

Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bağımsız Bölüm

Kadıköy / İstanbul

2023A16 / 06.02.2023

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No:33 06530 No:4 A Blok Kat:3 D:18 Çankaya/Ankara

Sayın Duygu KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan “**1 Adet Bağımsız Bölüm**”ün pazar değerine yönelik **2023A16** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 8.279,79 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 134,86 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	06.02.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.710.000.-TL	DokuzmilyonyediyüzonbinTL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.457.800.-TL	Onbirmilyondörtüyüzelliyedibinsekizyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.01.2023 tarih, 3268 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Sahrayıcedit Mahallesi Mesa Koz Atatürk Caddesi No: 69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraıcedit Mahallesi, 3162 ada 204 parsel, 283 no.lu bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.279,79 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm Tesis Alanı TAKS: 0,35 KAKS: 2,50 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Apart Birim

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 307	Yapım yılı: 2022
	Yol kotu üstü kat sayısı: 26	Yol kotu altı kat sayısı: 7
	Otopark Kapasitesi: 474 araç	Asansör Kapasitesi: 6 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Apart Birim	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	75.027,67 m ²
	283 no.lu bağımsız bölüm	134,86 m ² (Yasal ve Mevcut durum)

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~22,22 Yıl
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	72.000 TL/m ²

BİRİM KİRA DEĞERİ	265 TL/m ² /Ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.02.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.710.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.457.800.-TL

TASLAK

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.02.2023 tarihinde, 2023A16 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraçedit Mahallesi, 3162 ada, 204 no.lu parsel, 283 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK (Lisans No: 912800) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Furkan ÖZÇELEBİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.02.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 3162 ada, 204 no.lu parsel, 283 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No:33 06530 No:4 A Blok Kat:3 D:18 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

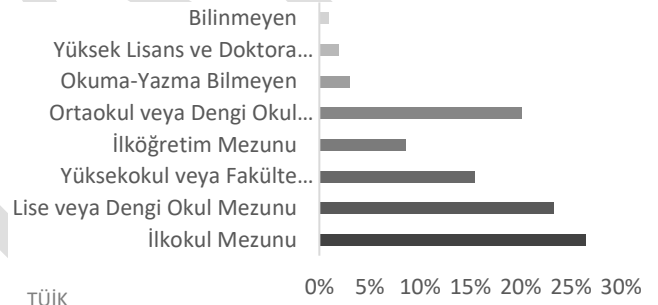
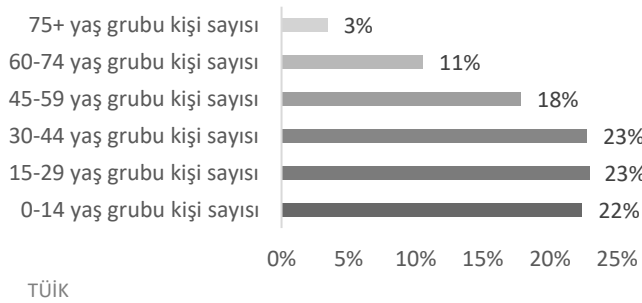
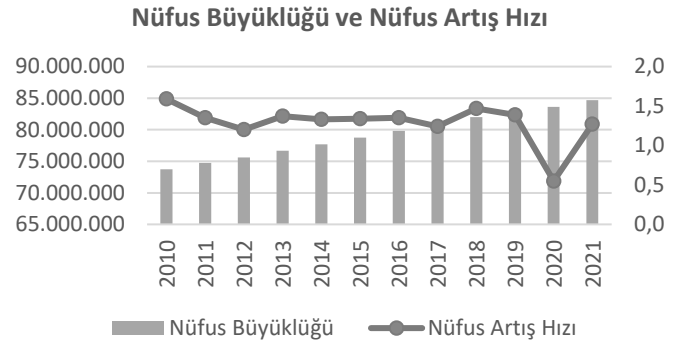
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

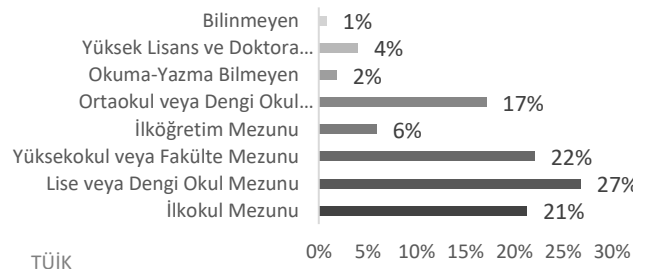
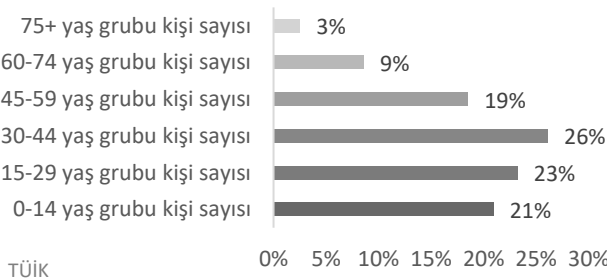
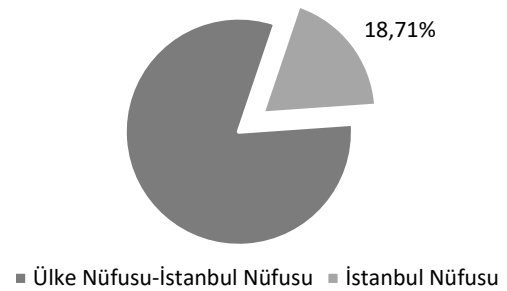
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



