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut (Plan notlarına göre, toplam inşaat alanının %3'ünü geçmeyecek büyüklükte, parseldeki ihtiyacı karşılamak üzere ticaret kullanımına da izin verilmektedir.)

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 149	Yapım Yılı: 1989
	Market	Konut
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 1	Yol Kotu Altı Sayısı: 4
	Yol Kotu Altı Kat Sayısı: 1	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 4 adet (A3 BLOK), 5 adet (A5 BLOK)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	32425,55 m ²
SATILABİLİR ALAN	10 Adet Dükkan Satılabilir Alan	756,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	5,00%
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)	20
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	103.000-119.000.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	500-520-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	103.704.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	124.444.800 TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	432.100 TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	518.520 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - Değerlere İlişkin Tablolar**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ALGYO-2410119 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Melek CEYLAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1410010	ALGYO-2310077	
Rapor Tarihi	29.12.2014	29.12.2023	
Rapor Konusu	10 ADET B.B.	10 ADET B.B.	
Raporu Hazırlayanlar	Berrin KURTULUŞ SEVER A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	6.007.500,00 TL	68.040.000,00 TL	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

180 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BÜYÜKÇEKMECE
Bucağı	: -
Mahallesi	: AKÇABURGAZ
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: ÇAKMAKTARLA SIRTKÖYALTI BALDIRAN
Pafta No	:
Ada No	: 180
Parsel No	: 1
Alanı	: 24.935,00 M ²
Vasfı	: MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 1/1
Yevmiye No	: 28233
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 27.12.2013

MÜLKİYET LİSTESİ									
BLOK NO	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	CİLT	SAYFA	MALİK	
10	ZEMİN	1	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	458	/	17304	8	710	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	2	DÜKKAN	42	/	17304	8	711	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	3	DÜKKAN	27	/	17304	8	712	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	4	DÜKKAN	14	/	17304	8	713	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	5	DÜKKAN	14	/	17304	8	714	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	6	DÜKKAN	14	/	17304	8	715	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	7	DÜKKAN	14	/	17304	8	716	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	8	DÜKKAN	14	/	17304	8	717	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	9	DÜKKAN	14	/	17304	8	718	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	ZEMİN	10	DÜKKAN	14	/	17304	8	719	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerlemesi yapılan 10 adet bağımsız bölüm üzerinde:

* İrtifak: Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m² lik su deposu, B ile gösterilen 249 m² lik boru yolu, C ile gösterilen 6 m² lik doğalgaz vanası bu parsel aleyhine 166 ila 173, 175 ila 179, 181 ila 190 ila 190, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsel lehine irtifak hakkı 29.03.1995 tarih, 3857 yevmiye
(*Taşınmazlar birkaç parsel üzerine kurulu site içerisinde yer almaktadırlar. Bu duruma bağlı olarak taşınmazları da kapsayacak şekilde sitenin genel kullanımına yönelik parselde bulunan su deposu, doğalgaz vanasının bulunması üzerine konmuş bir bir haktır*)

* İrtifak: 179 ada 1 Parsel'de D ile gösterilen 6 m²lik doğalgaz vanası bu parsel lehine, 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* İrtifak: 182 ada 1 Parsel'de E ile gösterilen 98 m²lik su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* İrtifak: 187 ada 1 Parsel'de F ile gösterilen 134 m²lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* İrtifak: 199 ada 1 Parsel'de G ile gösterilen 107 m²lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

* İrtifak: İski lehine 705.00 m²lik kısımda irtifak vardır. Tarih:08.06.1998 Yevmiye :4269.
(İlgili irtifak hakları İSKİ kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulamasıdır)

* Beyan: 1764 ve 1784 sahifelerdeki mahal 166 ile 172, 173 ila 194,195 ile 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir. Tarih:31.05.1996 Yevmiye :4271.
(İlgili beyanda belirtilen sayfa numaraları değerlendirilen taşınmazları kapsamamaktadır)

* Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)
(2023/42270 soruşturma no ve 2023/24045 karar no'Lu mahkeme kararına göre Alarko GYO A.Ş.'nin imar kirliliğine neden olmak suçundan soruşturmaya başlandığı, ancak daha sonra encümen kararıyla önceki tarihli kararın iptal edildiğinin ve ilgili yerde 05.06.1996 tarihli tadilat projesinin olduğunun görüldüğü, bu sebeple CMK 172/1 hükmü gereği Alarko GYO A.Ş. hakkında üzerine atılı suçtan kamu adına kovuşturmaya yer olmadığına karar verilmiştir. Taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.Takyidatın kaldırılması önerilmektedir.)

* 02.01.1996 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

* Yönetim Planı Değişikliği, Toplu Yapı Yönetim Planı: 02.03.2012 Yev:4073.
(İlgili beyanlar yönetim planına yönelik düzenlenmiştir.)

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: Migros Ticaret A.Ş. lehine 19.08.2014 tarih 17989 yevmiye numarası ile 210.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000.-TL) (Başlama tarih: 15.08.2014 Süre: 7 yıl)

(İlgili şerh hali hazırda bağımsız bölümün kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşmedir.)

