

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ'NDE
YER ALAN 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910086
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	19 MAYIS MAHALLESİ HAZIM TEPEYRAN SOKAK NO:3 ADASARAY APT. DAİRE NO: 21,22,23,24
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Takbis Belgeleri (kopya)
- Ek 3 - Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri
- Ek 4 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri
- Ek 5 - İmar Durumu Belgesi (kopya)
- Ek 6 - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 7 - Ruhsat İskan Enerji Kimlik Belgeleri (Kopya)
- Ek 8 - Mimari Proje (Kopya)
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 10 İpotek Bilgilerine İlişkin Yazılar

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının 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 4 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane 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 4 adet taşınmazın değerlendirilmesinde Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910086 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirilme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde SPK Mevzuatı çerçevesinde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
 İlçesi : KADIKÖY
 Bucağı :
 Mahallesi : SUADIYE
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii :
 Pafta No :
 Ada No : 3191
 Parsel No : 81
 Alanı : 794,86 m²
 Vasfı : 13 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BINA VE ARSASI
 Sınırı : PLANINDADIR
 Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
 Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
 Yevmiye No :
 Cilt No :
 Sayfa No : Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
 Tapu Tarihi :

EK -2 TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET LİSTESİ

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
21	10	DAİRE	152180	/ 3392000	09.01.2018	837	263	25964	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
22	10	DAİRE	152180	/ 3392000	09.01.2018	837	263	25965	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
23	11	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	177575	/ 3392000	09.01.2018	837	263	25966	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
24	11	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	177575	/ 3392000	09.01.2018	837	263	25967	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.10.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar Üzerinde Müşterek Olarak;

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı : 05/01/2018 (05/01/2018 - 560)

İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

** 27.08.2019 tarih ve 30472 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 10.000.000 TL tutarında 1. derece ipotek şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklama eklerde yer almaktadır

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazlar Nuk Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı iken 09.01.2018 tarih ve 837 yevmiye numarası ile Satış işleminden Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için bu değişikliği müşterek durumdadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına istinaden Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 3191 ada, 81 parsel; 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda TAKS=0.35, KAKS=2.07, Ayrık nizamda, Hmax:15 kat yapılaşma şartları ile "Konut Alanı" nda kalmaktadır. Taşınmazların yan parseli olan 135 parseldeki tescilli ağaçların Koruma Alanları nedeniyle Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan görüş alınmadan uygulama Yapılamayacağı notu bulunmaktadır. Parselin terki bulunmamakta olup net imar parselidir.



Mer'i İmar Planı	- (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ - (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDAYENÇOK:15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Fonksiyon	Konut Alanı

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	SUADIYE
Ölçeği	-	Pafta	121
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3191/81
İdari Mahalle	19 MAYIS	Parsel Alanı	-
Bina Yüksekliği	Yençok: 15 Kat	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	min.5m	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	min.4m	T.A.K.S.	max TAKS:0.35
Arka Bahçe	min.4m	K.A.K.S.	max KAKS:2.07
Bina Derinliği	YONETMELİK	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Bina Geniştirliği	min.6m		
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. (21.02.2017 t.l.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandı değişikliği ile Yençok=15 Kat sınırı getirilmiştir. -135 parseldeki anıt ağaçların konurma alanları nedeniyle Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.		

