

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2448 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ
1 ADET BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM
HATACIKOĞLU

KİM-2101039 ATAŞEHİR

Bu rapor
19181084440 kimlik
numaralı CIGDEM
HATACIKOĞLU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 16:
18

SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ

Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 18:
08

EREN
KURT

Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021
08:40

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	08.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101039
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ İÇERENKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA
DEĞERLEME ADRESİ	İÇERENKÖY MAHALLESİ, UYSAL SOKAK NO:22, NADİR SOKAK NO:4 ATAŞEHİR/İSTANBUL (Adres Kodu No-22: 2405548914, No-4: 2406448882)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (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 - Pazar (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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Sureti
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** İmar durumu (kopya)
- Ek 5 -** Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 6 -** 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- 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 ücreti; 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, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

Hadımköy Mah. Metin Oktay Cad.No:31 Arnavutköy/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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KİM-2101039 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır

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

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2448 ADA 2 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ATAŞEHİR
Bucağı	:
Mahallesi	: İÇERENKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: KAYIŞDAĞI
Pafta No	: 256-257
Ada No	: 2448
Parsel No	: 2
Alanı	: 2.415,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 2/3 PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ 1/3
Yevmiye No	: 11364
Cilt No	: 77
Sayfa No	: 7536
Tapu Tarihi	: 01.06.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Serhler Hanesinde:

Ersan Alışveriş Hizmetleri Ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde;

• İcrai Haciz: Kocaeli 8. İcra Dairesi'nin 10.08.2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971,67 TL bedel ile Alacaklı: Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 10-08-2020-16093

Pir Sultan Abdal Kültür Derneği hissesi üzerinde;

• İcrai Haciz: İSTANBUL ANADOLU 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01.09.2016 tarih 2014/17417 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18685,61 TL bedel ile Alacaklı: BAYSEL ELEKTRONİK CİHAZLAR SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 05-09-2016 -17149

• İcrai Haciz: ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21.11.2017 tarih 2012/16478 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3788 TL bedel ile Alacaklı: DİLBER VOLKAN lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 23-11-2017 -20373

• İcrai Haciz: SİVAS 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24.01.2019 tarih 2016/7804 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4234,19 TL bedel ile Alacaklı: HABİB BİLİK lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 24-01-2019 -1433

• İcrai Haciz: ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23.01.2019 tarih 2012/16478 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3809,24 TL bedel ile Alacaklı: DİLBER VOLKAN lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 25-01-2019-1520

• İcrai Haciz: Ankara 27. İcra Dairesi'nin PİR SULTAN Ataşehir - 22.08.2019 tarih 2019/10591 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2822,11 TL bedel ile Alacaklı: Ayhan Demir, Murat Kalender, Mustafa Yılmaz, Sercan Aydoğan, Yakup Yağmur, Yüksel Kurt lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 23.08.2019-15947

• İcrai Haciz: Ankara 23. İcra Dairesi nin 14.10.2019 tarih 2012/16478 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3809,24 TL bedel ile Alacaklı: Dilber Volkan lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 15.10.2019-20605

• İcrai Haciz: Ankara 4. İcra Dairesi nin 14.07.2020 tarih 2018/14015 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1000 TL bedel ile Alacaklı: Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih-Yevmiye: 16-07-2020 -13658

Rehinler Hanesinde:

Pir Sultan Abdal Kültür Derneği hissesi üzerinde;

Ersan Alışveriş Hizmetleri Ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. lehine, 660000,00 TL bedelle, 01.06.2016 tarih 11364 yevmiye numaralı 1 yıl süreli İpotek kaydı bulunmaktadır.

Taşınmaz hisseleri üzerinde icrai hacizler ve kamu haczi bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu parsel 13.07.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli İçerenköy Mahallesi İslah İmar-Revizyon İmar Planında, 03.12.1997 t.t.'li 1/1000 ölçekli İçerenköy 2882-2448 Adalar Plan Tadilatında ve 10.07.1998 t.t.'li İçerenköy 2448 ada 2 Parsel Plan Tadilatında, TAKS:0.30, kaks:0.60, h:avan proje, ayırık nizam Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır.

16.12.2016 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy, İçerenköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve 21.11.2018 t.t.'li 1/5000 ölçekli Plan Tadilatında, Sosyal Tesis Alanında kalmakta olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesinin 17.06.2020 tarih ve 2019/2112 E.,2020/726 K. sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy, İçerenköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı iptal edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir ve Planlama Müdürlüğünün, Ataşehir Belediyesine 14.10.2020 tarihli yazısı ile söz konusu bölgede Nazım İmar Planı çalışmalarına başlandığı bilgisi edinilmiştir.