2 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. nin 10 blok 2 nolu dükkan 99 yıl müddetle 1.000 TL den Türk Telekomünikasyon A.Ş. Türk Telekom İstanbul Yakası Baş Müdürlüğü lehine Kira Şerhi (28.05.1997 tarih 4283 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

(İlgili şerh Türk Telekomünikasyon A.Ş.' nin bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulamasıdır. Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. bağımsız bölümün Alarko GYO A.Ş. den önceki malikidir. Şerh tarihinin devir tarihinden önce olması nedeniyle bu şerhte eski malik bilgisi görülmektedir.)

Taşınmazların üzerindeki takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel; 13.06.2003 tarihli, 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzun mesafe koruma alanında, kısmen de havza dışı alanda kalmakta olup uzun mesafede kalan kısım konut alanı ayrık nizam 2 kat, E:0,15 havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00 ayrık nizam 4 kat konut alanında kalmaktadır.

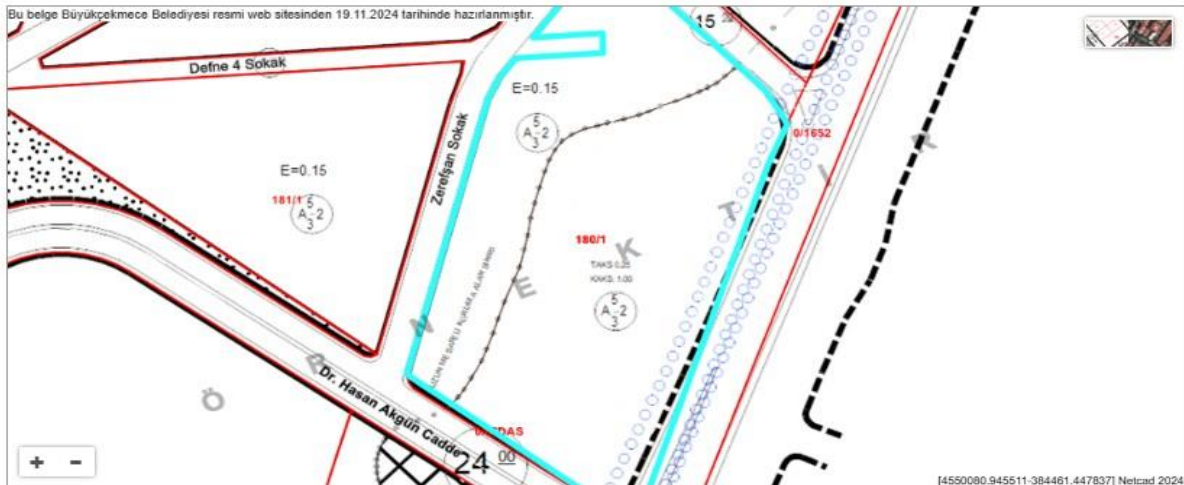
İlgili Plan Notlarına Göre;

Site uygulaması yapılacak alanlarda yerleşmenin ticaret ihtiyacını karşılayacak ticaret fonksiyonu o yapı adası için getirilen yapılaşma koşulları dahilinde Belediye Başkanlığı onayı ile uygulanabilir. Ancak bu yapılanma toplam inşaat alanının % 3 ünü geçemez.

Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri de dikkate alınır.

Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E: 0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir.





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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

* 06.07.1993 tarihli 65/27 sayılı, bodrum katı 274,43 m², zemin katı 253,12 m² olmak üzere toplam 527,55 m² inşaat alanı içeren, yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 1 olmak üzere toplam 2 katlı çarşı bloğu için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatı görüşmüştür.

* 28.02.1997 tarihli, 1997/107 sayılı 527,55 m² inşaat alanı içeren, yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 1 olmak üzere toplam 2 katlı çarşı bloğu için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

* 17.08.1993 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

* 19.10.1994 tarihli bodrum katta yer alan market kullanımı için hazırlanmış olan tadilat projesi incelenmiştir. Proje kapağında " Uygulanmadı " ibaresi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; bila tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 28.02.1997 tarih, 1997/107 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ile 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin ihtiyaca yönelik birleştirilerek tek hacim şeklinde kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu ana gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 31.12.2019 tarihli M2834375633FE sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu Alkent 2000 projesi kapsamındaki ticari bloğun bodrum ve zemin katlarında yer alan 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "dükkan" vasıflı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 24.935 m2 yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 5 adet A5 tipi ve 4 adet A3 tipi bodrum + zemin + 3 normal katlı apartman blokları ve çarşı yapısı bulunmaktadır. A5 tipi bloklarda toplam 100 adet bağımsız bölüm bulunmakla birlikte A3 tipi bloklarda toplam 48 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