PLAN NOTLARI

KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI

I. GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırıdır.
- 2) Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında ölçü farkı olanlarda imar uygulaması sırasında röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır.
- 3) Uygulama İmar Planında; ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, sağlık tesisi alanı, ibadet yeri, karakol ve spor alanı gibi donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 4) Plan tasdik sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda; sığınak yönetmeliği, özürülüler yönetmeliği, yangından korunma yönetmeliği, otopark yönetmeliği, imar yönetmeliği (plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen tanımlar ve hükümlerde yönetmelik şartları geçerlidir) ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
- 5) Nazım İmar Planı plan notları doğrultusunda;
 - a) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'ndan "önce uygulanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları olarak (yol, yeşil alan, otopark vb) kamu eline geçmiş alanlardan gösterilemeyenler" bu plan üzerinde gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlar üzerinde; Nazım İmar Plan Notu doğrultusunda Belediye'ye ait mevcut hizmet birimleri de plana işlenmiştir.
 - b) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın onama tarihinden önce; " Kentsel Sosyal Altyapı Alanları'nda yapılmış inşaatların emsal hakları saklıdır ".
 - c) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki fonksiyon ayırım ve istikamet çizgileri; 1/1000 ölçekli planın ölçeğinin gerektirdiği hassasiyete göre çizilmiştir.
- 6) Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirlenen şartlara uyulacaktır.

- 7) Yerleşime uygun olmayan (YUO simgesi ile gösterilen) Alan sınırının deniz tarafında kalan bölümlerindeki imar istikametleri geçerli olup imar istikameti içindeki yapılaşma alan, fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları şematik olup, bu alanda Zemin Etüd Raporları hazırlanarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmasından sonra imar istikametleri içinde yer alan yapılanma alanlarındaki fonksiyonlar ve yapılanma koşulları yeniden planlanarak onaylanacaktır.
- 8) İnşaat Emsali (KAKS) ve TAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Bina dışında müstemilat yapılamaz. Ağaç revizyonu yapılmadan ve kot kesit alınmadan uygulama yapılamaz.
- 9) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS' ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.
- 10) Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda beş kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur. Beş kattan sonraki her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m ilave edilir. Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyenlerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4 m'dir.
- 11) Her türlü yaya ve taşıt yollarından ve parsel önündeki pasif yeşiller ile yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş - çıkışı yapılabilir. Ayrıca sahil parsellerinin önünde yer alan dolgu alanlarındaki 3 m ve daha geniş yaya yollarından parsellere mahreç sağlanır.
- 12) Birden fazla bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilir.
- 13) Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir.
- 14) Terki yapılmış yeşil alanlardan beş kat dahil çekme mesafeleri min 1.5 m olup, beş kattan sonraki her kat için plan koşulları uygulanacaktır. Yeşil alan tarafında yapılacak çıkmalar yönetmelik şartına tabidir. Terki yapılmış yeşil alana pencere açılabilir. Yeşil alanlarda imar yönetmeliğine göre geçici inşaat izni verilebilir. Yapı yapılabilecek Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarında terklerin yapılması şartı ile yönetmelik doğrultusunda geçici inşaat izni verilebilir.

15) Plan sınırı içinde Avan projeye göre uygulama yapılacak; resmi ve özel donatı alanlarında (okul, hastane v.s gibi) bina boyutları ve alanı, planda verilmeyen kat yükseklikleri ile kotlar avan proje ile belirlenecektir. Bu yapılarda ruhsat verilirken mevcut binalar için yapı yaklaşma mesafeleri aranmadan yeni yapılacak yapılar için plan şartları uygulanır.

16) Ayrık nizam ve ayrık blok olarak yapılan binalarda binanın cepheleri min 6 m' dir. Ancak binanın ön cephesi dışındaki bir cephe min 2 metreye kadar düşürülebilir.

17) Planda yapılaşma koşulları ile H=mevcut verilen yerlerde mevcut binalar korunarak (H=mevcuta göre), planda verilen yapılanma şartlarına uyulmadan uygulama yapılır. Ancak H=mevcut binalar yıkılıp yeniden yapılacağı zaman planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır. Kamuya ait yapılarda H=mevcut'a göre yapılaşma yapılabilir.

18) T1 ve T2 Ticaret alanlarında ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesi'nce uygun görülen cadde ve sokaklarda kalan parsellerin yola bakan cephelerinde bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarları yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediye Başkanlığı'nca tasdiklenecek peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m yüksekliğinde duvar yapılabilir.