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

16.12.2016 tarihinde 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy, İçerenköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı onanmış olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesinin 17.06.2020 tarih ve 2019/2112 Esas Sayılı Kararı ile 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye yeni 1/5000 ölçekli imar planları hazırlandığı, ancak sonrasında bu planların iptal edilerek eski 1/5000 ölçekli planlara dönüldüğü ve taşınmazın yer aldığı bölgede uygulama yapılmasına engel oluşturmadığı bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ait dosya dijital olarak incelenmiştir. Dosyasında 28.01.2005 tarih 2005-01-36 sayılı 1 adet kültür merkezi, 1666m² inşaat alanı için verilmiş yeni yapı ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Taşınmazla ilgili olumsuz bir karara rastlanmamıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2448/2	28.01.2005	2005-01-36	YENİ YAPI	Kültür Tesisi	1	2	2	4	3B	1.666,00
TOPLAM										1.666,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın ruhsatına göre alanı 1666m²'dir. Projesine göre alanı 3930m² olup, kapalı otopark alanının emsal alanına eklenmediği düşünülmektedir. Projesinden farklı olarak bodrum katlarda yer alan kapalı otopark bölümlerin fonksiyonları değiştirilerek ofis, konferans salonu, kafe, cem evi gibi kullanım alanlarına dönüştürülmüş, 2.bodrum katta yer alan ~40m² alanlı bölüm duvarları kaldırılarak açık hale getirilmiş, zemin ve 1.normal kat tam kata dönüştürülmüş, projesinde bulunmayan 2.normal ve çatı katı eklenmiştir. Taşınmaz mevcutta; toplam ~8390m² alanlıdır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

ÖLÇÜ Yapı Denetim Ltd.Şti.- Hasanağa Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No:13/8 Kadıköy/İstanbul

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

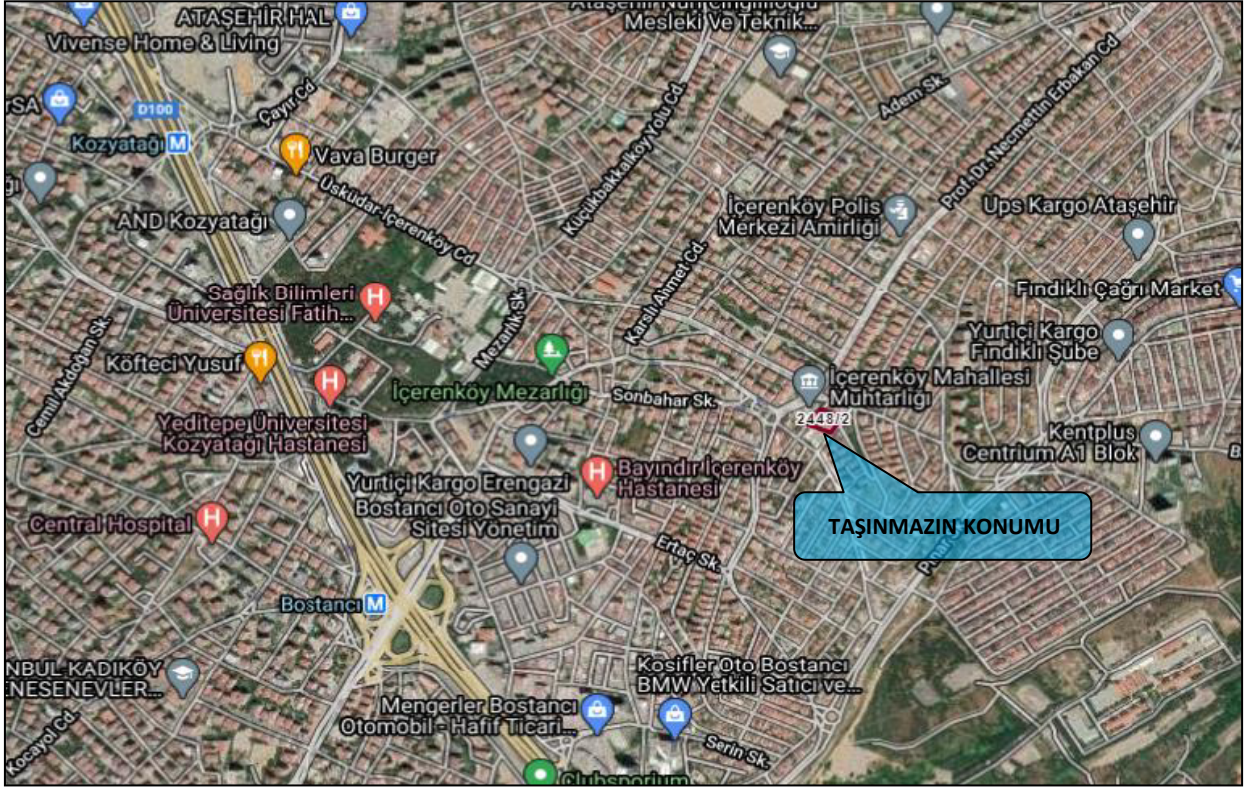
Değerleme konusu taşınmaz ; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi ARSA nitelikli 2448 ada 2 parsel üzerinde yer alan 2 bodrum+zemin+2 normal+çatı katlı taşınmazdır.

Parsel geometrik olarak düzgün yamuk şeklinde, kotlu bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde 2 bodrum+zemin+2 normal +çatı kattan oluşan bina yer almaktadır. 1.ve 2 bodrum katlar; Pir Sultan Abdal Kültür Merkezi ve Cem Evi, zemin katta; Kim Market ve depo bölümleri, 1.normal katta; spor salonu bulunmakta olup, 2.normal kat ve çatı kat boş durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma hızı yüksektir. Orta ve üst orta gelir grubu tarafından tercih edilen bir bölgedir. İçerenköy Muhtarlığı ve Ataşehir Belediyesi Neşet Ertaş Kültür Merkezi karşısında, Birlik Camii bitişiğinde konumlanmıştır. D-100 Karayolu ve Bostancı Metro Durağı 1 km mesafededir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz D-100 Karayolu, O-2 Bağlantı yolu ve E-80 Karayollarına yakın konumdadır. Ana arterlere yakın konumu nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Bostancı Metro Durağı da ~1km mesafede olup, ulaşım avantajı sağlamaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi ARSA nitelikli 2448 ada 2 parsel üzerinde yer alan projesine göre 2bodrum+zemin+normal katlı, mevcutta ise 2 bodrum+zemin+2 normal+çatı katlı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak düzgün şeklinde, kotlu bir arazi yapısına sahiptir.

Ruhsatına göre taşınmaz 2 bodrum+Zemin+normal kat 1666m² alanlı kültür merkezi için düzenlenmiştir. Ruhsat belgesinde ortak alan belirtilmemiş olup, bodrum katlarda yer alan kapalı otopark alanlarının emsal dışı bırakıldığı düşünülmektedir.

Projesine göre 2.bodrum kat kapalı otopark, sığınak, cenaze yıkama, jeneratör, depo, görevli bölümlerinden oluşmakta olup ~1330m², 1.bodrum kat kapalı otopark, ısı merkezi, binaya ait depo, wc bölümlerinden oluşmakta olup ~1330m², zemin kat; kapalı karşılama, kültür-sanat, eğitim odası, 4 adet derslik, halk oyunları semah, çay ocağı, sergi salonu bölümlerinden oluşmakta olup ~725m², normal kat ise kütüphane, halkla ilişkiler, komisyon odası, sayman, basın yayın, sekreter, toplantı odası, şube başkanı odası, wc bölümlerinden oluşmakta olup 545m² alanlı olmak üzere toplamda 3930m² alanlıdır. Arazinin kotlu yapısı nedeniyle 2.bodrum, 1.bodrum ve zemin katlardan girişleri bulunmaktadır.

Mevcutta parsel üzerinde 2 bodrum+zemin+2 normal +çatı kattan oluşan bina yer almaktadır. 1.ve 2 bodrum katlar; Pir Sultan Abdal Kültür Merkezi ve Cem Evi, zemin katta; Kim Market ve depo bölümleri, 1.normal katta; spor salonu bulunmakta olup, 2.normal kat ve çatı kat boş durumdadır. 2.normal kat ve çatı katın dış cephesi kapatılmış, iç bölümleri natamam durumdadır. Pir Sultan Abdal Kültür Merkezi ve Cem Evi girişi Nadir Sokak, Kim Market girişi ise Uysal Sokak'tan sağlanmaktadır. Kot farkı nedeniyle zemin kat Uysal Sokak, 1.bodrum kat Nadir Sokak ile aynı kottadır. 2.bodrum katın da Nadir Sokak'tan doğrudan girişi bulunmaktadır.

Projesinden farklı olarak bodrum katlarda yer alan kapalı otopark bölümlerin fonksiyonları değiştirilerek ofis, konferans salonu, kafe, cem evi gibi kullanım alanlarına dönüştürülmüş, 2.bodrum katta yer alan ~40m² alanlı bölüm duvarları kaldırılarak açık hale getirilmiş, zemin ve 1.normal kat tam kata dönüştürülmüş, projesinde bulunmayan 2.normal ve çatı katı eklenmiştir.