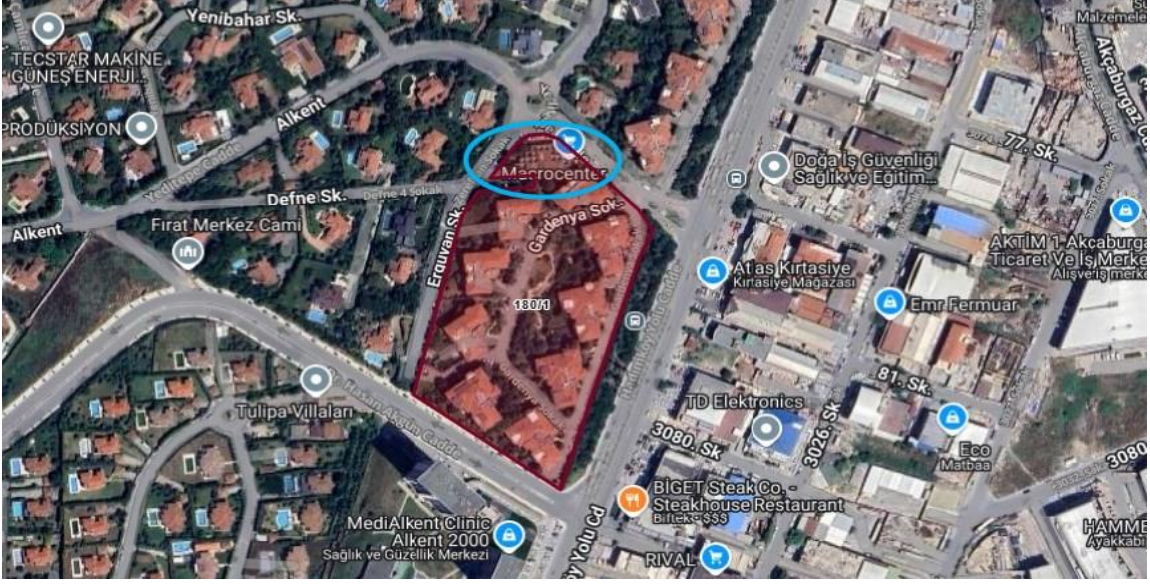
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların konumlu olduğu Alkent 2000 Mahallesi'nde genellikle 2-3 katlı villa tipi yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut kullanımının yoğunlaştığı ve ticari alanlara ihtiyaç duyulan bir bölge olup taşınmazların ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Hadımköy Yolu Caddesi itibarıyla havza dışı kalan alanda sanayi bölgelerinin yoğunlaştığı görülmektedir. Büyükçekmece Gölü ile Hadımköy Yolu Caddesi arasında kalan bölgede Pelican Hill, Gökmahal Evleri, Toscana Vadisi Villaları ve Valle Lacus gibi konut- villa projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, 2-3 katlı bloklardan oluşan siteler, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Perlavista AVM yer almaktadır. Hadımköy Yolu üzerinde yer alan Alkent 2000 sitesi içerisinde yer alan çarşı bloğu, site içerisinde yaşayan kişilerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde faaliyet göstermektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Büyükçekmece üzerinden ve Hadımköy Yolu üzerinden Karaağaç Mah. doğru giderken sol kolda yer almaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina bodrum ve zemin kattan oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Mimari projeye göre bodrum katta 1 no'lu bağımsız bölüme ait market alanı, WC, depo alanı, ortak alan olarak jeneratör odası ve tesisat odası bulunmaktadır. Zemin katta 1 no'lu bağımsız bölüme ait eklenti olarak tescil edilen depo alanı, 9 adet dükkan ve elektrik odası mevcuttur. Bina genelinde toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mimari projeye göre 1 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunan depo alanı, bodrum katta yer alan market, WC ve depo alanları olmak üzere toplam yaklaşık 550 m² brüt alanlıdır. Dükkan vasfındaki 2 no'lu taşınmaz yaklaşık brüt 52 m², 3 no'lu taşınmaz yaklaşık brüt 35 m², diğer bağımsız bölümlerin her biri ise yaklaşık brüt 17'şer m² brüt kullanım alanı sunacak şekilde projelendirilmiştir. Bodrum kat market olarak kullanılmaktadır. Zemin katta eczane, butik, ofis, kuaför vb faaliyet gruplarında işletmeler bulunmaktadır.

1 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre bodrum katta market alanı, depo alanı, wc alanı, zemin katta depo alanı bulunmaktadır. Projesine göre bodrum kat alanı yaklaşık brüt 534 m², zemin kat alanı yaklaşık brüt 16 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 550 m² alana sahiptir. Parselin kotlu yapısı nedeni ile bodrum katta bulunan market alanı yol kotundadır. Tapu kaydında ve TKGM Parsel Sorgu Uygulamasındaki kat irtifakı listesinde bulunduğu kat zemin kat olarak belirtilmiştir. Mevcutta kiracı tarafından market olarak kullanılmaktadır.

2 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 52 m² kullanım alanına sahiptir.

3 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 35 m² kullanım alanına sahiptir.

4 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

5 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

6 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

7 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

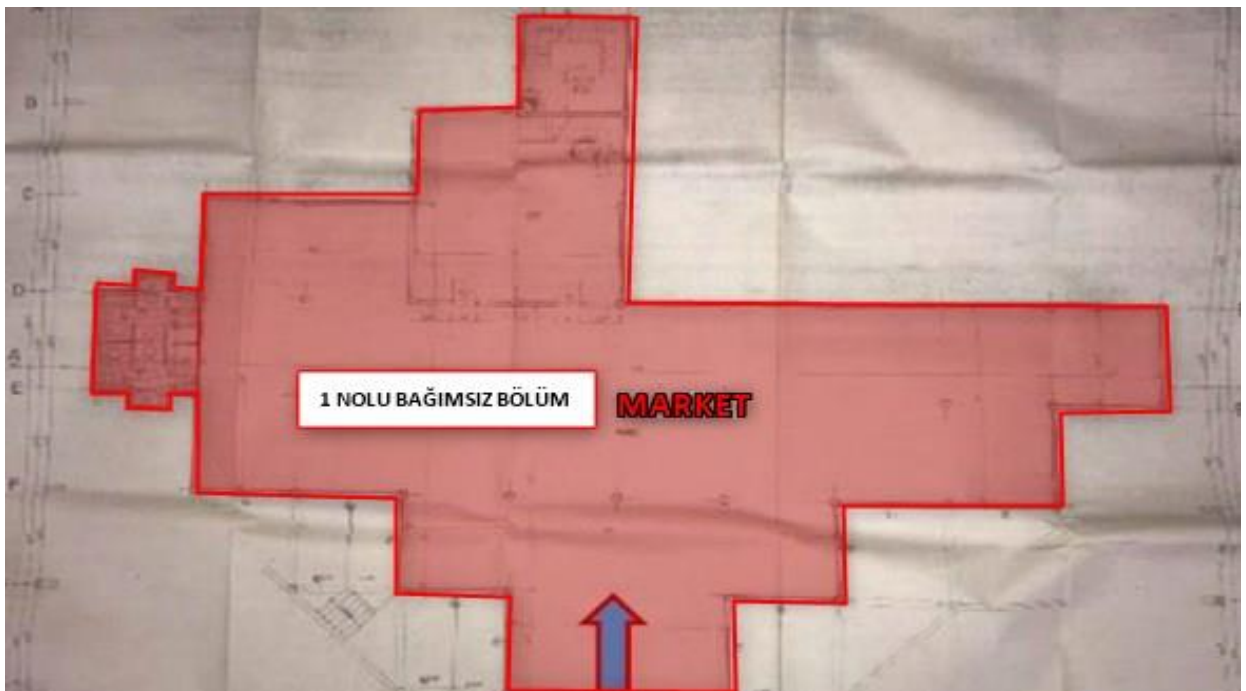
8 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

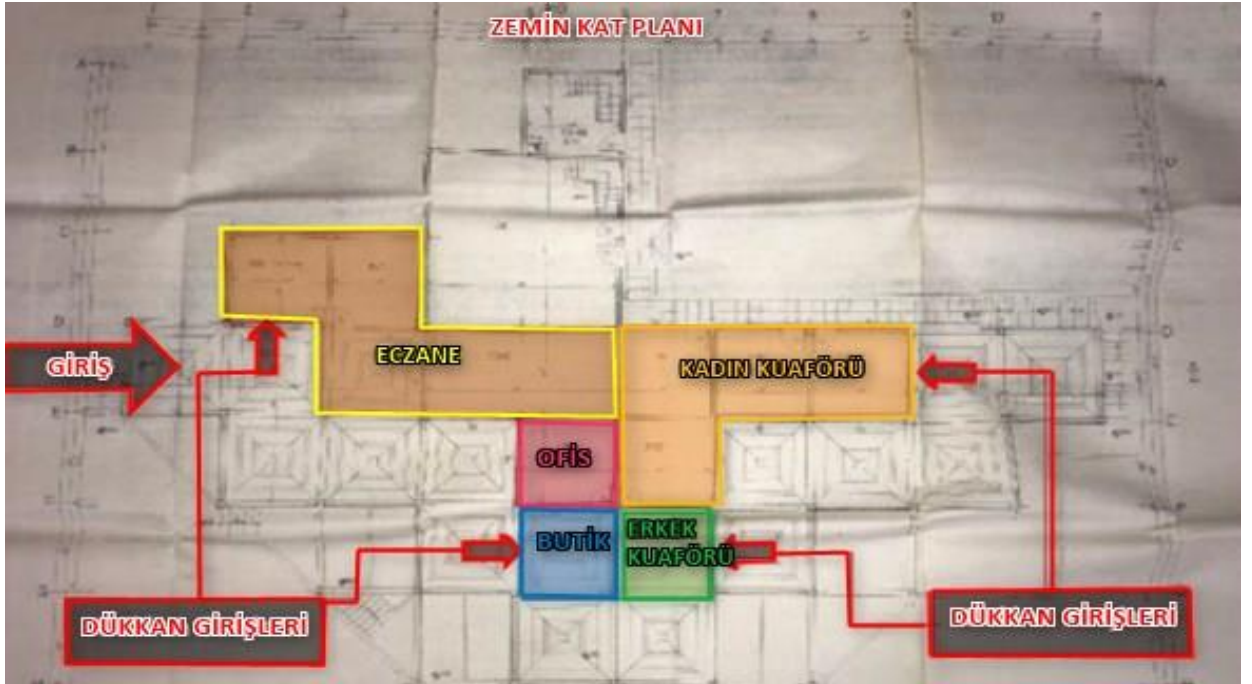
9 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

10 Nolu Bağımsız Bölüm: Projesine göre zemin katta bulunmakta olup yaklaşık brüt 17 m² kullanım alanına sahiptir.

Mevcut durumda 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup eczane olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 2 adet bağımsız bölümden ve toplam 87 m² brüt kapalı alandan oluşan dükkanın iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım eczane alanı, depo alanı, 1 adet ofis, muayne odası ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin mimari projesine göre her biri yaklaşık 17 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazların mahalinde yapılan incelemelerde yasal durumuyla herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup söz konusu 7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler mevcut durumda birleştirilerek kadın kuaförü olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 4 adet bağımsız bölümden ve toplam 68 m² brüt kapalı alandan oluşan dükkanın iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım kuaför alanı, depo alanı ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır.





Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Bodrum Kat Brüt Alanı (m ²)	Zemin Kat Brüt Alanı (m ²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)
10	1	ZEMİN	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	534,00	16,00	550,00
	2	ZEMİN	DÜKKAN		52,00	52,00
	3	ZEMİN	DÜKKAN		35,00	35,00
	4	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	5	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	6	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	7	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	8	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	9	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
	10	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00
TOPLAM						756,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	III. B.
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM VE KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	AKRİLİK ESASLI DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK OTOPARK
Güvenlik	:	GÜVENLİK KAMERASI
Manzarası	:	-
Cephesi	:	KUZEY-GÜNEY- DOĞU- BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların iç mekan özellikleri mahallen yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Tavanları asma tavan spot aydınlatmalıdır.

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

Taşınmazların yapı ruhsatlarına alansal olarak uygun inşa edilmiş olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir.

4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

Büyükçekmece, İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 163 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıraç beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Büyükçekmece ilçesinden TEM ve D-100 karayolları geçmektedir. İETT ve Özel Halk Otobüsleri'nin ve BUDO'ya bağlı deniz otobüslerinin düzenli seferleri vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 276.572 kişidir.

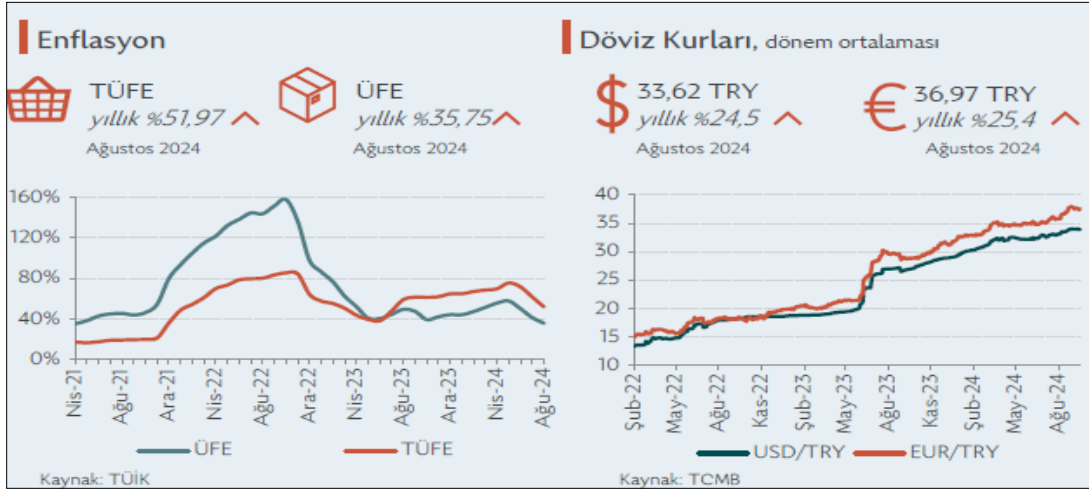


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

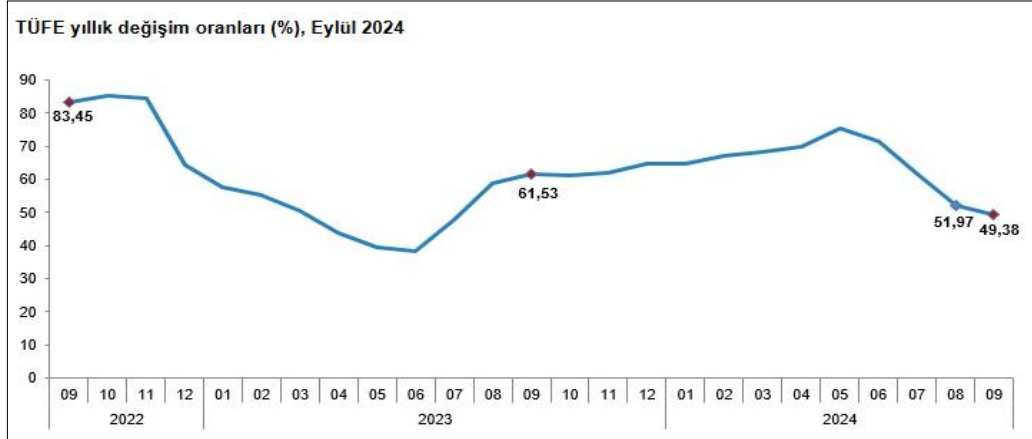
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	224,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülmesi ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

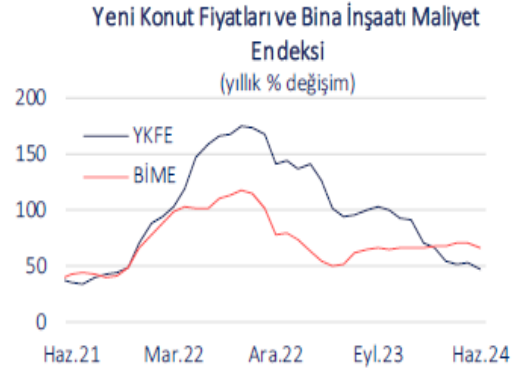
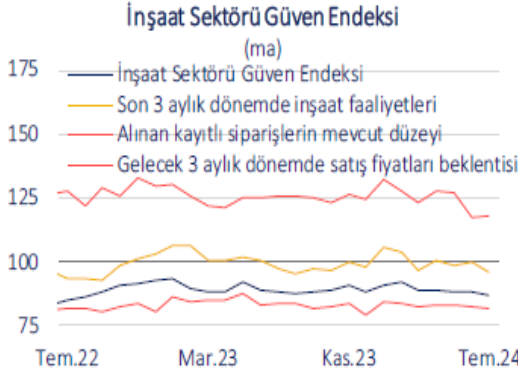
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m²/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından

yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

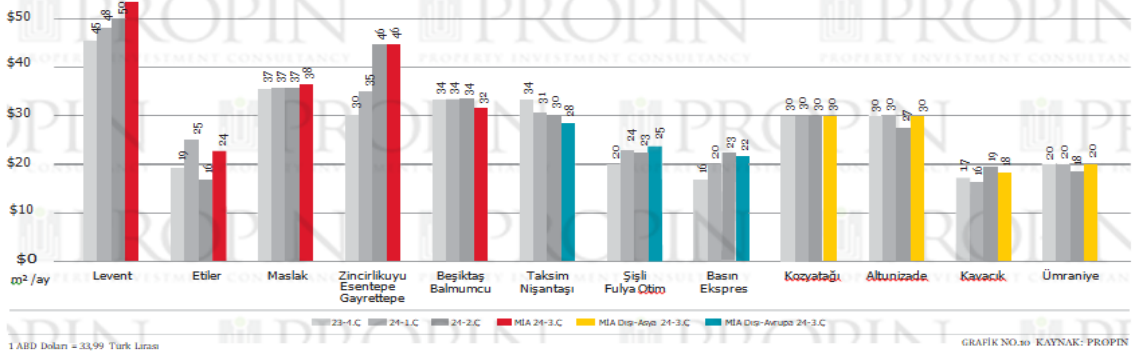
MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower’ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

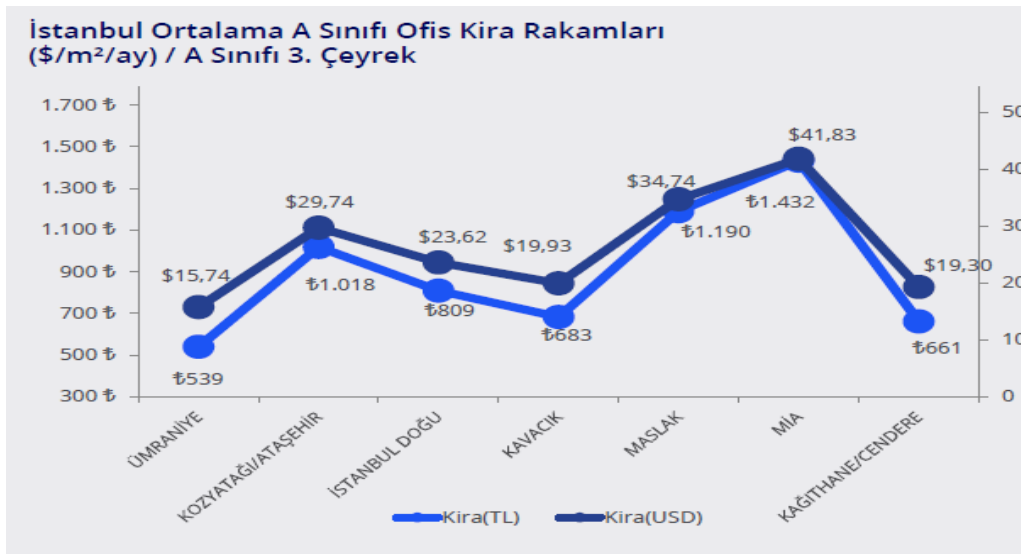
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50’nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul’un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

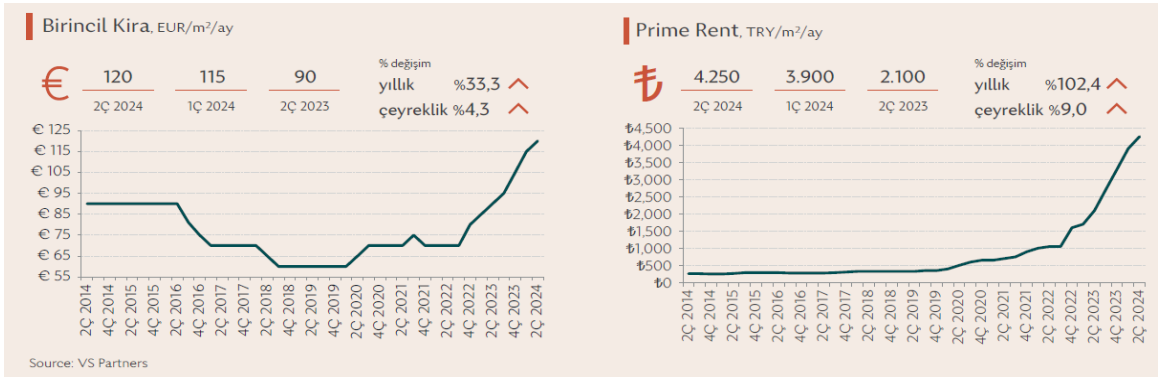
Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Boşluk Oranı
957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%



Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Perakende satış hacim endeksi Ağustos 2022'den bu yana ilk defa yılın ikinci çeyreği boyunca %10 seviyesinin altında kaydedilmiştir. İç talebin yumuşatılmasına yönelik sıkılaştırma adımlarının yanı sıra, kredi kartı ile yapılan harcamalarda taksit sınırı, kredi hacmi büyümesinin sınırlandırılmasına yönelik alınan kararlar tüketicilerin harcama iştahını sınırlandırmaktadır. Alışveriş merkezi performansları 1Ç 2024'te ziyaretçi sayılarında geçen yıla göre %12 ve enflasyondan arındırılmış cirolarda %19 artış kaydetmesi sonrasında, 2Ç 2024'te ivmesi yavaşlayarak ziyaretçi sayıları %5 ve enflasyondan arındırılmış cirolar ise %2 artış göstermiştir. Yüksek enflasyonist dönemde daha fazla fiyat artışı beklentisi ile yükselişe geçen teknoloji kategorisinin yanında, yeme-içme ve aktif giyim kategorilerinde büyüme ivmesi yavaşlarken, fiyat artışlarının enflasyonun altında kaldığı giyim kategorilerinde ortalama üzerinde artışlar kaydedilmiştir. Bununla birlikte deneyime odaklanarak yenilenen eğlence ve sinema kategorileri ivmesini hızlandırmaktadır. 2024 yılının ilk yarısında yaklaşık toplam 82 bin m2 kiralanabilir alana sahip üç alışveriş merkezi projesi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları;

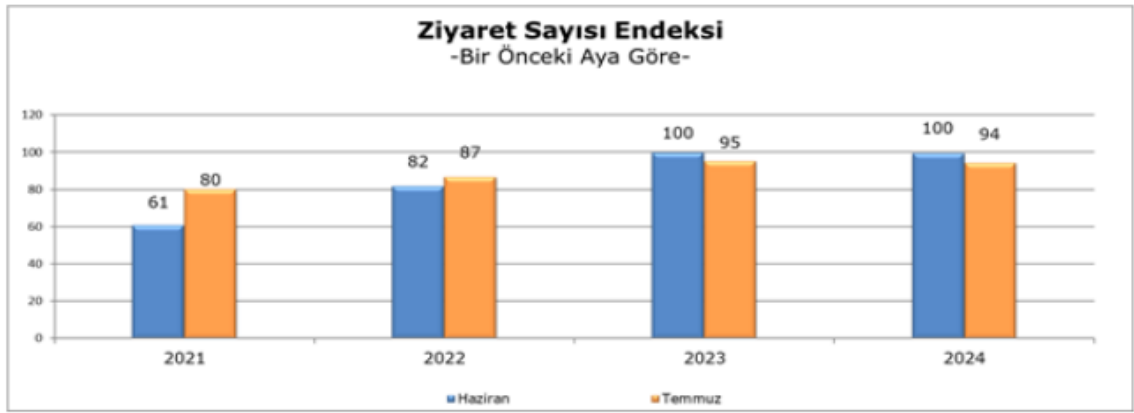
Verilere göre ciro endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 52 oranında artarak 3107 puana yükseldi. Temmuz 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,78 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının altında gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde -11 oranında azalış göstererek 3107 puana düşmüştür.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Temmuz ayında Türkiye genelinde 11.847 TL iken İstanbul'da 13,743, Anadolu'da 10,583TL olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde -1'lik azalış görülmüştür. Temmuz 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Haziran 2024 ile karşılaştırıldığında yüzde -6 oranında bir azalış olduğu gözlemlendi.





4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Büyükçekmece Belediyesi, Alarko GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ve tali bağlantı yollarına yakın konumdadırlar.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer alması sebebiyle ticari hareketlilik açısından site sakinleri ile kısıtlıdır.
- * Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup söz konusu değişikliklerin geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Pelican Gayrimenkul

Tel 0545 517 40 70

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Demir Life Projesinde bulunan zemin katta konumlu 242 m² alanlı olarak pazarlanan depo+mağazadan oluşan dükkan 52.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (Taşınmazın 240.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

SATILIK	242 .-M ²	52.000.000 .-TL	214.876 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Alfabetta Gayrimenkul

Tel 532 592 22 20

Yakın konumda Sırtköy Bulvarı üzerinde bulunan Park Avenue AVM de konumlu 158 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 38.500.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (Taşınmazın 180.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

SATILIK	158 .-M ²	38.500.000 .-TL	243.671 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 APG Gayrimenkul

Tel 0530 147 23 13

Yakın konumda Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan Favorist Alkent Sitesinde konumlu 317 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 90.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 580m² bahçe kullanımı olduğu belirtilmiştir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(Taşınmazın 300.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

SATILIK	317 .-M ²	90.000.000 .-TL	283.912 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Demay Gayrimenkul

Tel 0539 766 54 36

Yakın konumda Demir Life Projesinde bulunan 162 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 35.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	162 .-M ²	35.000.000 .-TL	216.049 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Pelican Gayrimenkul

Tel 0545 204 37 50

Yakın konumda Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde West Bloks ta konumlu 380 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 55.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (Taşınmazın 330.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği belirtilmiştir.)

KİRALIK	380 .-M ²	55.000.000 .-TL	144.737 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Arlı Gayrimenkul

Tel 0551 413 98 39

Yakın konumda Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan 135 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 150.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	135 .-M ²	150.000 .-TL	1.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Yapılan emsal araştırması sonucunda site genelinde satılık/kiralık emsaller bulunamamış olup bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde site genelinde m2 birim değerlerinin 130.000.-TL ile 150.000.-TL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK (2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI		52.000.000	38.500.000	90.000.000	35.000.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	52 m ²	242	158	317	162	380
BİRİM M ² DEĞERİ		214.876	243.671	283.912	216.049	144.737
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	20%	15%	35%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME	(Kot Farkından Dolaylı Yıl Kotu Üzerinde)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-47%	-52%	-57%	-47%	-27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	114.620	113.884	116.962	122.082	114.506	105.658

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olan/site içinde güvenli bölgede yer alan/bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanlar için istenen m² birim satış değerlerinin 150.000.-TL ile 220.000.-TL civarında değiştiği, bu değerler üzerinden pazarlık paylarının olduğu gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, ana arterler yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Karşılaştırma tablosu zemin katta bulunan 2 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim metrekare değerleri 2 nolu bağımsız bölüm nirengi alınarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:5	E:6
KİRA FİYATI		240.000	180.000	300.000	330.000	150.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	52 m ²	242	158	317	380	135
BİRİM M ² DEĞERİ		992	1.139	946	868	1.111
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	20%	35%	15%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin (Kot Farkından Dolaylı Yıl Kotu Üzerinde)	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-3%	0%	-3%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-48%	-50%	-23%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	550	595	592	473	669	444

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olan/site içinde güvenli bölgede yer alan/bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanların m² birim satış değerlerinin 150.000.-TL ile 220.000.-TL civarında, kira değerlerinin ise 850.-TL/M² ile 1.100.-TL/M² gibi geniş bir skalada değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, ana arterler yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Karşılaştırma tablosu zemin katta bulunan 2 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim metrekare değerleri 2 nolu bağımsız bölüm nirengi alınarak takdir edilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Bodrum Kat Brüt Alanı (m ²)	Zemin Kat Brüt Alanı (m ²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
10	1	ZEMİN	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	534,00	16,00	550,00	125.164	68.840.000	82.608.000
	2	ZEMİN	DÜKKAN		52,00	52,00	114.620	5.960.000	7.152.000
	3	ZEMİN	DÜKKAN		35,00	35,00	128.857	4.510.000	5.412.000
	4	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
	5	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
	6	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
	7	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
	8	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
	9	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
	10	ZEMİN	DÜKKAN		17,00	17,00	130.000	2.210.000	2.652.000
TOPLAM						756,00		94.780.000	113.736.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,00-%7,20 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkan nitelikli taşınmazların özellikleri göz önünde bulundurulurken kapitalizasyon oranı olarak %5,00 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	242	240.000	2.880.000	52.000.000	5,54%
Emsal 2	158	180.000	2.160.000	38.500.000	5,61%
Emsal 3	317	300.000	3.600.000	90.000.000	4,00%
Emsal 5	317	330.000	3.960.000	55.000.000	7,20%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazlar için "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre" değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin alan, konum, katına göre öngörülen kiralar kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranı taşınmazlar için %5,00 olarak öngörülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
10	1	ZEMİN	DÜKKAN DEPO WC BODRUM	550,00	571	314.000	3.768.000	5,00%	75.360.000
	2	ZEMİN	DÜKKAN	52,00	550	29.000	348.000	5,00%	6.960.000
	3	ZEMİN	DÜKKAN	35,00	566	19.800	237.600	5,00%	4.752.000
	4	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
	5	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
	6	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
	7	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
	8	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
	9	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
	10	ZEMİN	DÜKKAN	17,00	582	9.900	118.800	5,00%	2.376.000
TOPLAM				756,00		432.100	5.185.200	5,00%	103.704.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	94.780.000
---	-------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	103.704.000
---	--------------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazların site içerisinde belirli bir kullanıcıya hitap ediyor olması ve gelir getiren mülk olmaları dikkate alınarak nihai değer takdirinde gelir yönteminden ulaşılan sonuç belirtilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölüm için doğrudan kapitalizasyon yönteminde kira değerleri belirtilmiştir.

10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	432.100 TL
--	-------------------

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "Dükkan" ve "Dükkan Depo WC Bodrum" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 10 adet bağımsız bölümün;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

103.704.000 .-TL

(Yüz Üç Milyon Yedi Yüz Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

124.444.800 .-TL

31.12.2024 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

432.100 .-TL

(Dört Yüz Otuz İki Bin Yüz TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Melek CEYLAN

Lisans No: 910279

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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