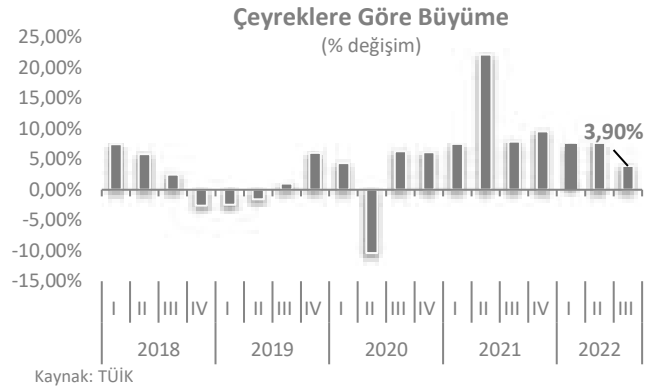
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

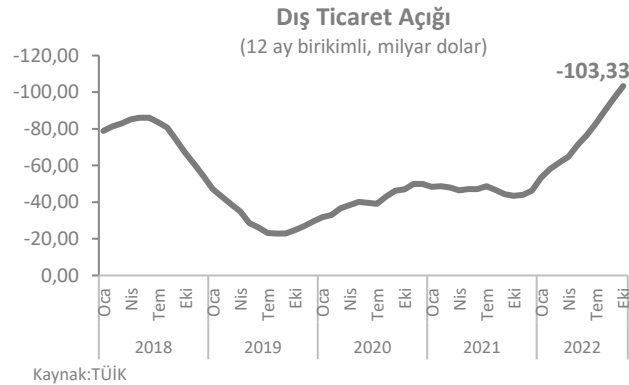


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Sahraicedit
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3162
Parsel No	204
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.279,79 m ²
Bağımsız Bölüm Kat	23. Normal
Bağımsız Bölüm No	283
Bağımsız Bölüm Niteliği	24. Normal Katta Mahalleri Olan Apart Birim
Arsa Pay/Payda	13486/3170041
Malik / Hisse	Arsan Hidroelektrik Üretim A.Ş. (4/5) Arsan Enerji A.Ş. (1/5)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.02.2023 tarih, saat 15:50 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Değişikliği: 19.08.2020 (19.08.2020 tarih ve 29664 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.07.2017 tarih 44168 sayılı yazısı gereğince turizm tesis alanı belirtilmesi) Tarih: 14.07.2017 Sayı: 44168 (19.07.2017 tarih ve 22788 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TL beden karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 Krş peşin olarak 99 yıllığına trafo kira şerhi) (15.10.2018 tarih ve 35434 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, "Yönetim Planı Değişikliği" beyanı, "Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.07.2017 tarih 44168 sayılı yazısı gereğince turizm tesis alanı belirtilmesi" beyanı ve "99 yıllığı 1 Krş peşin olarak 99 yıllığına trafo kira şerhi" kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında bulunan beyanların ve şerhin, taşınmazın değerine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.02.2023 tarih, saat 15:50 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz 4/5 hisse ile Arsan Hidroelektrik Üretim A.Ş., 1/5 hisse ile Arsan Enerji A.Ş. mülkiyetinde olup konu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, “Ticaret + Konut” lejandında E:2,07, TAKS:0,35, Hmaks: 15 Kat yapılaşma koşullarına sahip parseller bulunmaktadır.

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 30.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri”

1/1.000 ölçekli “Sahrayıcedit Mahallesi, 175 Pafta, 3162 Ada, 204 Parsele Ait Uygulama İmar Planı Tadilatı”

1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı Değişikliği”

1/1.000 ölçekli “11.05.2006 Onanlı 1/1.000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği”

1/1.000 ölçekli “11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi”

Plan Onay Tarihi: 11.05.2006, 14.02.2011, 21.02.2017, 29.11.2021, 20.02.2022

Lejandi: Turizm Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,35
- Emsal: 2,50
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 4 m’dir.

Plan Notları

- Tasdik sınırı, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 175 pafta, 3162 ada, 204 sayılı parsel sınırıdır.
- Tasdik sınırı içindeki alan, Turizm Tesis Alanı ve Yol Alanıdır.
- Turizm Tesis maks TAKS: 0,35, E: 2,50, H: Serbest’tir.
- Turizm tesis alanı içinde otel, motel, apart otel yer alabilir. Bu amaç dışında iskân edilemez.

- Tabii zemin kotu altında ve yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda doğal zemin (hafirsiz zemin) kotu üzerine çıkan kısımlar TAKS'a dahildir. Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydı ile bir bodrum kat iskân edilebilir, emsale dahil değildir.
- TAKS değerleri içinde kalmak kaydı ile blok ebat ve şekilleri serbesttir.
- Turizm Tesis Alanında fonksiyonun özelliği gereğince 1. bodrum kat ve zemin katta lobby ve konferans salonu, toplantı ve sergi salonu gibi işlev alanları yer alacağından kat yükseklikleri avan proje ile belirlenecektir.
- Uygulama belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüd raporunda belirtilen öneri ve önlemlere uyulacaktır.
- Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği ve meri 1/1.000 ölçekli plan hükümleri geçerlidir.
- Otopark ihtiyacı, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne göre parsel alanı içinde karşılanacaktır.
- Uygulama aşamasında giriş-çıkışlar ve otopark alanı ile ilgili olarak UTK (ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu) kararı alınacaktır.
- 24.05.2010 gün ve M.34.0.İBB.0.32.70.310.06/72025-1179 Sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
- Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.
- İskân edilen 1. bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 11.05.2006 tarihli 1/1.000 ölçekli “Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejant Tadilleri” planı bulunmakta olup “Turizm Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Söz konusu parselde 29.11.2021 tarihli “Onanlı 1/1.000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği” ve 20.02.2022 tarihli “Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi” plan değişiklikleri ve ilaveleri olmuştur.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi’nden 30.01.2023 tarihinde temin edilen dijital imar arşiv dosyasına göre taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.08.2015	77000879-18	75.806,28	Yeni Yapı	Kule Apart (474 BB): 21.499,54 m ² , Baza Apart (21 BB): 7.021,01 m ² , Ortak Alan: 47.285,73 m ²
Onaylı Mimari Proje	23.11.2017	2017/43621	75.027,67	Tadilat	Otel (307 BB): 28.929,56 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 46.098,11 m ²
Yapı Ruhsatı	30.09.2015	000544-15	76.429	Yeni Yapı	Otel (Apart Otel) (307 BB): 27.562 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 48.146 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 721 m ²
Yapı Ruhsatı	14.12.2015	000544-15	76.429	İsim Değişikliği	Otel (475 BB): 27.562 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 48.146 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 721 m ²
Yapı Ruhsatı	19.09.2016	000544-15	76.429	İsim Değişikliği	Otel (475 BB): 27.562 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 48.146 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 721 m ²
Yapı Ruhsatı	28.11.2017	2017/39	75.920,98	Tadilat	Otel (307 BB): 26.675,99 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 46.595,83 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 649,18 m ²
Yapı Ruhsatı	28.02.2019	2019/28	75.920,98	İsim Değişikliği	Otel (307 BB): 26.675,99 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 46.595,83 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 649,18 m ²
*Yapı Ruhsatı	17.12.2021	2021/277	75.027,67	Tadilat	Otel (307 BB): 28.929,56 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 46.098,11 m ²
Yapı Kullanma İzni	30.12.2022	2022/53	75.027,67	Yeni Yapı	Otel (307 BB): 28.929,56 m ² , Ortak Alan (Ortak Alan): 46.098,11 m ²