Taşınmaz mevcutta;

2.bodrum kat; 1290m²

1.bodrum kat; 1330m²

Zemin kat; 1440m²

1.normal: 1440m²

2.normal: 1440m²

Çatı katı: 1450m² olmak üzere toplamda ~8390m² alanlıdır. Taşınmazın yamuk formu ve büyük alanlı olması nedeniyle alanları yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	MARKET-CEM EVİ-KÜLTÜR MERKEZİ-OFİS
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

2 bodrum ve zemin katta zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar bazı bölümlerde tavan boyalı, bazı bölümlerde spot aydınlatmadır. 1.normal katın iç mekan özellikleri görülememiştir. 2.normal ve çatı katta zeminler şaptır. İç bölümler bulunmamaktadır. Çatı katı demir profilden inşa edilmiştir. Isıtma ve soğutma sistemi olarak klima kullanılmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında iskan alınabilmesi için yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup, binanın mevcut haliyle ruhsata bağlanamayacağı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

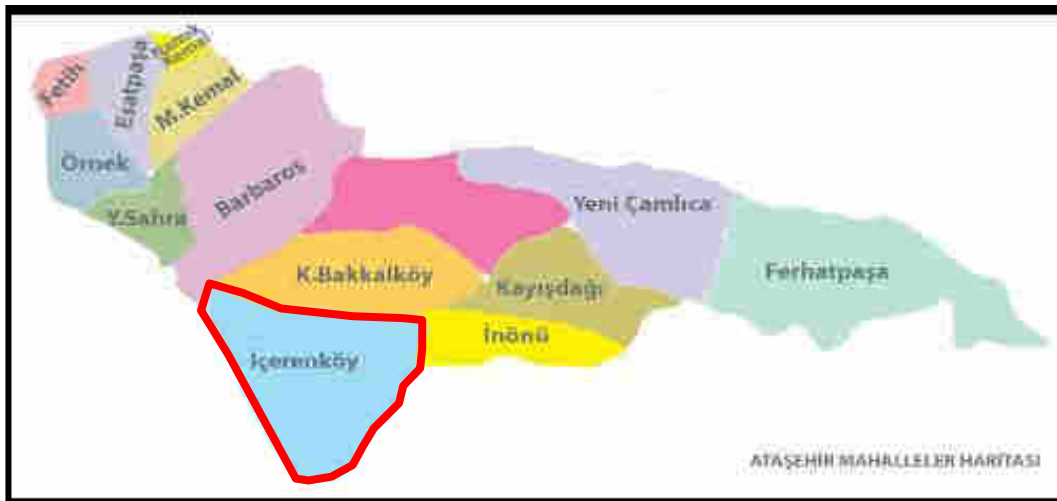
5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 6 Mart 2008'de T.B.M. Meclisinde kabul edildi ve 22.03.2008 Tarih ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunun 'İlçe Kurulması' başlığı altındaki 1.Maddesinin 18. bendinde Ataşehir İlçesi 'Ekli (16) sayılı listede adları yazılı Mahalleler ile Mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul ilinde Ataşehir İlçesi kurulmuştur.' Şeklinde tanımlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 26 km²'dir. Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle olarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahalleye bölünmüştür.

Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenişehir mahalleleridir. Yine Ümraniye'den ayrılarak Ataşehir İlçesine bağlanan Mustafa Kemal ve Namık Kemal Mahallelerinin bir bölümü, Ümraniye Belediye Meclisi Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla, Mustafa Kemal Mahallesi'nin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesi'nin Ataşehir'de kalan bölümü birleştirilerek Aşık Veysel Mahallesi, diğer kısmı ise yine Mustafa Kemal Mahallesi olarak kalmıştır. Son haliyle ilçe 17 mahalleden oluşmaktadır.

İlçeye ismini veren Ataşehir yerleşim alanı ise 1990'lı yıllardan itibaren TOKİ'nin öncülüğünde gerçekleştirilen konut ve iş merkezleri yapılaşması ile çağdaş şehirciliğin bütün özelliklerini taşımaktadır. Başta güvenlik olmak üzere her türlü ihtiyacın rahatça karşılanabildiği siteler şeklindeki yapılaşma halen cazibesini artırarak devam ettirmektedir. Bu yapılaşma ilçenin, daha az gelişmiş bölümleri içinde kentsel dönüşüm projeleri ile örnek oluşturma özelliğine sahiptir. İlçe 26 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir.

D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçemiz özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçemiz güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur. Marmara Denizi'nin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbahar ise yağışlı geçer. Kış aylarında yüksek kesimler başta olmak üzere kar yağışı görülür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 425.094 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
Enflasyon	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

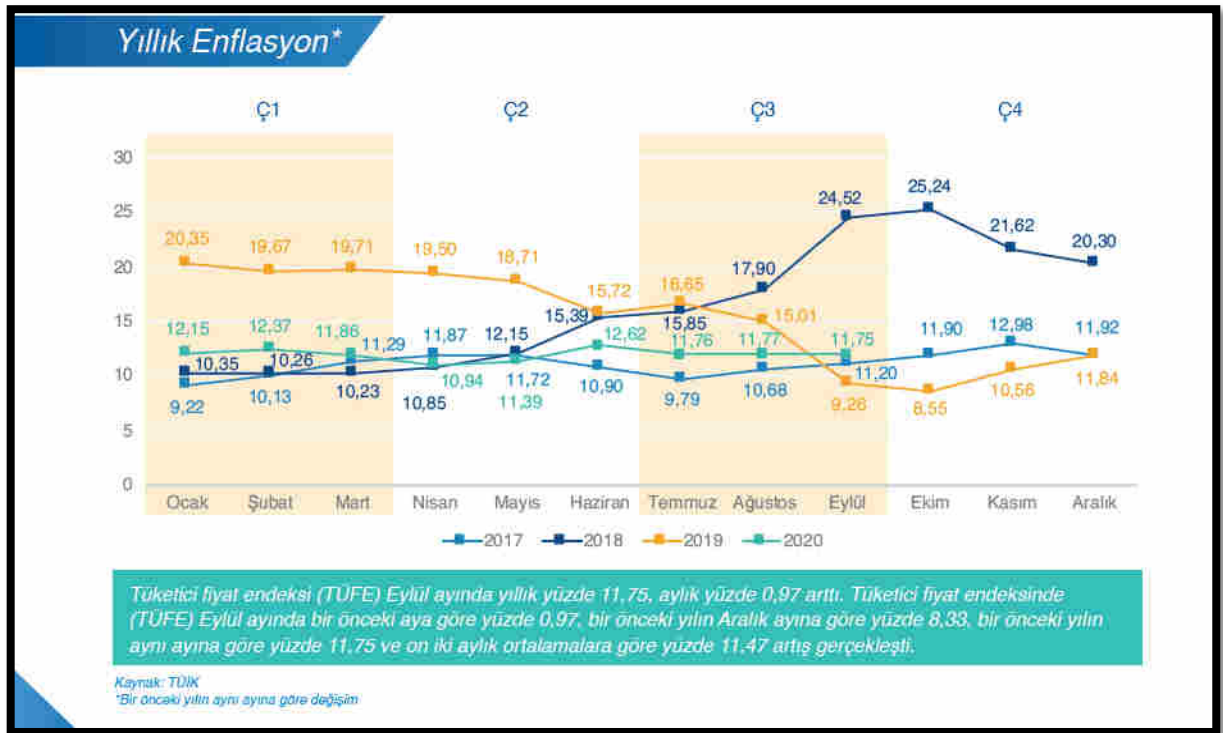
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırı % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektööründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ölkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektööründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektöörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektööründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğıu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçölme beklenmektedir.

Ölkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenmektedir. Tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.788	6.951	6.558
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir Belediyesi İmar 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

- * Net imar parselidir.
- * Merkeze yakın konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.
- * Kotlu bir arazi yapısına sahip olması nedeniyle 1.bodrum ve zemin katlar yol kotundadır ve doğrudan girişleri bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje ve ruhsat harici uygulamalar vardır.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Hisseli mülkiyettir.
- * Taşınmaz üzerinde haciz şerhleri bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa ve İşyeri Emsalleri

1 Demirhanlı Emlak

Tel 0532 284 69 58

Taşınmaza yakın konumda yer alan 930 m² alanlı arsa 14.000.000TL bedelle satılıktır. KAKS:2,07, H:15 kat yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktayken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

SATILIK	930 .-M ²	14.000.000 .-TL	15.054 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Sahibi

Tel 0555 559 46 94

Taşınmaza yakın konumda yer alan 923 m² alanlı 936 ada 103 parsel sayılı arsa 10.870.000TL bedelle satılıktır. KAKS:2,07, H:15 kat yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktayken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

SATILIK	923 .-M ²	10.870.000 .-TL	11.777 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Bülent Emlak

Tel 0532 425 56 21

Taşınmaza yakın konumda yer alan 285 m² alanlı 2751 ada 2 parsel sayılı arsa 2.750.000TL bedelle satılıktır. Bitişik nizam, H:9,50 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktayken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur. Taşınmaza ilişkin proje hazırlanmış olup 900m² alanlı bina inşa edilebilmektedir.

SATILIK	285 .-M ²	2.750.000 .-TL	9.649 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Bülent Emlak

Tel 0532 425 56 21

Taşınmaza yakın konumda yer alan 268 m² alanlı 826 ada 30 parsel sayılı arsa 1.700.000TL bedelle satılıktır. Bitişik nizam, H:9,50 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktayken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

SATILIK	268 .-M ²	1.700.000 .-TL	6.343 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Remax Tan

Tel 0505 095 00 01

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1111 ada 121 parsel sayılı 174 m² arsa 2.050.000TL bedelle satılıktır. Ayrik nizam, TAKS:0,30 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktayken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

SATILIK	174 .-M ²	2.050.000 .-TL	11.782 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Akkoç Gayrimenkul

Tel 0554 836 75 75

Taşınmaza yakın konumda yer alan 2412 ada 17 parsel sayılı 121 m² arsa 675.000TL bedelle satılıktır. Bitişik nizam, H:9,50 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktayken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

SATILIK	121 .-M ²	675.000 .-TL	5.579 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Reyhan Gayrimenkul

Tel 0554 836 75 75

Taşınmaza yakın konumda Bostancı Sanayi'de yer alan 367m² oturumlu, 6 katlı, 2200 m² alanlı bina 14.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 11.000.000 TL teklif gördüğü ve 60.000TL bedelle kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2200 .-M ²	14.000.000 .-TL	6.364 .-TL/M ²
KİRALIK	2200 .-M ²	60.000 .-TL	27 .-TL/M ²

8 SMH Gayrimenkul

Tel 0555 609 56 50

Taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı, toplam 750 m² alanlı, 4 daire 2 dükkandan oluşan bina 2.700.000TL bedelle satılıktır. 11.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	750 .-M ²	2.700.000 .-TL	3.600 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	11.000 .-TL	15 .-TL/M ²

9 Remax Joker

Tel 0535 844 63 19

Taşınmaza yakın konumda yer alan 5 katlı, toplam 272 m² alanlı 5 yıllık bina 1.950.000TL bedelle satılıktır. 8.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	272 .-M ²	1.950.000 .-TL	7.169 .-TL/M ²
KİRALIK	272 .-M ²	8.000 .-TL	29 .-TL/M ²

10 Remax Öncü

Tel 0537 988 99 21

Taşınmaza yakın konumda yer alan 400 m² alanlı A-101 kiracılı dükkan 3.000.000TL bedelle satılıktır. 11.500 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	400 .-M ²	3.000.000 .-TL	7.500 .-TL/M ²
KİRALIK	400 .-M ²	11.500 .-TL	29 .-TL/M ²

11 Altaş Emlak

Tel 0532 572 29 21

Taşınmaza yakın konumda yer alan 2 katlı, toplam 370 m² alanlı, 4 dükkan, 1 ofis 2 daireden oluşan binanın %65 hissesi 2.575.000TL bedelle satılıktır. 11.000 TL kira getirisi olduğu, boş olan dükkanın kiraya verilmesi halinde 13.500 TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir. aritmetik olarak hesaplanan 1/1 hisse değeri: 3.962.000 TL

SATILIK	750 .-M ²	3.962.000 .-TL	5.283 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	13.500 .-TL	18 .-TL/M ²

12 FG Grup

Tel 0532 572 29 21

Bostancı Sanayi'de 243m² arsa üzerinde yer alan 4 katlı, toplam 680 m² alanlı, 27 yıllık bina 4.500.000TL bedelle satılıktır. KAKS:2,07 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktaiken imar planları mahkeme kararı ile durdurulmuştur.

SATILIK	680 .-M ²	4.500.000 .-TL	6.618 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

13 Berrin Özden Emlak

Tel 0537 343 00 27

Taşınmaza yakın konumlu Alanaldı Caddesi üzerinde 184m² arsa üzerinde yer alan 4 katlı, toplam 600 m² alanlı 5 dükkan ve 3 ofisten oluşan 35 yıllık bina 5.000.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	600 .-M ²	5.000.000 .-TL	8.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Emsal Krokisi



Kiralık Emsaller

1 Mega Team

Tel 0 (542) 256 84 84

Aynı bölgede, Bostancı Sanayi'de Kutay İş Merkezi'nde yer alan D-100 cephe, 7 katlı, 2700m² alanlı, güvenlik ve otoparkı bulunan bina aylık 79.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.

KİRALIK	2700 .-M ²	79.000 .-TL	29 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

2 Hakan Ercan Pusula Gayrimenkul

Tel 0533 081 28 80

Taşınmaza yakın konumda yer alan 5 katlı, toplam 500m² alanlı, 3 yıllık iskanlı ve asansörlü bina aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	15.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 West Gayrimenkul

Tel 0532 434 52 62

Aynı bölgede, D-100 Karayoluna 100m mesafede, cadde üzerinde yer alan 1300 m² kapalı+200m² teras alanı olan bina aylık 45.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.

KİRALIK	1300 .-M ²	45.000 .-TL	35 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

4 Sema&Merve Gayrimenkul

Tel 0533 453 13 23

Aynı bölgede yer alan 3 katlı, 350 m² alanlı, komple yenilenmiş, ön ve arka bahçe kullanımı bulunan müstakil bina aylık 10.000.-TL bedele kiralıktır.

KİRALIK	350 .-M ²	10.000 .-TL	29 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

5 Kybele Gayrimenkul

Aynı bölgede yer alan 5 katlı, toplam 2850 m² alanlı plaza bina aylık 100.000.-TL bedele kiralıktır. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.

KİRALIK	2850 .-M ²	100.000 .-TL	35 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

6 Coldwell Banker Trio

Tel 0533 453 13 23

Aynı bölgede yer alan 4 katlı, toplam 430 m² alanlı mini plaza bina aylık 20.000.-TL bedele kiralıktır. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.

KİRALIK	430 .-M ²	20.000 .-TL	47 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 KW Nova

Tel 0533 453 13 23

Aynı bölgede, D-100 Karayoluna 200m mesafede, cadde üzerinde yer alan 9 katlı, toplam 5900 m² alanı olan plaza aylık 180.000.-TL bedele kiralıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi ve inşai kalitesi daha yüksektir.

KİRALIK	5900 .-M ²	180.000 .-TL	31 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

8 FG Grup

Tel 0533 453 13 23

Aynı bölgede, D-100 Karayoluna 200m mesafede, cadde üzerinde yer alan 6 katlı, toplam 3000 m² alanı olan plaza aylık 125.000.-TL bedele kiralıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi ve inşai kalitesi daha yüksektir.

KİRALIK	3000 .-M ²	125.000 .-TL	42 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (12)	EMSAL (13)
SATIŞ FİYATI		14.000.000	2.700.000	1.950.000	4.500.000	5.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	8.390	2.200	750	272	680	600
BİRİM M ² DEĞERİ		6.364	3.600	7.169	6.618	8.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-10%	-20%	-35%	-20%	-20%
NİTELİĞİ	TİCARİ	TİCARİ	KONUT + TİC	TİCARİ	TİCARİ	TİCARİ
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	10%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	2.Normal ve Çatı natamam					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-37%	-42%	-67%	-47%	-47%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.280	4.009	2.088	2.366	3.507	4.417

Bulunan emsallerden taşınmaza en yakın olduğu düşünülen 5 bina nitelikli taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak binanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu mevcut bina alanı üzerinden yapılmıştır. Karşılaştırma tablosundan değerlendirme konusu taşınmazın birim m² değeri 3.800 TL/m² olarak belirlenmiştir. Taşınmazın ortalama paçal bina birim m2 değerinin 3000 - 5.000 TL/m2 aralığında olacağı öngörülmüştür. Mevcut durum değeri takdir edilirken 2.normal ve çatı katın kaçak ve dekorasyonsuz oluşu dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2448	2	8.390,00	3.280	27.519.200,00
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				27.520.000,00

Parsel üzerindeki yapı projesinden farklı uygulamalar içermekte olup, herhangi bir encümen kararı veya ruhsat iptali bulunmaması nedeni ile yasal durum değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir. Taşınmazın proje alanı, niteliği dikkate alınarak birim m2 değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2448	2	3.930,00	5.500	21.615.000,00
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				21.620.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel "Kültür Tesisi Alanı"nda yer almaktadır. Bunun arsanın satış kabiliyetini ve değerini olumsuz yönde etkileyebileceği düşünülmektedir. Bölgede değerlendirme konusu taşınmaza birebir emsal teşkil edecek bir arsa bulunmamaktadır. Konut imarlı arsaların yükseklikleri 3 kat ila 15 kat arasında değişmektedir. Büyüklüğü ve lejantı dikkate alındığında bölgede yakın çevrede konut imarlı arsaların 4.000 - 8.000 TL/m2 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz ana cadde üzerinde, ticari hareketliliğin olduğu bir konumdur. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 2448 ada 2 parsel için 7.000.-TL/M² olabileceği öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2448	2	2.415,00	7.000	16.905.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				16.905.000,00

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2020 yılı bayındırlık ve iskan bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3B yapı sınıfı birim maliyeti m²/1450.-TL dir. Değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için arsa+bina değerinin %30'u kadar değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	7.000 .-TL/M ²	X	2.415,00 M ²	=	16.905.000 .-TL
Bina Değeri (Yasal Alan)	1.233 .-TL/M ²	X	3.930,00 M ²	=	4.843.725 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	863 .-TL/M ²	X	4.460,00 M ²	=	3.847.865 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	2.559.659 .-TL
TOPLAM				=	28.156.249 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				=	28.157.000 .-TL

Parsel üzerindeki yapı projesinden farklı uygulamalar içermekte olup yapı tatil tutanakları ve encümen kararları mevcuttur. Ancak ruhsat iptaline dair herhangi bir bilgi olmaması nedeni ile yasal durum değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	7.000 .-TL/M ²	X	2.415,00 M ²	=	16.905.000 .-TL
Bina Değeri	1.233 .-TL/M ²	X	3.930,00 M ²	=	4.843.725 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	2.174.873 .-TL
TOPLAM				=	23.923.598 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				=	23.924.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri ;

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ 1/1 (-TL)	27.520.000 TL
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 2/3 Hisse Değeri	18.346.667 TL
PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ 1/3 Hisse Değeri	9.173.333 TL

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (-TL)	21.620.000 TL
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 2/3 Hisse Değeri	14.413.333 TL
PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ 1/3 Hisse Değeri	7.206.667 TL

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-TL)	28.157.000 TL
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 2/3 Hisse Değeri	18.771.333 TL
Toplam Arsa Değeri (-TL)	11.270.000,00 TL
Toplam Bina Değeri (-TL)	7.501.333,33 TL
PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ 1/3 Hisse Değeri	6.257.111 TL

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (-TL)	23.924.000 TL
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 2/3 Hisse Değeri	15.949.333 TL
Toplam Arsa Değeri (-TL)	11.270.000,00 TL
Toplam Bina Değeri (-TL)	4.679.333,33 TL

Müşteri talebi doğrultusunda Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yönteminde bulunan toplam değerlerin arsa ve bina olarak ayrımları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Değer arttırıcı unsur başlığı altında takdir edilen değerlerin binaya ilişkin olması nedeni ile bina değeri içerisinde belirtilmiştir.

PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ 1/3 Hisse Değeri	7.974.667 TL
---	---------------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Emsal yönteminde binanın paçal birim m2 değeri öngörülmüştür. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile maliyet yaklaşımının daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Dosyasında görülen belgeler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın proje ve ruhsatından farklı olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. Taşınmaz için 2. bodrum, 1. bodrum, zemin ve normal kattan oluşan taşınmaz için 1666 m2 inşaat alanlı 4 katlı ruhsat belgesi bulunmaktadır. Proje alanı ise kapalı otopark alanları dahil olmak üzere 3930m² olarak hesaplanmıştır.

Mahallinde ise binanın 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal + çatı kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Zemin ve normal alanlarının projesine göre büyütüldüğü, ayrıca 2. normal ve çatı katı eklenerek toplamda 4460 m2 inşaat ilavesi yapıldığı gözlemlenmiştir. Kat irtifakı kurulmamış olup taşınmaz arsa niteliklidir. Mahalinde mevcut kullanımlar göz önünde bulundurulduğunda 2 bodrum katın kültür merkezi ve cem evi, zemin katın market, 1. normal katın iç mekan özellikleri görülemez. 2. normal ve çatı katın ise dış cephesi kapatılmış ve dekorasyonsuz olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

**6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde haciz şerhi bulunduğu görülmüş olup devir işlemleri durumunda haciz şerhinin kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

Taşınmaz projesine aykırı olarak inşa edilmiş olup imar aeşiv dosyasında bu duruma ilişkin herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında iskan alınabilmesi için yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup, binanın mevcut haliyle ruhsata bağlanamayacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

09.03.2021 **tarihli ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş. Hissesi**
toplam yasal durum değeri için :

15.949.333 .-TL

(On Beş Milyon Dokuz Yüz Kırk Dokuz Bin Üç Yüz Otuz Üç TürkLirası, