

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 474 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ
3 ADET DAİRE &
474 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
1 ADET DAİRE**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	07.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2016
RAPOR TARİHİ	28.12.2016
RAPOR NO	SGY-1611001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ÜSKÜDAR BULGURLU MAHALLESİNDE YER ALAN 474 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ 3 ADET DAİRE VE 474 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1 ADET DAİRENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ACIBADEM MAH. GAYRETLİ SK. GAYRET APT.NO:22/A /19-25-27 ACIBADEM MAH. GAYRETLİ SK. NO:20 / 18 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN TESPİTİNDE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ KULLANILMIŞTIR. BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN DEĞERLER VE TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ ANALİZ EDİLEREK EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER SONUÇ DEĞERİ OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.
4 ADET TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	2.180.000 TL (KDV HARİÇ)
4 ADET TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN AYLIK KİRA DEĞERİ	8.300 TL (KDV HARİÇ)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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 Gayrimenkuller 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 Taşınmazların 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 Taşınmazlar İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazların Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazların 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** - Taşınmazları gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mimari proje görselleri
- Ek 3** - Tapu örneği (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, 474 ada 4 parsel üzerindeki 3 daire ve 474 ada 1 parsel üzerindeki 1 adet daire nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi 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

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km. Çeçen Sokak Acıbadem
Üsküdar - 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, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, 474 ada 4 parsel üzerindeki 3 daire ve 474 ada 1 parsel üzerindeki 1 adet daire nitelikli taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 28.12.2016 tarih ve SGY-1611001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
 Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.
 Ozan ALDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SGY-1601001		
Rapor Tarihi	29.03.2016		
Rapor Konusu	4 adet bağımsız bölümün 1/1 hissesi		
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Berrin K. SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.100.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

474 Ada 1 Parsel 18 Nolu Bağımsız Bölüm

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : BULGURLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 474
Parsel No : 1
Alanı : 1.166,00 m²
Vasfı : 2BODRUM+ZEMİN+3NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : -
Bağ. Böl. No : 18
Niteliği : DAİRE
Kat No : 3
Arsa Payı : 100/1900
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No : 12397
Cilt No : 222
Sayfa No : 21937
Tapu Tarihi : 18.06.2015

474 Ada 4 Parsel 19 Nolu Bağımsız Bölüm

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : BULGURLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 474
Parsel No : 4
Alanı : 1.673,50 m²
Vasfı : 2. BODRUM+ZEMİN+3. NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : -
Bağ. Böl. No : 19
Niteliği : DAİRE
Kat No : 2
Arsa Payı : 100/3200
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No : 20032
Cilt No : 239
Sayfa No : 23605
Tapu Tarihi : 05.11.2014

474 Ada 4 Parsel 25 Nolu Bağımsız Bölüm

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : BULGURLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 474
Parsel No : 4
Alanı : 1.673,50 m²
Vasfı : 2. BODRUM+ZEMİN+3. NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : -
Bağ. Böl. No : 25
Niteliği : DAİRE
Kat No : 3
Arsa Payı : 100/3200
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No : 21421
Cilt No : 239
Sayfa No : 23611
Tapu Tarihi : 25.11.2014

474 Ada 4 Parsel 27 Nolu Bağımsız Bölüm

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : BULGURLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 474
Parsel No : 4
Alanı : 1.673,50 m²
Vasfı : 2. BODRUM+ZEMİN+3. NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : -
Bağ. Böl. No : 27
Niteliği : DAİRE
Kat No : 3
Arsa Payı : 100/3200
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No : 19849
Cilt No : 239
Sayfa No : 23613
Tapu Tarihi : 03.11.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.11.2016 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

474 ada 1 parsel üzerinde yer alan 18 numaralı bağımsız bölüm;

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 26/08/1987

* 10 otoluk otopark şerhi (09/09/1987 tarih 3329 yevmiye) (*Otoparka ilişkin şerh parsel ile ilişkin konmuş olan rutin bir uygulama olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır*)

* Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22/01/2016 tarih 1408 yevmiye)

474 ada 4 parsel üzerinde yer alan 19, 25, 27 numaralı bağımsız bölümlerde müşterek olarak;

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 25/08/1987

* 10 otoluk otopark şerhi (03/11/1987 tarih 4134 yevmiye) (*Otoparka ilişkin şerh parsel ile ilişkin konmuş olan rutin bir uygulama olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır*)

* Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (22/01/2016 tarih 1440 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

474 ada 1 parselde yer alan 18 numaralı bağımsız bölüm 11.08.1989 tarihinden itibaren Nurettin Selbes adına kayıtlı iken 18.06.2015 tarih 12397 yevmiye ile satış işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul üzerinde 22.08.2016 tarih 1408 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

474 ada 4 parselde yer alan 19 numaralı bağımsız bölüm 06.11.1996 tarihinden itibaren Burhan Kandur adına kayıtlı iken 05.11.2014 tarih 20032 yevmiye ile satış işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul üzerinde 22.08.2016 tarih 1440 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

474 ada 4 parselde yer alan 25 numaralı bağımsız bölüm 14.04.2004 tarihinden itibaren Murat Ali Güler adına kayıtlı iken önce satış işleminden 24.10.2014 tarihinde Baran Eşsizolu'na, daha sonra 25.11.2016 tarih 21421 yevmiye ile satış işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul üzerinde 22.08.2016 tarih 1440 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

474 ada 4 parselde yer alan 27 numaralı bağımsız bölüm 27.06.2012 tarihinden itibaren Metin Kılıç adına kayıtlı iken 03.11.2014 tarih 19849 yevmiye ile satış işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul üzerinde 22.08.2016 tarih 1440 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Üsküdar İlçesi Acıbadem(eski Bulgurlu) Mahallesi 74 pafta, 474 ada 1 ve 4 parsel sayılı taşınmazlar, 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planında, 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Metro Hattı Uygulama İmar Planı Tadilatında, 18.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Uygulama İmar Planında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar-Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası Yol, Kavsak (Hastane Yolu) Uygulama İmar Plan Tadilatında; kısmen TAKS=0.25, KAKS=1.00 yapılanma koşullarında, h(max)=14.50 metre (4 kat) irtifada, ayırık nizam konut alanında, kısmen park ve dinlenme alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Metro Hattı Uygulama İmar Planı Tadilatında ve İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Uygulama İmar Planında kaldığından ilgili kurumlardan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Parsel üzerinde yer alan bina imar durum yazısında belirtilmiş olan park, yol ve dinlenme alanlarından etkilenmemektedir. Parsel üzerinde yeni bina inşa edilmesi halinde ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmektedir. Mevcut bina iskanlı olup, imar durum yazısında belirtilen hususlar taşınmazları olumsuz etkilememektedir.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; parsellerin h(max)=12.50 metre (4 kat) yapılaşma koşullarının 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında h(max)=14.50 metre (4 kat) olarak değiştiği bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

*** 474 ada 1 parsel ile ilişkin Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinden dijital olarak edinilen bilgi ve belgelere göre;**

10.07.1987 tarih 26 cilt 95 sahife numaralı yapı ruhsatı ve 27.04.1989 tarih (09).(01).89/1374-Gen:4647-İ sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi 2. bodrum katta kapıcı dairesi+kalorifer dairesi+sığınak, 1. bodrum katta 3 adet dükkan, zemin kata ve 3 normal katta 4'er adet daire olmak üzere toplam 19 bağımsız bölüm için verilmiştir.

*** 474 ada 1 parsel ile ilişkin 18.06.1987 tarih 987/2429 sayılı onaylı mimari proje Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.**

*** 474 ada 4 parsel ile ilişkin Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinden dijital olarak edinilen bilgi ve belgelere göre;**

04.11.1987 tarih 18 cilt 95 sahife 87/2540 sayılı yapı ruhsatı ve 22.09.1989 tarih (09).(01).Gen:13345-İ/4270 sayılı genel iskan belgesi (26 numaralı daire hariç) ve 28.02.1991 tarih 1991/96 sayılı 26 numaralı daire için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgelerine göre 2. bodrum katta kalorifer dairesi+sığınak+kapıcı dairesi, 1. bodrum katta 5 dükkan, zemin ve 3 normal katın her birinde 6'şar adet daire olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 29 bağımsız bölüm için verilmiştir.

*** 474 ada 4 parsel ile ilişkin 16.06.1987 tarih 987/2508 sayılı onaylı mimari proje Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.**

Belediyede incelenen belgeler içerisinde bulunan 16.07.2015 tarihli belgeden 474 ada 4 parsel ile ilişkin Kamulaştırmasız El Atma Davası olduğu anlaşılmaktadır. Ancak dosyasında başkaca bir bilgi/belgeye rastlanmamıştır. Saf GYO'dan alınan bilgiye göre bahsi geçen davanın düşürüldüğü bilgisi alınmıştır. Bu bilgiye istinaden dosyasında görülen belgelerin taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların mevcut alanlarının onaylı mimari projeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parseller üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 474 ada 1 parsel üzerinde yer alan 18 numaralı bağımsız bölüm ve 474 ada 4 parsel üzerinde yer alan 19, 25, 27 numaralı bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlar kat mülkiyetli olup her biri daire niteliklidir.

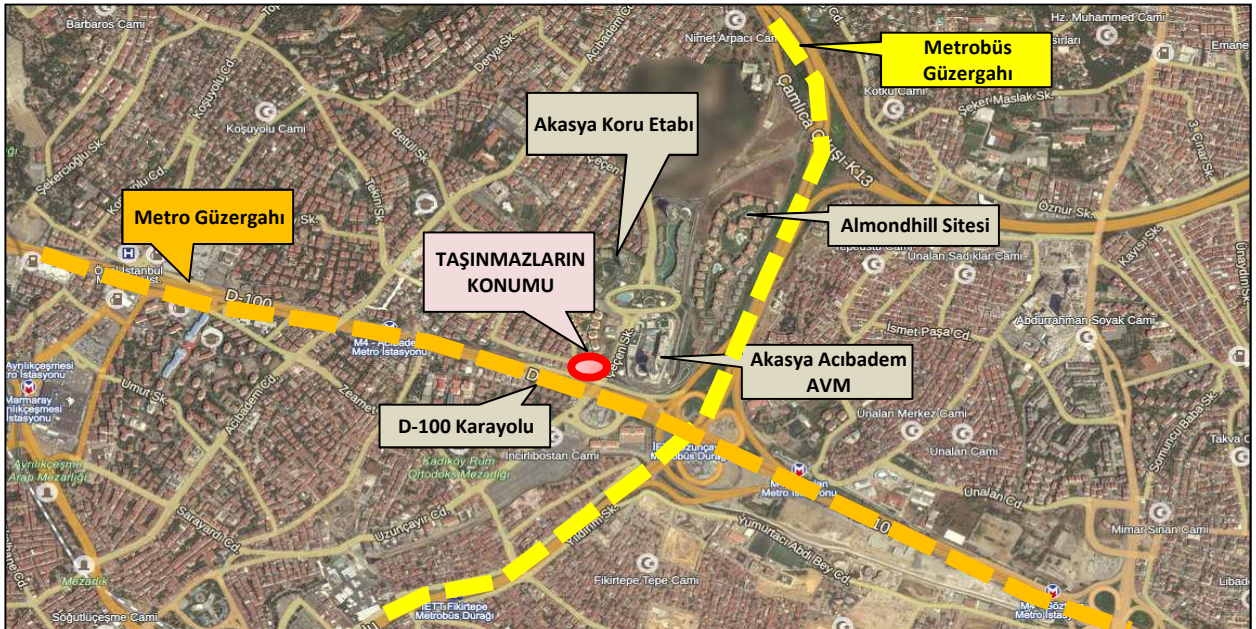
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Gayretli Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 474 ada 1 parsel ve 474 ada 4 parsel D-100 karayoluna cephelidir.

Akasya Acıbadem AVM'ye yakın konumdadırlar. Etrafında nirengi niteliği taşıyan diğer noktalar şu şekildedir; Gülevler Sitesi, Özel Acıbadem İlkokulu, Mihriban Suat Beduk İlkokulu, Almondhill Sitesi, Akasya Evleri Koru Etabı.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar oldukça merkezi bir konumda ve ana arter üzerinde yer almaları nedeni ile ulaşılabilirlikleri yüksektir. Ünalın Metro Durağı ve Uzunçayır Metrobüs durağına yakın konumlu olmaları nedeni ile toplu taşıma ile de rahatça ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 474 ada 1 parselde yer alan 18 numaralı bağımsız bölümün bulunduğu ana gayrimenkul projesine göre 2 bodrum, zemin, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta 3 adet dükkan, zemin ve normal katların her birinde 4'er adet daire bulunmaktadır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 19' dur. Vaziyet planında ve mevcutta bina girişi batı cepheden ve 1.bodrum kattan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 18 numaralı bağımsız bölüm projesinde ve mevcutta 3 oda, salon, banyo, wc, mutfak, antre, hol, 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 100 m² 'dir. Bina girişine göre sol arka cephede yer almaktadır. Taşınmaz mevcutta boştur. Taşınmazın genel olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 474 ada 4 parselde yer alan 19, 25, 27 numaralı bağımsız bölümlerin bulunduğu ana gayrimenkul projesine göre 2 bodrum, zemin, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta 5 adet dükkan, zemin ve normal katların her birinde 6'şar adet daire bulunmaktadır. Binada 5 dükkan 24 daire olmak üzere toplam 29 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Vaziyet planında ve mevcutta 2 adet bina girişi bulunmaktadır. Kuzey cepheden parsel giriş yaptıktan sonra sağ ve sol tarafta iki adet giriş mevcuttur. Projesinde ve mülkiyet bilgilerinde blok girişlerine herhangi bir numaralandırma ya da harflendirme yapılmamıştır. Mevcutta sağ yandaki giriş A, sol yandaki giriş B olarak isimlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 19 ve 25 numaralı bağımsız bölümler binaya D-100 cephesinden bakıldığında sol ön cephede yer alan dairelerdir. 19 numaralı bağımsız bölüm 2. katta, 25 numaralı bağımsız bölüm 3. katta konuludur. Projesine göre ve mevcutta 3 oda, salon, mutfak, antre, wc, banyo, hol, 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 91 m²'dir. Her iki taşınmaz da konut olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların genel olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 27 numaralı bağımsız bölüm binaya D-100 cephesinden bakıldığında sağ ön orta cephede yer alan dairedir. Taşınmaz projesinde ve mevcutta 3 oda, salon, banyo, wc, mutfak, antre, hol, 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 100 m² 'dir. Taşınmaz konut olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın genel olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	BAK
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	III.B
Kullanım Amacı	:	KONUT + DÜKKAN
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	KAT KALORİFERİ-DOĞALGAZ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	KİREMİT OTURTMA
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	ŞEHİR
Cephesi	:	D-100 KARAYOLU CEPHELİ
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 474 ada 1 parsel üzerinde yer alan 18 numaralı bağımsız bölümün iç mekânlarında; salon ve odalarda zeminler ahşap parke ve laminat parke, duvarlar boyalıdır. Tavanlar tavan boyasıdır. Pencere doğramaları ahşap görünümlü pvc dir. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik olup, tavanlar tavan boyasıdır. Banyoda duşakabin mevcuttur. İç kapılar amerikan kapı, dış kapısı çelik kapıdır.

Değerleme konusu 474 ada 4 parsel üzerinde yer alan 19 numaralı bağımsız bölümün iç mekânlarında; salon ve odalarda zeminler ahşap parke, duvarlar boyalıdır. Tavanlar tavan boyasıdır. Pencere doğramaları pvc dir. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik olup, tavanlar tavan boyasıdır. Banyoda duşakabin mevcuttur. İç kapılar amerikan kapı, dış kapısı çelik kapıdır.

Değerleme konusu 474 ada 4 parsel üzerinde yer alan 25 numaralı bağımsız bölümün iç mekânlarında; salon ve odalarda zeminler ahşap parke, duvarlar boyalıdır. Tavanlar tavan boyasıdır. Pencere doğramaları pvc dir. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik olup, tavanlar tavan boyasıdır. Banyoda duşakabin mevcuttur. İç kapılar amerikan kapı, dış kapısı çelik kapıdır.

Değerleme konusu 474 ada 4 parsel üzerinde yer alan 27 numaralı bağımsız bölümün iç mekânlarında; salon ve odalarda zeminler ahşap parke, duvarlar boyalıdır. Tavanlar kartonpiyerlidir. Pencere doğramaları pvc dir. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik olup, tavanlar tavan boyasıdır. Banyoda duşakabin mevcuttur. İç kapılar ahşap kapı, dış kapısı çelik kapıdır.

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, 14 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Üsküdar İlçesi

Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sinai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. [5] İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskeleyi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar'dır. Marmaray Projesi ile birlikte Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu devreye girmiştir. Anadolu Yakası Otobüs Terminali Harem Otogarı Üsküdar İlçesi Sınırları İçindedir.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 540.617 kişidir.

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 getiriye 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, alış veriş 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 gidiş 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 İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç 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 Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 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.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü, Üsküdar Tapu 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

- * Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.
- * Konum olarak merkezi bir noktada yer almaktadırlar.
- * Özel araçlarla ve toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının kolay olduğu bir noktada yer almaktadırlar.
- * Sosyal donatılara yakın mesafededir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların bulunduğu binalarda asansör bulunmamaktadır.
- * Ana gayrimenkullerin fiziksel yaşı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 değerleme çalışmasında;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 REALTY WORLD ALYA GAYRİMENKUL

Tel 0 530 263 40 99

Taşınmalara yakın konumda, Gayretli Sokak üzerinde E-5 cepheli, eski binanın son katında yer alan 3+1 daire 140 m² olarak pazarlanmakta olup 650.000.-TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kullanım alanının gerçekçi kullanım alanından daha büyük beyan edildiği ve satışa sunulan rakamda pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Gerçekçi kullanım alanının 120 m² olduğu düşünülmektedir. Aynı dairenin 2.500.-TL/ay üzerinden kiralık olarak da ilgilenen kişiye verilebileceği bilgisi şifahen alınmıştır.

SATILIK	120 .-M ²	650.000 .-TL	5.417 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	2.500 .-TL	21 .-TL/M ²

2 MODERN EMLAK

Tel 0 532 557 45 09

Taşınmalara yakın konumda, Gayretli Sokak üzerinde E-5 cepheli, eski binanın 1. katında yer alan 3+1 daire 150 m² olarak pazarlanmakta olup 850.000.-TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kullanım alanının gerçekçi kullanım alanından daha büyük beyan edildiği ve satışa sunulan rakamda pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Gerçekçi kullanım alanının 130 m² olduğu düşünülmektedir. Dairenin mevcutta kiracı tarafından ofis olarak kullanıldığı ve kira değerinin 2.600.-TL/ay olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

SATILIK	130 .-M ²	850.000 .-TL	6.538 .-TL/M ²
KİRALANMIŞ	130 .-M ²	2.600 .-TL	20 .-TL/M ²

3 REMAX LOTUS

Tel 0539 583 14 49

474 ada 1 parsel üzerinde 1. katta yer alan 100 m², 3+1 ofis kullanımlı dairenin yaklaşık 1 yıl önce 500.000.-TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.

474 ada 4 parsel üzerinde yer alan ön cephe 3+1, 100 m² dairenin ise yine yaklaşık 1 yıl önce 1.900.-TL bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. 474 ada 1 parsel üzerindeki binanın tamamının ofis kullanımlı olması nedeni ile kiraların daha yüksek olduğu beyan edilmiştir.

SATILMIŞ	100 .-M ²	500.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALANMIŞ	100 .-M ²	1.900 .-TL	19 .-TL/M ²

4 REMAX SAPPİRE

Tel 0 536 982 55 35

Taşınmalardan 474 ada 4 parsel üzerinde 4. katta Gayretli Sokağa cepheli 3+1 daire 120 m²den pazarlanmaktadır. Emsal taşınmazın kullanım alanının gerçekçi kullanım alanından daha büyük beyan edildiği ve satışa sunulan rakamda pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Gerçekçi kullanım alanının 100 m² olduğu düşünülmektedir. Dairenin kira getirisinin 2.100.-TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	530.000 .-TL	5.300 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.100 .-TL	21 .-TL/M ²

Kiralık Emsaller**5 RENK GAYRİMENKUL**

Tel 0 534 460 63 62

474 ada 4 parsel üzerinde yer alan binanın 4. katında ön cephesinde (E-5) 3+1, 120 m² dairenin 2.950.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın ofis kullanımlı ve E-5'e cepheli olması nedeni ile kiraların konut kullanımlı dairelerin kiralarına göre daha yüksek olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	120 .-M ²	2.950 .-TL	24,58 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

6 ŞENEL GAYRİMENKUL

Tel 0 536 414 75 08

Taşınmazlara yakın konumda Gayretli Sokak üzerinde yer alan 5 katlı eski binanın 1. katında yer alan, 3+1, 120 m² olarak pazarlanan daire için 1.850.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kullanım alanının gerçekçi kullanım alanından daha büyük beyan edildiği ve satışa sunulan rakamda pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Gerçekçi kullanım alanının 100 m² olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	100 .-M ²	1.850 .-TL	18,50 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

7 ACIBADEM HUKUKULAR EMLAK

Tel 0 532 171 15 44

Taşınmazlara yakın konumda Gayretli Sokak üzerinde yer alan 4 katlı eski binanın 2. katında yer alan, 3+1, 130 m² olarak pazarlanan daire için 2.350.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kullanım alanının gerçekçi kullanım alanından daha büyük beyan edildiği ve satışa sunulan rakamda pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Gerçekçi kullanım alanının 110 m² olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	110 .-M ²	2.350 .-TL	21,36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

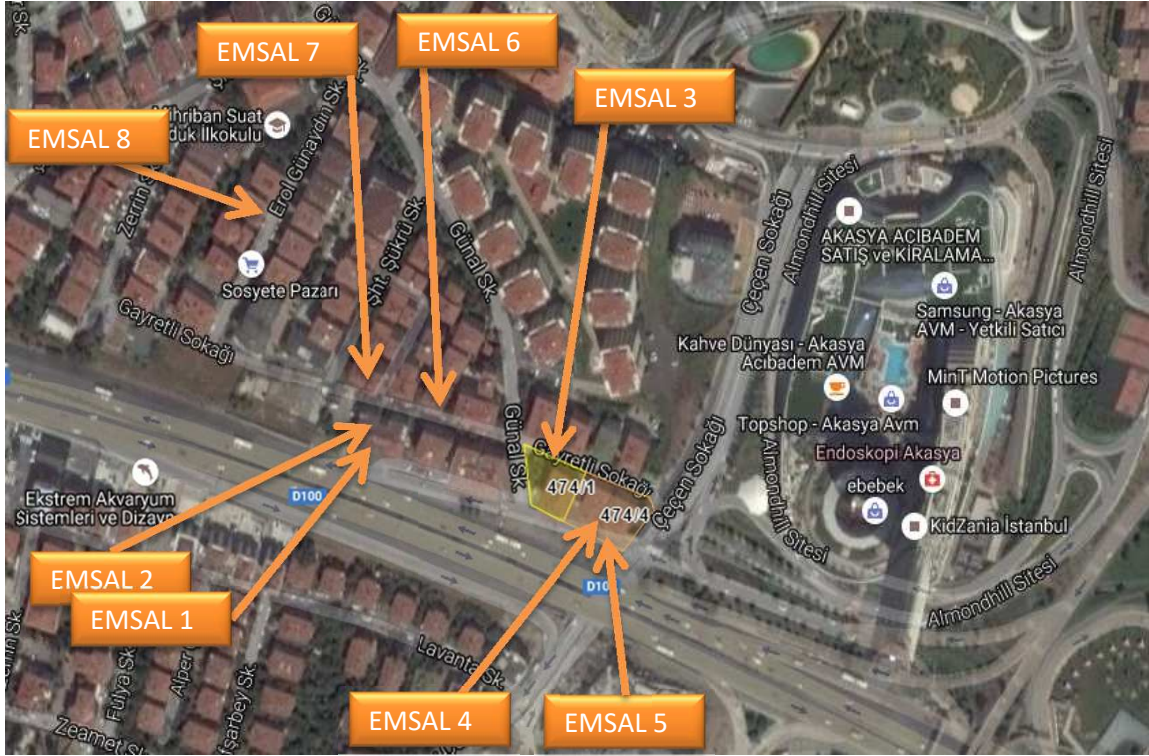
8 BT EMLAK

Tel 0 533 094 32 75

Taşınmazlara yakın konumda Erol Günaydın Sokak üzerinde yer alan 5 katlı eski binanın 3. katında yer alan, 3+1, 130 m² olarak pazarlanan daire için 2.550.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kullanım alanının gerçekçi kullanım alanından daha büyük beyan edildiği ve satışa sunulan rakamda pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Gerçekçi kullanım alanının 110 m² olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	110 .-M ²	2.550 .-TL	23,18 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

Emsal Krokisi



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

**SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU
(474 ADA 1 PARSEL 18 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		850.000	500.000	530.000
SATIŞ TARİHİ			~ 1 yıl önce	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
ALAN	100	130	100	100
BİRİM M ² DEĞERİ		6.538	5.000	5.300
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT	3. KAT	1.KAT (ARA KAT)	1.KAT (ARA KAT)	4.KAT (ARA KAT)
BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME	SON KAT	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
PLAN TİPİ	3+1	3+1	3+1	3+1
PLAN TİPİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-3%	0%
DİĞER BİLGİLER		Kiracılı olması		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	2%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.500	6.212	5.100	5.194

**KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU
 (474 ADA 1 PARSEL 18 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		2.950	2.350	2.550
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	120	110	110
BİRİM M ² DEĞERİ		25	21	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 7%	BENZER 0%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT	3. KAT	4.KAT (SON KAT)	2.KAT (ARA KAT)	3.KAT (ARA KAT)
BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME	SON KAT	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PLAN TİPİ	3+1	3+1	3+1	3+1
PLAN TİPİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	-8%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21	23	20	21

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilen taşınmazlardan 474 ada 1 parsel üzerinde yer alan 18 numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, emsallerde belirtilen alanlar beyan edilen alanlar olup, gerçekte mimari projelere göre alanların nispeten daha az olduğu kanaatine varılmıştır. 474 ada 4 parsel üzerinde yer alan 19, 25, 27 numaralı bağımsız bölümler için ayrıca karşılaştırma tablosu yapılmamış olup 474 ada 1 parselde yer alan 18 numaralı bağımsız bölüm için bulunan birim değerler göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Bağımsız Bölm No	Brüt Kullanım Alanı	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Değerleri(-TL)
474	1	18	100 m ²	5.500 TL/m ²	550.000 TL	550.000 TL
474	4	19	91 m ²	5.820 TL/m ²	529.620 TL	530.000 TL
474	4	25	91 m ²	5.820 TL/m ²	529.620 TL	530.000 TL
474	4	27	100 m ²	5.700 TL/m ²	570.000 TL	570.000 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)					2.179.240,00	2.180.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olmaları nedeni ile yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı 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 irdeleme yapılmıştır.

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-%5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	120	2.500	30.000	650.000	4,62%
Emsal 2	130	2.600	31.200	850.000	3,67%
Emsal 4	100	2.100	25.200	530.000	4,75%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU								
Ada No	Parsel No	Bağ. Böl. No	Brüt Kullanım Alanı	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (-TL)	Taşınmazların Yıllık Kira Değeri Değerleri(-TL)	Kap. Oranı	Taşınmazların Yuvarlatılmış Değeri (TL)
474	1	18	100 m ²	21 TL/m ²	2.100 TL	25.200 TL	4,50%	560.000
474	4	19	91 m ²	22 TL/m ²	2.000 TL	24.000 TL	4,50%	533.000
474	4	25	91 m ²	22 TL/m ²	2.000 TL	24.000 TL	4,50%	533.000
474	4	27	100 m ²	22 TL/m ²	2.200 TL	26.400 TL	4,50%	587.000
TOPLAM DEĞER (-TL)					8.300 TL	99.600 TL	4,50%	2.213.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinde; "Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir." denilmekte olup mesken nitelikli taşınmazların hangi ticari birimlere dönüştürülemeyeceği belirtilmiştir.

Taşınmazların D-100 aksında olması nedeni ile normal katlarda ofis, iş yeri kullanımları bulunduğu görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu bölge yapısı nedeni ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer Kanunlara aykırı olmayan iş yerleri ya da konut olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre ;

TOPLAM DEĞER (-TL)	2.180.000,00 TL
--------------------	-----------------

- Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	2.213.000,00 TL
--------------------	-----------------

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımında taşınmaz değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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, taşınmazın 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. 474 ada 1 parselin üzerinde yer alan 18 numaralı bağımsız bölümün ve 474 ada 4 parselin üzerindeki 19, 25, 27 numaralı bağımsız bölümlerin inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

474 ada 1 parselde yer alan 18 numaralı bağımsız bölümün tapu niteliğinin "daire" olduğu, mahallinde ise daire kullanımına uygun olarak mevcutta boş olduğu görülmüştür. 474 ada 4 nolu parselde yer alan 19, 25 ve 27 nolu bağımsız bölümlerin ise mevcutta konut kullanımında oldukları gözlemlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinde "*Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.*" denilmekte olup mesken nitelikli taşınmazların hangi ticari birimlere dönüştürülemeyeceği belirtilmiştir. Kanunun bu maddesine göre daire nitelikli taşınmazlar ofis olarak da kullanılabilir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre; değerlendirme konusu 474 ada 1 nolu parselde yer alan 18 nolu bağımsız bölümün Kat Mülkiyeti Kanunun' nda belirtilen hususlara uyumlu olduğu, 474 ada 4 nolu parselde yer alan 19, 25 ve 27 nolu bağımsız bölümlerin ise mevcut kullanımalarının tescilleri ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan incelemelerde 474 ada 1 parsel üzerinde yer alan binadaki taşınmazların tamamının ofis kullanımlı olduğu ve genel olarak D-100 karayoluna cepheli taşınmazların ofis olarak kira kabiliyeti bulunduğu görülmüştür. Ayrıca konut kullanımı için de tercih edilen bir bölgede yer almaları nedeni ile konut kullanımı için de kira kabiliyetleri bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda değerlendirilmesi yapılan her bir bağımsız bölüme ait takdir edilen kira değerleri belirtilmiştir.

TAŞINMAZLARIN AYLIK DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Aylık Değeri (- TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Değerleri(-TL)
474	1	18	100 m ²	21 TL/m ²	2.100 TL	2.100 TL
474	4	19	91 m ²	22 TL/m ²	2.002 TL	2.000 TL
474	4	25	91 m ²	22 TL/m ²	2.002 TL	2.000 TL
474	4	27	100 m ²	22 TL/m ²	2.200 TL	2.200 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)					8.304,00	8.300,00

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel 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; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Taşınmazların değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemlerle ulaşılan değerler ve taşınmazların özellikleri analiz edilerek Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değer sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların 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 alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 4 adet taşınmazın toplam değeri için;

2.180.000 .-TL

(İki Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.572.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
2.180.000	615.941	589.699	2.572.400

4 ADET TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
8.300	2.345	2.245	9.794

1 USD = 3,5393 .-TL 28.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,6968 .-TL 28.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

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

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732