*** 17.12.2021 tarih, 2021/277 no.lu “Yapı Ruhsatı” bilgisi, 30.12.2022 tarih, 2022/53 no.lu “Yapı Kullanma İzin” belgesinden edinilmiştir. Kadıköy Belediyesi dijital arşivinde ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nde söz konusu “Yapı Ruhsatı”na ait herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Etiler Mahallesi Nispetiye Caddesi Seher Yıldızı Sokak Tilbe Apt. No:32 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Hisar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 23.11.2017 tarih, 2017/43621 no.lu “Mimari Proje” ve 30.12.2022 tarih, 2022/53 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat irtifak tapusu bulunmaktadır. Taşınmazın kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlaması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için 25.06.2021 tarihinde düzenlenmiş Y20140OMD086 no.lu B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmakta olup belgenin 25.06.2031 tarihine kadar geçerliliği bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamış olup konu taşınmaz, kat irtifak tapusuna sahip bağımsız bölümdür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

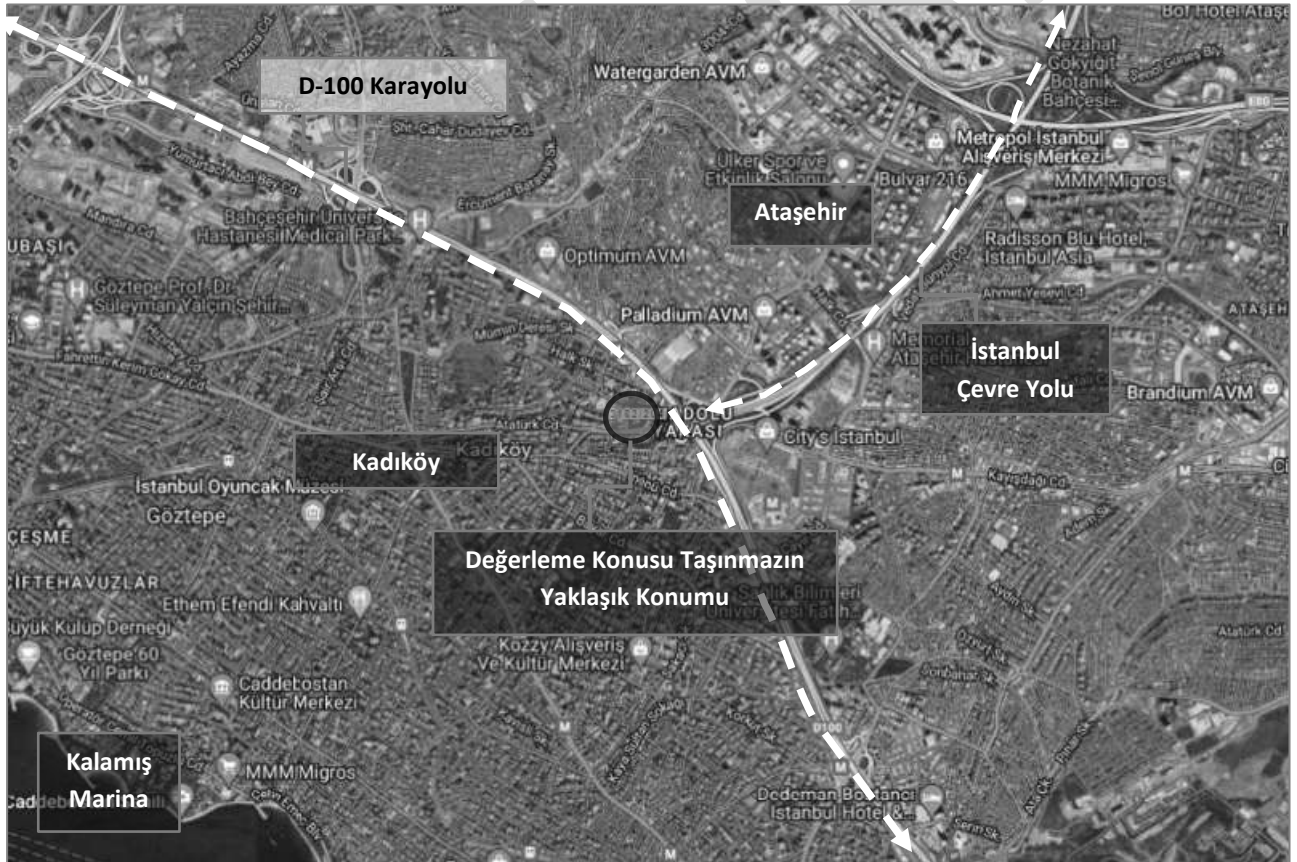
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Sahrayıcedit Mahallesi Mesa Koz Atatürk Caddesi No: 69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul

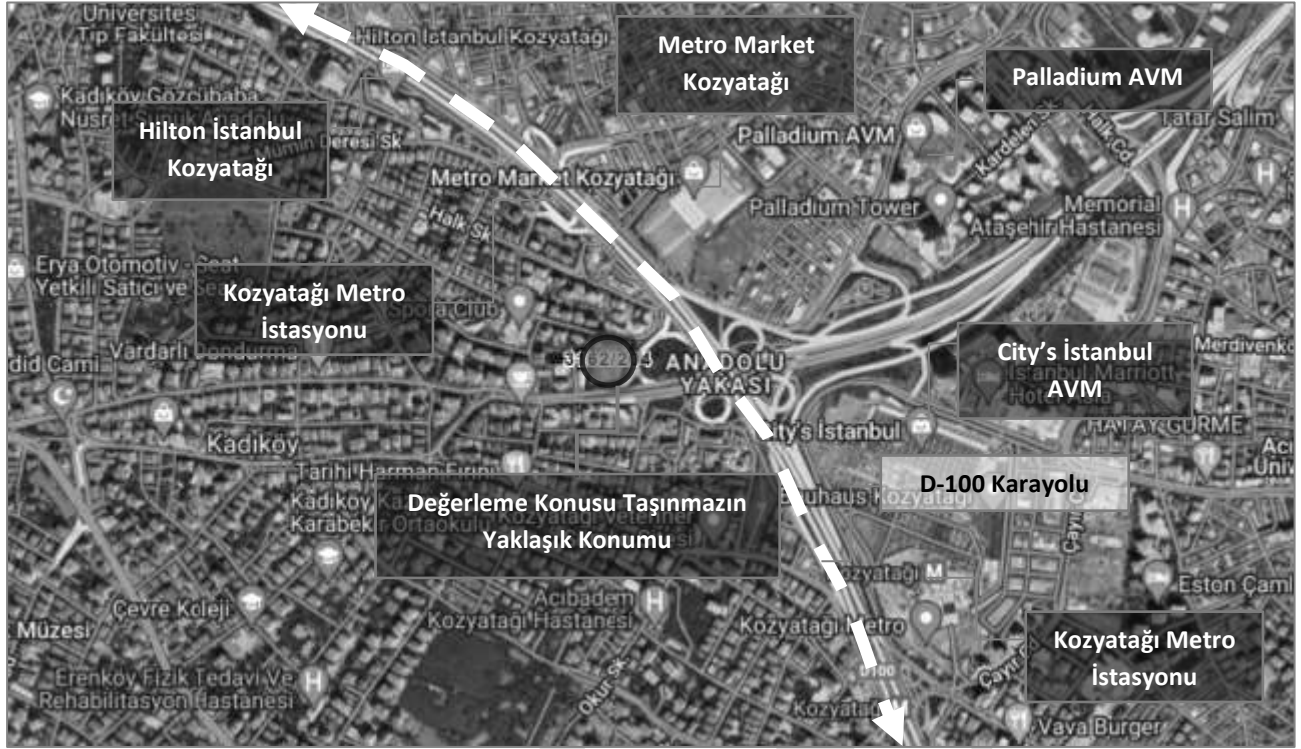
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan Kadıköy ilçesinde konumlanmıştır. İstanbul'un ulaşılabilirliği en yüksek ve en merkezi konumdaki ilçelerinden biri olan Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridinde (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur. Kadıköy İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerinden biridir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge gerek merkezi konumu gerek ulaşım akslarına yakınlığı açısından özellikle son yıllarda gelişimini sürdüren ve yatırımcıların talep gösterdiği bir bölgedir. Bölgede genellikle iç kesimlerde 30-40 yıllık konutlar, ulaşım aksları üzerindeki yapılarda giriş katlar ticari alan, üst katlar ise konut ya da ofis olarak kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra söz konusu taşınmaz ofis ve iş merkezlerinin yoğunlukta olduğu, D-100 Karayolu'na ulaşımı sağlayan Atatürk Caddesi üzerinde bulunmakta olup görünürlükleri yüksektir.



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmazın yakın çevresinde Yenısahra Metro İstasyonu, Kozyatağı Metro İstasyonu, City's İstanbul AVM, Metro Market Kozyatağı, Hilton İstanbul Kozyatağı ve Optimum AVM gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz nitelikli bir proje olan Mesa Koz'da konumlanmaktadır.

Taşınmaza M4 Kadıköy-Tavşantepe metro hattı ile ve D-100 Karayolu üzerinden özel araçla ulaşım oldukça rahat ve kolay şekilde sağlanmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yenisahra Metro İstasyonu	400 m
Kozyatağı Metro İstasyonu	1 km
Anadolu Otoyolu	4 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	18 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

Değerleme konusu taşınma İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraçedit Mahallesi'nde konumlu Atatürk Caddesi üzerinde yer alan Mesa Koz projesinde 23. katta konumlu "24. Normal Katta Mahalleri Olan Apart Birim" nitelikli 283 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 3262 ada, 204 parsel, 8.279,79 m² yüz ölçümüne sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin dikdörtgene benzer bir geometrik formu bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, Atatürk Caddesi ve Cebesoy Sokak'a cepheli olup ana taşınmaza giriş bu sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında inşa edilmiştir. Bina girişi Cebesoy Sokak üzerinden 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Bina içerisinde 6 adet 12 kişilik şahıs asansörü bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın açık ve kapalı otopark imkânı mevcuttur.