19) Enerji nakil hatlarının geçtiği parsellerde ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

20) Konut, Ticaret, Ticaret ve Konut alanlarında min parsel büyüklüğü 1000m2 olacak şekilde ilgisinin talebi halinde ilgili kurum görüşleri (Şehir Planlama Md, İlçe Belediyesi vb) alınarak açık veya katlı otopark düzenlemeleri yapılabilir. Otopark olarak düzenlenecek alanlarda max.TAKS:0.50 olacak şekilde, dahil olduğu yapı adasının max.KAKS ve hmax değerlerine göre uygulama yapılır. Zemin altında yapılacak 2 kat emsale dahil değildir. Açık veya Katlı Otopark olarak düzenlenen alanlarda otopark fonksiyonu dışında hiçbir fonksiyon kesinlikle yer alamaz. Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onanmadan uygulama yapılamaz. Konut, Ticaret, Ticaret+Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde, dahil olduğu yapı adasının max.TAKS, max.KAKS ve hmax değerlerine uygun olarak öğrenci yurdu ve kreş yapılabilir.

21) Tescilli ve tescilsiz eski eser yapıların bulunduğu parseller ile doğal sit alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılır. Mevcut eski eser binalar muhafaza edilirken, TAKS - KAKS değerleri aranmaz. Ancak eski eser bina yanına aynı parselde ilave inşaat yapılması durumunda parselin tamamında TAKS ve KAKS değerlerine göre uygulama yapılır. Ayrıca eski eser binanın uygulamasında bahçe mesafelerine ve kat yüksekliklerine bakılmadan kurul kararına göre uygulama yapılır.

22) Ayrık nizamda cephe genişliği 3 m'den az olan parsellerde bina yapılamaz. Cephe genişliği 3 m ve daha fazla olan parseller geriye doğru genişliyorsa cephe şartını sağladığı noktadan itibaren planda verilen ayrık nizam yapılanma şartlarında bina yapılabilir.

23) Mevcut teşekkülün veya parselasyon durumunun gerektirdiği hallerde, %25 çizgisinin altında kalan az yoğun konut alanlarında (sahil parseli hariç) ve Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan 14 m'den büyük parsellerde TAKS'a bağlı olarak, parsel cephesi 14 m'den küçük parsellerde ise TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde $h_{max} = 12.50$ m yüksekliğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde TAKS ve KAKS aranmadan ikili, üçlü veya daha fazla bitişik blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken hiçbir şekilde sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür blok ve bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi yüksekliği $h_{max} = 15.50$ m' dir. Bu blokların arkasında tekrar aynı parsellerde ikinci bloklar düzenlenemez, ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan bloklar düzenlenebilir ve $h_{max} = 12.50$ m' dir.

24) Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;

* Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m. ve 5m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m., Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.

* Derinliği 50m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2m., Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır

II. UYGULAMA HÜKÜMLERİ KONUT ALANLARINDA

1) Konut alanlarında max TAKS=0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.

2) Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşulları uygulanır.

3) Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir.

PLAN LEJANDI

B- KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır.

B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, Hmax:serbest olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

B.1.2. AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

Az yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.25, H:14.50m.'yi geçemez .Ancak; sahil adalarında ; denizden yüz alan parsellerin 40 metre derinliğine kadar yapılan yapılarda max.TAKS:0.25, 11.00m.'yi geçemez. Sahil parselinin arka cephesinde yol var ise bu yola cepheli son bina sahil adası yapılanma şartına dahil olur.

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

Son üç yıl içerisinde imar planları incelendiğinde 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları geçerli durumdadır. Bununla birlikte plan notlarına 21.06.2011, 14.06.2008, 18.02.2012, 15.05.2014 tarihli plan notu ilaveleri yapılmıştır. Aynı zamanda 21.07.2017 tarihli iamar planı plan notu ve lejant değişikliğinde donatı alanları haricinde H ençok: 15 kat sınırı getirilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazların yer aldığı binaya ait 23.05.2016 tarih ve 464-16 no'lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2017 tarih ve 464-16 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 27.11.2017 tarih 892/17 tarihli Tadilat Ruhsatı bulunduğu, 11.03.2019 tarih ve 2019/100 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür. İskan Belgesi 13 kat + çatı arası, 3301 m² inşaat ve 24 adet mesken için düzenlenmiştir. 26.09.2017 tarih, 2017/90137 numara onaylı tadilat projesi incelenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC dir. İsim değişikliği ruhsatı şantiye şefi değişikliğinden dolayı verilmiştir. Dosyada tadilat ruhsatı ve iskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. Binanın enerji performans sınıfı C sınıfıdır.

Dosyasında 05.05.2016 tarihli, 3191 ada, 135 parselde 2 adet fıstık çamı ağacının boyutsal anıt ağaç değeri taşıdığı ve 2 ağacın en az 100 yaşında olduğu, ağaçların korunan alanların tespit tescil onayına ilişkin usul ve esaslara uygun olması ve TS 13137 "Anıt Ağaçlar Envanter Seçim Kuralları Ve İşaretleme" standardına uygun olduğundan. Anıt Ağaç olarak tescil edilmeleri için kararın onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne) gönderilmesi kararı bulunmaktadır. 06.12.2016 anıt ağaçların koruma sınırının 3191 ada 81 parseldeki inşaat tarafından ihlal edildiğine ilişkin karar ve 2863 sayılı kanunun 65. Maddesi uyarınca cezalandırılacağına ilişkin yazı dosyasında görülmüştür.

Ada-Parsel	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
3191-81	23.05.2016	464-16	Yeni Yapı	VI C	MESKEN	24	3.301,00 m ²
3191-81	15.03.2017	464-16	İsim Değişikliği	VI C	MESKEN	24	3.301,00 m ²
3191-81	11.03.2019	2019/100	İsim Değişikliği	VI C	MESKEN	24	3.301,00 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Projede yaşam başlamıştır.

Taşınmazın mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde 21 ve 22 no'lu bağımsız bölümler 10. normal katta; 23 ve 24 no'lu bağımsız bölümler ise 11. normal katta yer almaktadırlar. Tarafımıza gönderilen tapu belgelerinde bağımsız bölümlerin kat numaraları 11. ve 12. normal katlar olarak gözlemlenmiştir. 15.10.2019 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalından alınan tapu kayıt belgelerine göre ise bağımsız bölümler projedeki bağımsız bölüm listesindeki kat numaraları ile uyumaktadır. Tapu belgelerindeki kat numaralarının sehven yanlış yazılmış olabileceği düşünülmektedir.

Mimari projede kapalı balkon olarak görünen kısımların salon ve odalara dahil edildiği gözlemlenmiştir. Toplam brüt kullanım alanı projesi ile uyumaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede yapı kullanma izin belgesi alınmış olup proje inşaatının yapı denetim işleri Yenisahra Mahallesi, Fatih Cad. No: 96/1 Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İlkem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Hazım Tepeyran Sokak No:3 dış kapı numaralı Ada Saray Apartmanı 794.86 m² alana sahip 3191 ada 81 parselde inşa edilmiş olan Adasaray Apartmanı'nda yer alan 4 adet bağımsız bölümdür. 21 ve 22 no'lu bağımsız bölümler "Daire" nitelikli; 23 ve 24 no'lu bağımsız bölümler ise "Çatı Arasında Odası Olan Daire" niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan bina Kadıköy İlçesi 19 Mayıs Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaz idari olarak Suadiye ve 19 Mayıs Mahalleri'nin sınırında yer almaktadır. Yakın çevresi ayırık nizamda benzer kat sayısında olan konut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Yeni yapı ve proje sayısının artma eğiliminde olduğu bir lokasyonda yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarını barındırmaktadır. E-5 ve TEM çevreyollarına erişim rahat durumda olup Bağdat Caddesi'ne yakın bir konumda yer almaktadır. Bina minibüs yolu olarak bilinen Şemsettin Günaltay Caddesi'ne yaklaşık 100 m. mesafede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Göztepe ve Bostancı yönlerinden Fahrettin Kerim Gökay ve Şemsettin Günaltay Caddesi ve Hazım Tepeyran Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.





PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan binanın yer aldığı 3191 ada 81 parsel sayılı "13 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BINA VE ARSASI" vasıflı taşınmaz 794,86 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen forma sahiptir.

Parsel üzerinde 1 adet apartman bloğu yer almaktadır. Mimari projesine göre toplam 3.297,74 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Projesine göre yapı bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat ve çatı arası olmak üzere toplam 13 kat ve çatı arasından oluşmaktadır. Bodrum katta kapalı garaj alanı, hidrofor odası, sığınak, kazan dairesi hacimleri bulunmaktadır. Zemin katta Hazım Tepeyran Sokağından bina girişi sağlanmaktadır. Zemin katta 2 adet daire ve bina girişi bulunmaktadır. 11 normal katın her birinde 2'şer adet daire yer almaktadır. 11. normal katta yer alan daireler dubleks tiptedir. Binada 24 adet daire olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yaşam başlamış durumdadır. Binanın arka bahçesinde açık otopark alanı bulunmaktadır. Malzeme ve işçilik kalitesinin iyi olduğu gözlemlenmiştir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: IVC
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: ŞEHİR

Cephesi : DÖRT CEPHE

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 bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler laminat parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyolarda duşakabin bulunmaktadır. Değerleme konusu 21 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binanın 10. katında bina girişine göre sağ cephede yer almaktadır. Taşınmazın projesine ve mahalline göre yaklaşık brüt kullanım alanı 85 m2 dir.

Değerleme konusu 22 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binanın 10. katında bina girişine göre sol cephede yer almaktadır. Taşınmazın projesine ve mahalline göre yaklaşık brüt kullanım alanı 85 m2 dir.

Değerleme konusu 23 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binanın 11. katında ve çatı piyesinde bina girişine göre sağ cephede yer almaktadır. Taşınmazın projesine ve mahalline göre yaklaşık brüt kullanım alanı 115 m2 dir. 11. Normal katı 85 m2 ve çatı piyesi ise yaklaşık brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir. Ayrıca 10 m2 açık teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu 24 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binanın 11. katında ve çatı piyesinde bina girişine göre sol cephede yer almaktadır. Taşınmazın projesine ve mahalline göre yaklaşık brüt kullanım alanı 115 m2 dir. 11. Normal katı 85 m2 ve çatı piyesi ise yaklaşık brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir. Ayrıca 10 m2 açık teras alanı bulunmaktadır.

Teras alanları değer takdirinde kapalı kullanım alanı içerisine dahil edilmemiştir. Ancak değer takdir edilirken şerefiye unsuru olarak göz önünde bulundurulmuştur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



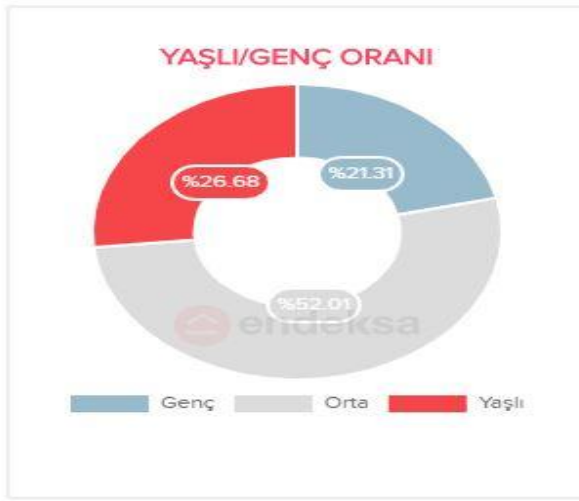
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

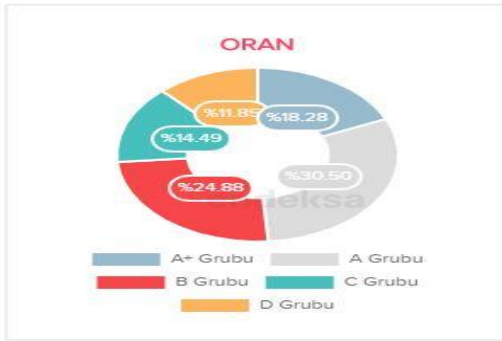
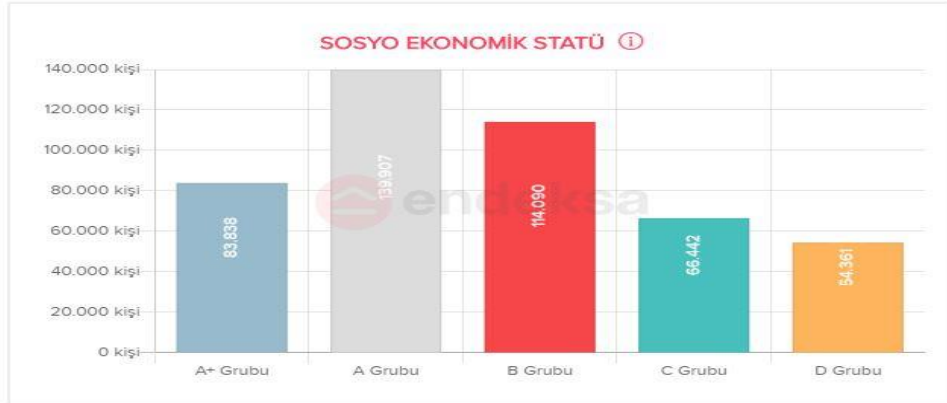
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy, altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altiyol, Cevizlik (Küçük Moda) ve Koşuyolu'dur.

Kadıköy'ün doğal ortam özellikleri; çalışma sahası hemen hemen bütünü ile İstanbul'un Paleozoik, Birinci Zaman ve Senozoik, kayalarından oluşmaktadır. Tektonik Özellikler; 1. ve 2. Deprem bölgelerinde uyulması gereken deprem yönetmeliğinin kuralları geçerlidir. Kadıköy'ün Koordinatları 41°07' 00" K, 29°54'00" D Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir. TÜİK verilerine göre Nüfusu 458.638'dir.





SOSYO EKONOMİK STATÜ SIRALAMASI

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılının ilk üç çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Oldukça merkezi bir konumda asansörlü, kapalı otoparklı, yeni bir binada yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Altyapı olanakları gelişmiş bir lokasyonda yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaktadır.
- * Yakın çevrede benzer yapılarda konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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 taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; 3191 ada 81 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 B2 Gayrimenkul

Tel 0532 357 04 33

Taşınmaz Suadiye'de Bağdat Caddesi'ne daha yakın bir noktada yer almaktadır. 170 m² olarak pazarlanmaktadır. Dairenin 1-2 yıllık bir binada yer aldığı beyan edilmiştir. 3+1 planlıdır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Konu taşınmazlara benzer nitelikli olup kat şerefiyesi olarak daha kötüdür.

SATILIK	170	.-M ²	1.550.000	.-TL	9.118	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

2 Remax Perfect

Tel 0532 734 48 60

Taşınmaz aynı lokasyonda Bağdat Caddesine daha yakın bir konumda Çolak İsmail Sokak'ta yer almaktadır. 135 m² olarak pazarlanmakta olan daire 1.600.000 TL bedelle satılık durumdadır. 3+1 planlıdır. Pazarlık marjı bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda olduğu düşünülmektedir. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 4.12 olarak hesaplanmıştır. Yeni bir binada yer almaktadır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Kiralık fiyatı 5500 TL/ay .

SATILIK	135	.-M ²	1.600.000	.-TL	11.852	.-TL/M ²
KİRALIK	135	.-M ²	5.500	.-TL	41	.-TL/M ²

3 Liz Emlak

Tel 0555 583 29 98

Taşınmaz aynı lokasyonda Ayşe Çavuş mevkisinde yer almaktadır. 125 m² olarak pazarlanmakta olan daire 1.200.000 TL bedelle satılık durumdadır. Daire 2+1 planlıdır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 4.00 olarak hesaplanmıştır. Yeni bir binada yer almaktadır. Kira fiyatı 4000 TL/ay dır.

SATILIK	125	.-M ²	1.200.000	.-TL	9.600	.-TL/M ²
KİRALIK	125	.-M ²	4.000	.-TL	32	.-TL/M ²

4 Alkaya Gayrimenkul

Tel 0539 456 78 34

Taşınmaz aynı lokasyon içerisinde dubleks nitelikli olarak pazarlanmaktadır. Yeni bir binada bulunmakta olup 140 m² olarak pazarlanmaktadır. 2+2 plan tertibine sahip durumadır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5.21 olarak hesaplanmıştır. Kiralık fiyatı 5000 TL/ay dır. Emsal taşınmaz nitelik itibari ile konu taşınmazlara göre şerefiyesi daha yüksektir.

SATILIK	140	.-M ²	1.150.000	.-TL	8.214	.-TL/M ²
KİRALIK	140	.-M ²	5.000	.-TL	36	.-TL/M ²

5 Çözüm Emlak

Tel 0532 297 48 77

Taşınmaz minibüs yoluna yakın bir konumda yer almaktadır. 5+2 planlı taşınmaz 220 m² brüt alan ile pazarlanmaktadır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 3,75 olarak hesaplanmıştır. Yeni bir binada yer almaktadır. Kiralık fiyatı 6000 TL/ay.

SATILIK	220	.-M ²	1.600.000	.-TL	7.273	.-TL/M ²
KİRALIK	220	.-M ²	6.000	.-TL	27	.-TL/M ²

Kiralık Emsaller

1 Yasemin Gayrimenkul

Tel 0542 795 69 75

Taşınmaz Suadiye'de yeni bir binada dubleks olarak pazarlanmaktadır. 230 m² brüt alan ile pazarlanmaktadır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Taşınmazlara benzer niteliktedir.

KİRALIK	230	.-M ²	6.000	.-TL	26	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

2 Güvener Gayrimenkul

Tel 0532 463 79 99

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. 2+1 planlı taşınmaz 60 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara katta yeni bir binada bulunan taşınmaz için 2400 TL kira istenmektedir. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz alan olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha küçüktür.

KİRALIK	60	.-M ²	2.400	.-TL	40	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

3 İşdemir Yapı

Tel 0532 579 70 46

Taşınmaz aynı lokasyonda yeni bir binada yer almaktadır. 3+1 planlı daire 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara kattadır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre şerefiyesi daha yüksektir.

KİRALIK	120	.-M ²	4.500	.-TL	38	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

4 Uğurlu Gayrimenkul

Tel 0553 559 06 04

Taşınmaz aynı lokasyonda yeni bir binada yer almaktadır. 3+1 planlı daire 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara kattadır. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre şerefiyesi daha yüksektir.

KİRALIK	120	.-M ²	4.500	.-TL	38	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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.

		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				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)
SATIŞ FİYATI		1.550.000	1.600.000	1.200.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	85	170	135	125
BİRİM M ² DEĞERİ	21 Nolu BB	9.118	11.852	9.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		13%	-15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.000	10.303	10.074	9.600

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KİRA DEĞERİ				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (4)	Emsal (2)	Emsal (3)
SATIŞ FİYATI		5.000	5.500	4.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	85 21 Nolu BB	140 36	135 41	125 32
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37	41	37	34

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre normal katlarının 9000.-TL/m² ile 11000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m² değeri olarak 10.000 TL/m² takdir edilmiştir. Kira m² birim değeri 37 TL/m²/ay olarak alınmıştır. Bu baz değerler esas alınarak diğer daire birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu 21 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer taşınmazlara 21 nolu bağımsız bölüm esas alınarak şerefiyeleri oranında diğer bağımsız bölümlere dağıtılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede belirtilmiştir. Net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Sinpaş GYO tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. M² değerleri satışa esas brüt alanlar üzerinden oluşturulmuştur. Teras alanları ise değer takdirinde şerefiye unsuru olarak göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ										
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri TL/M2	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değer (TL)
21	10	2+1	76,00	85,00		DAİRE	10.000,00	850.000 TL	858.500 TL	138.550,00 TL
22	10	2+1	76,00	85,00		DAİRE	10.000,00	850.000 TL	858.500 TL	138.550,00 TL
23	11 ve Çatı	2+1 Çatı Piyesi	102,00	115,00	30,00	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	9.130,00	1.050.000 TL	1.060.500 TL	187.450,00 TL
24	11 ve Çatı	2+1 Çatı Piyesi	102,00	115,00	30,00	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	9.130,00	1.050.000 TL	1.060.500 TL	187.450,00 TL
TOPLAM				400,00		TOPLAM DEĞERLER		3.800.000 TL	3.838.000 TL	652.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından 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 kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

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 kapitalizasyon oranının % 4.00 -% 5.21 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 4,50 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	125	4.000	48.000	1.200.000	4,00%
Emsal 2	135	5.500	66.000	1.600.000	4,13%
Emsal 4	140	5.000	60.000	1.150.000	5,22%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4 deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPATILIZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ											
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Kira Değeri TL/M ²	Taşınmazın Aylık Kira Değeri TL/Ay	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri TL/ Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri TL
21	10	2+1	76,00	85,00		DAİRE	37,00	3.150 TL	37.800 TL	4,50%	840.000,00 TL
22	10	2+1	76,00	85,00		DAİRE	37,00	3.150 TL	37.800 TL	4,50%	840.000,00 TL
23	11 ve Çatı	2+1 Çatı Piyesi	102,00	115,00	30,00	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	34,00	3.910 TL	46.920 TL	4,50%	1.043.000,00 TL
24	11 ve Çatı	2+1 Çatı Piyesi	102,00	115,00	30,00	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	34,00	3.910 TL	46.920 TL	4,50%	1.043.000,00 TL
TOPLAM				400,00		TOPLAM DEĞERLER		14.120 TL	169.440 TL		3.766.000,00 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülk en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	3.800.000,00 TL
---	------------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	3.766.000,00 TL
---	------------------------

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar Yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve Pazar Yaklaşımı yönteminde ise rayıçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m² ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m² den büyük konutlar için KDV %8 olarak, arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğ'in 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile mahallindeki nitelikleri uyumludur.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan ruhsat, proje ve iskan belgelerinin tam olup, kat mülkiyetine geçilmiş, yasal gereklerini yerine getirmiş olması, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 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 kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 4adet taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

3.800.000 .-TL

(Üç Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.838.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ										
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri TL/M2	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değer (TL)
21	10	2+1	76,00	85,00		DAİRE	10.000,00	850.000 TL	858.500 TL	138.550,00 TL
22	10	2+1	76,00	85,00		DAİRE	10.000,00	850.000 TL	858.500 TL	138.550,00 TL
23	11 ve Çatı	2+1 Çatı Piyesi	102,00	115,00	30,00	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	9.130,00	1.050.000 TL	1.060.500 TL	187.450,00 TL
24	11 ve Çatı	2+1 Çatı Piyesi	102,00	115,00	30,00	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	9.130,00	1.050.000 TL	1.060.500 TL	187.450,00 TL
TOPLAM				400,00		TOPLAM DEĞERLER		3.800.000 TL	3.838.000 TL	652.000,00 TL

4 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
3.800.000	639.634	576.824	3.838.000

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

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.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.