23.11.2017 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı bina 7 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat + 2 tesisat katı olmak üzere toplam 38 kattan ve 75.027,67 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 307 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerlendirme konusu 283 no.lu bağımsız bölüm 23. normal katta konumlanmaktadır.

23.11.2017 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 283 no.lu bağımsız bölüm 34,56 m² balkon alanı dahil olmak üzere toplam 134,86 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre normal katında salon, mutfak, WC, hol ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 23,21 m² balkon alanı hariç 52,29 m² ve asma katında 2 oda, WC, koridor, çamaşır odası ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 11,35 m² balkon alanı hariç 48,01 m² kapalı brüt alan olarak projelendirilmiştir.

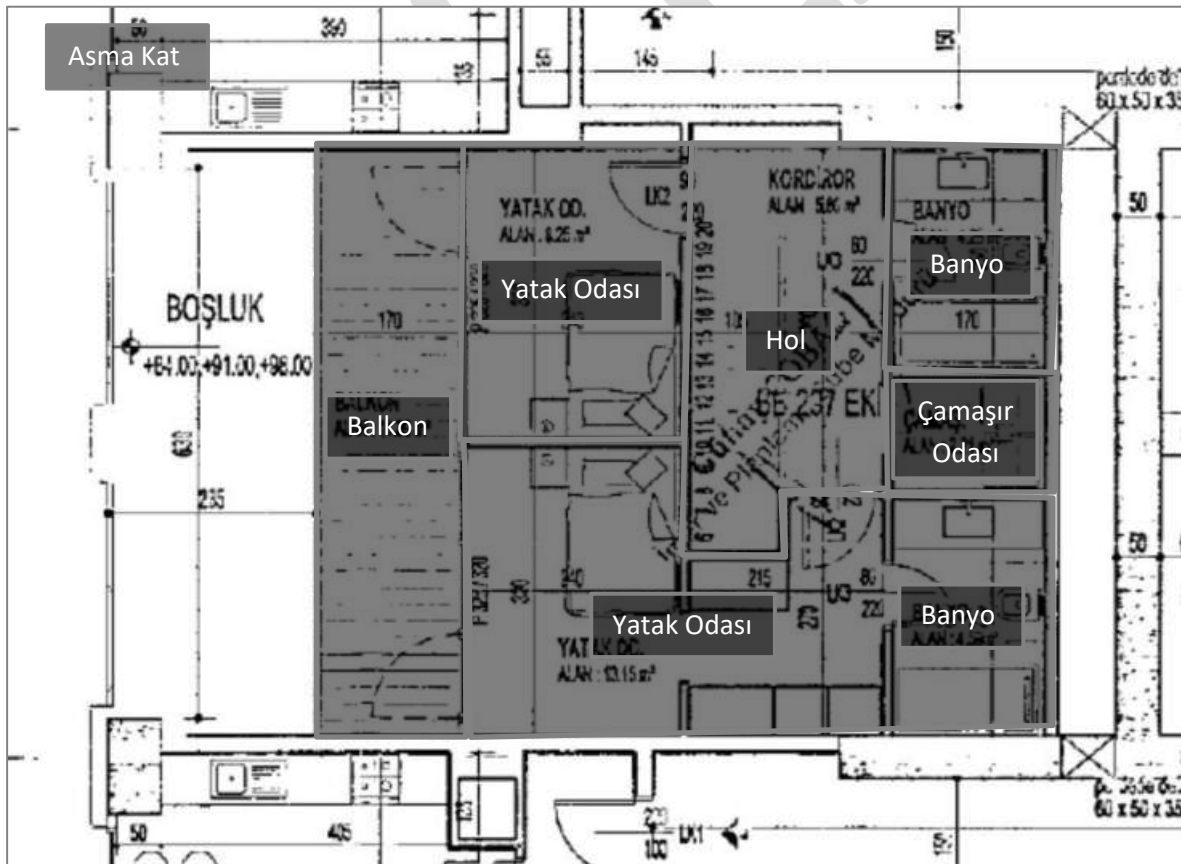
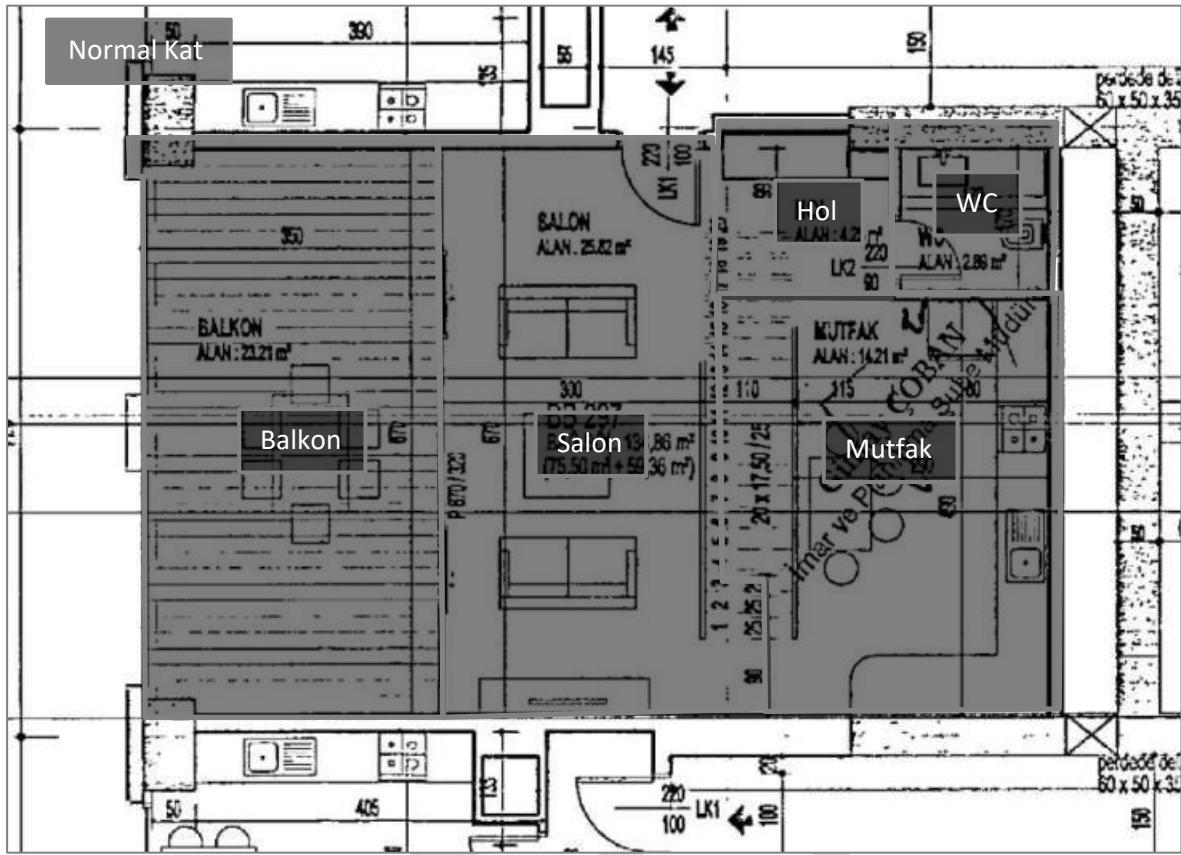
Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın fonksiyonel ve mahal alanları olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. Mahalinde yapılan incelemelere göre; 283 no.lu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 15,75 m² balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11,35 m² balkon alanı katta bulunan odalara dahil edilmiştir. Söz konusu ayırıklıklar sonrası taşınmaz toplam 134,86 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre alansal ve fonksiyonel olarak dağılımı aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

Kat Adı	Yasal Durum			Mevcut Durum		
	Kapalı Alan (m ²)	Balkon Alanları (m ²)	Fonksiyonlar	Kapalı Alan (m ²)	Balkon Alanları (m ²)	Fonksiyonlar
24. Normal Kat	48,01	11,35	2 Oda, WC, Koridor, Çamaşır Odası, Balkon	59,36	-	3 Oda, WC, Koridor
23. Normal Kat	52,29	23,21	Salon, Mutfak, WC, Hol, Balkon	59,75	15,75	Salon, Mutfak, WC, Hol, Balkon
Toplam (m²)	100,30	34,56		119,11	15,75	

Değerleme konusu taşınmazın hem 23. kat hem de 24. katında bulunan asma katında deniz ve adalar manzarası bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 adet bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat + 2 tesisat katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	75.027,67 m ²
Yaşı	-
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	6 Adet Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Apart Birim (Yasal duruma göre) Ofis (Mevcut duruma göre)
Alanı	283 no.lu bağımsız bölüm: 134,86 (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Zemin	Laminat parke, ıslak hacimlerde granit seramik
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın fonksiyonel olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. Mahalinde yapılan incelemelere göre; 283 no.lu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 15,75 m² balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11,35 m² balkon alanı kattaki odalara dahil edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaz nitelikli bir projedir.
- Değerleme konusu taşınmazın deniz ve adalar manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Mahalinde yapılan incelemelere göre; 283 no.lu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 15,75 m² balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11,35 m² balkon alanı kattaki odalara dahil edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın kat irtifak tapusu bulunmakta olup yasal sürecini tamamlamamıştır. Taşınmazın kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlaması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte rakip olabilecek bir proje bulunmamaktadır. Bu durum taşınmazı tercih edilebilir kılmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve tapu kaydına göre “Apart Birim” niteliklidir. Taşınmaz, iskanlı olup kat irtifak tapusu bulunmakta olup taşınmaza değer takdir edilirken onaylı mimari projesindeki ve tapudaki niteliği göz önünde bulundurulmuştur. Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Apart Birim” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat irtifak tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Songül Ergün 0 533 711 75 12	Sahrayıcedit Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	61	4.500.000	73.770	* Değerleme konusu taşınmaza göre konumu kısmen dezavantajlıdır. * Altower Residence'de konumludur. * Yeni bir yapıda konumludur. * 7. katta yer almaktadır. * Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. * Deniz manzarası bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre kısmen dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Songül Ergün 0 533 711 75 13	Sahrayıcedit Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	75	4.800.000	64.000	* Değerleme konusu taşınmaza göre konumu kısmen dezavantajlıdır. * Altower Residence'de konumludur. * Yeni bir binada yer almaktadır. * 4. katta yer almaktadır. * Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. * Deniz manzarası bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre kısmen dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Oytun Mertol 0 555 540 30 34	19 Mayıs Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	110	6.750.000	61.364	* Değerleme konusu taşınmaza göre konumu daha dezavantajlıdır. * Yeni bir binada yer almaktadır. * 9. katında yer almaktadır. * Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. * Deniz manzarası bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre kısmen dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Turyap Göztepe Temsilciliği 0 532 343 36 54	Sahrayıcedit Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	75	4.500.000	60.000	* Değerleme konusu taşınmaza göre konumu kısmen dezavantajlıdır. * Altower Residence'de konumludur. * Yeni bir binada yer almaktadır. * 4. katta yer almaktadır. * Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. * Deniz manzarası bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre kısmen dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Selim Yıldız 0 534 039 39 08	19 Mayıs Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	110	6.400.000	58.182	* Değerleme konusu taşınmaza göre konumu daha dezavantajlıdır. * Yeni bir binada yer almaktadır. * 2. katında yer almaktadır. * Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. * Deniz manzarası bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre kısmen dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, söz konusu taşınmaz ile benzer nitelikteki konutların birim satış bedellerinin konumuna, alanına, otoparkının bulunup bulunmamasına, binanın yaşına ve kalitesine, bulunduğu kata, manzara durumuna, konumlu olduğu projenin niteliği vb. faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip konutların birim satış değerlerinin 70.000-74.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

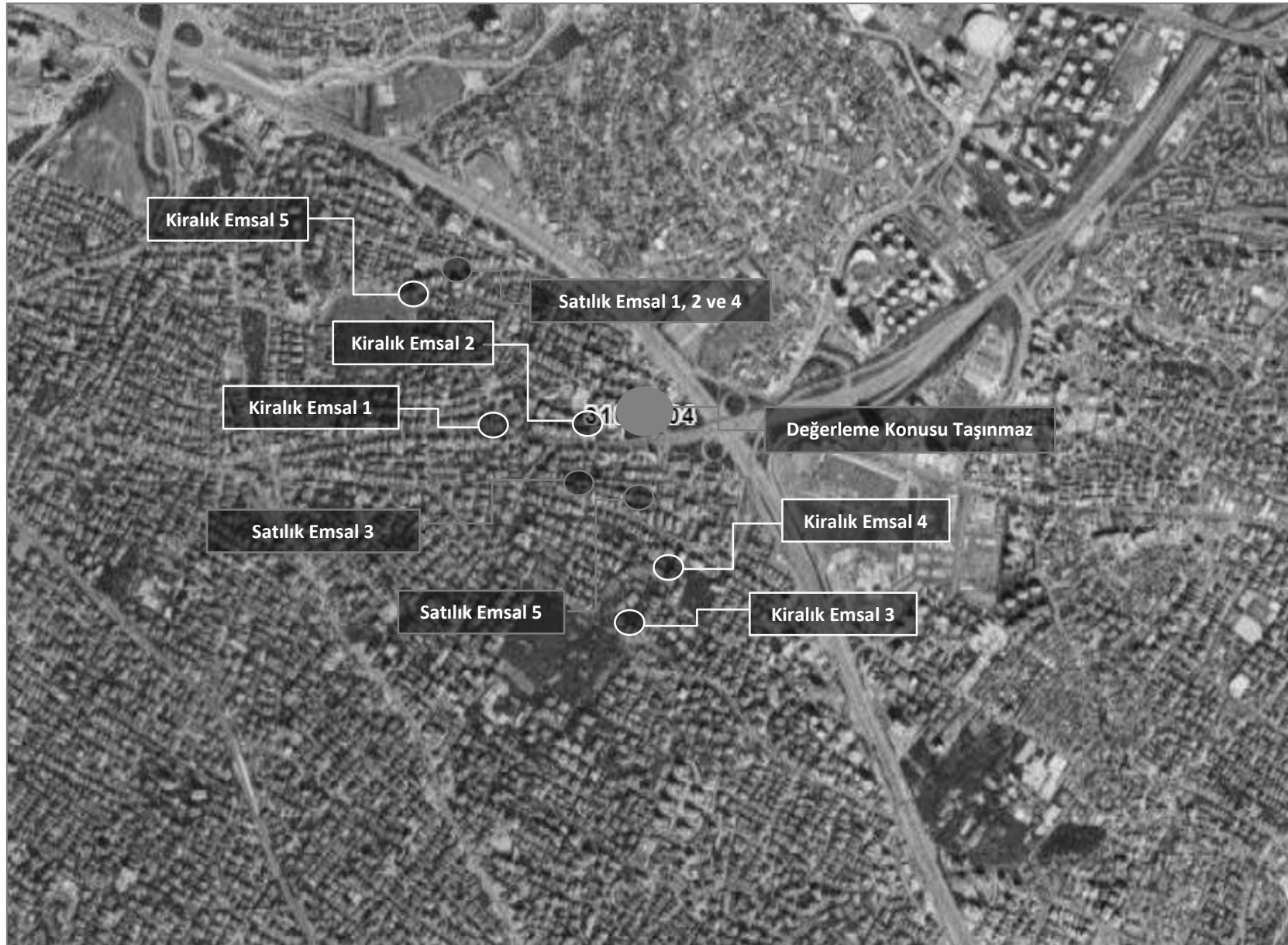
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Belce Aydal 0 537 788 29 01	Sahrayıcedit Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	132	31.990	242	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. * Yaklaşık 10 yıllık bir binada yer almaktadır. * 8. katta yer almaktadır. * Açık otoparkı bulunmaktadır. * Şehir manzarası bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre daha dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Remax Smart 0 533 763 35 38	Sahrayı Cedit Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	115	27.500	239	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. * Yaklaşık 4 yıllık bir binada yer almaktadır. * 10. katta yer almaktadır. * Açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. * Deniz manzarası bulunmamaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre daha dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Lider Gayrimenkul 0 532 069 07 21	19 Mayıs Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	130	29.500	227	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. * Yeni bir binada konumludur. * 8. katta yer almaktadır. * Açık otoparkı bulunmaktadır. * Şehir manzarası bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre daha dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Maximum Gayrimenkul 0 542 629 94 34	19 Mayıs Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	150	33.000	220	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Yaklaşık 30 yıllık bir binada yer almaktadır. * 16. katta yer almaktadır. * Açık otoparkı bulunmaktadır. * Şehir manzarası bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre daha dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmaza göre kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Remax Müjde 0 552 830 23 10	Sahrayıcedit Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	130	26.000	200	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Yaklaşık 25 yıllık bir binada yer almaktadır. * 5. katta yer almaktadır. * Açık otoparkı bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaza göre daha dezavantajlı niteliktedir. * Konu taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, söz konusu taşınmaz ile benzer nitelikteki konutların birim kira bedellerinin konumuna, alanına, otoparkının bulunup bulunmamasına, binanın yaşına ve kalitesine, bulunduğu kata, manzara durumuna, konumlu olduğu projenin niteliği vb. faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip konutların aylık birim kira değerlerinin 262-267 TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	73.770	64.000	61.364	60.000	58.182
	Pazarlık Payı	-15%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	10%	10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	18%	20%	17%	20%	20%
	Kullanım Alanı	-7%	-6%	-3%	-6%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		75.873	71.424	72.286	70.680	70.196

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/ay/m²)	242	239	227	220	200
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	5%	5%	5%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	2%	0%	20%	18%
	Bulunduğu Kat/Manzara	18%	17%	18%	8%	20%
	Kullanım Alanı	0%	-2%	0%	2%	0%
	Konfor Koşulları	-5%	0%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		275	263	254	272	262

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
283 No.lu Bağımsız Bölüm	134,86	72.000	9.710.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			9.710.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Kozyatağı Mahallesi’nde değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, yeni binanın 4. katında yer alan brüt 60 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 4.100.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira bedelinin aylık 15.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı düşülerek hesaplama yapılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.900.000 \text{ TL} = 0,046$$

- Kozyatağı Mahallesi’nde değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 23 yıllık binanın 4. katında yer alan brüt 225 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 13.250.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira bedelinin aylık 45.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı düşülerek hesaplama yapılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 45.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 12.500.000 \text{ TL} = 0,043$$

Söz konusu gayrimenkullün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 262-267 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değer aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm	Kapalı Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
283 No.lu Bağımsız Bölüm	134,86	265	35.737,90	4,50%	9.530.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					9.530.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı imar planındaki lejandı ve mimari projesi ile uyumlu olarak “Apart Birim” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu olduğu parsel, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre “Turizm Tesis Alanı” lejandında kalmakta olup ilgili lejanda ait plan notlarına göre “Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz” ifadesi bulunmaktadır ancak söz konusu taşınmaza ilişkin; 23.11.2017 tarih, 2017/43621 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 30.12.2022 tarih, 2022/53 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve tapu kaydına göre “Apart Birim” niteliklidir. Taşınmaz, iskanlı olup kat irtifak tapusu bulunmakta olup taşınmaza değer takdir edilirken onaylı mimari projesindeki ve tapudaki niteliği göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlaması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, “Yönetim Planı Değişikliği” beyanı, “Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 14.07.2017 tarih 44168 sayılı yazısı gereğince turizm tesis alanı belirtilmesi” beyanı ve “99 yıllığı 1 Krş peşin olarak 99 yıllığına trafo kira şerhi” kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ve değerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifak tapusuna sahip “Apart Birim” niteliğinde bağımsız bölüm olup arsa veya arazi vasfında değildir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	9.710.000
Gelir Yaklaşımı	9.530.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	06.02.2023		
Değer Tarihi	31.12.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.710.000.-TL	DokuzmilyonyediyüzonbinTL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.457.800.-TL	Onbirmilyondörtüyüzelliyebinsekizyüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Enerji Kimlik Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf				
İlçesi	KADIKÖY							
Mahallesi	SAHRAİCEDİT							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
12.455.903,18		75	3162	204	ha	m ²		
						8.279,79 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa						
	Sınırı	Planındadır						
		Zemin Sistem No : 21227319						
	Edinme Sebebi	Tatlımı ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 1/5 payı ARSAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ 4/5 ARSAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ 1/5						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		34213	4	361		23/10/2015	Cilt No.	
Sahife No.		Sicil No: 28884 Yetkili Müste Yardımcısı 				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : * Bilgi için ayrı ayrı kısıtlı ve yerinde tapu kütüphanesine başvurulmalıdır. ** Tapu ve Sicil Müdürlüğü tarafından verilen tapu ve sicil belgeleri, her ne şekilde olursa olsun, geçerli değildir.								

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-2-2023-15:50



Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181823096667	20230203-1753-F03359	9666

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	3162/204
Taşınmaz Kimlik No:	98011515	AT Yüzölçümü(m2):	8279.79
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	24.NORMAL KATTA MAHALLERİ OLAN APART BİRİM
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAHRAİCEDİT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/23.NORMAL//283
Cilt/Sayfa No:	144/14214	Arsa Pay/Payda:	13486/3170041
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.08.2020(Şablon: Yönetim Planının		Kadıköy -	-

1 / 3

	Belirtilmesi)		19-08-2020 17:19 - 29664	
Beyan	Diğer (Konusu: KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.07.2017 TARİH 44168 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE TURİZM TESİS ALANI BELİRTMESİ) Tarih: 14/07/2017 Sayı: 44168(Şablon: Diğer)	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	Kadıköy - 19-07-2017 12:08 - 22788	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
407323522	(SN:7932002) ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	4/5	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 15-12-2017 39369	-
407323523	(SN:7934572) ARSAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/5	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 15-12-2017 39369	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1.Krş Peşin Olarak 99 Yıllığına Trafo Kira Şerhi)	ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM ANONİM	(SN:5319652) AYEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Kadıköy - 15-10-2018 11:55 - 35434	

2 / 3

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yılığ 1.Krş Peşin Olarak 99 Yılığına Trafo Kira Şerhi)	ARSAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Kadıköy - 15-10-2018 11:55 - 35434	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gTJw6eU-YiYgzL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Güneş ÖZÇELİK		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.06.1993		
Mesleği	Şehir Plancısı - Lisanslı Değerleme Uzmanı (912800)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2011 - 2015)		
İş Tecrübesi	01.2022 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	01.2021 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	06.2017 - 12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2016 - 11.2016	Belde Planlama Mim. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 912800) Real Estate Development & Finance Certificate Program (February-May 2022) <i>Özyeğin University Alp Alkaş Retail Real Estate Center</i> İngilizce Dil Eğitim Kursu, South Bank University, <i>Londra/İngiltere</i>		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 12.11.2020

Belge No: 912800

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

GÜNEŞ ÖZÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.08.2022

Belge No: 2022-01.2526

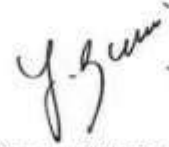
Sayın Güneş ÖZÇELİK

(T.C. Kimlik No: 46882335526 - Lisans No: 912800)

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



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan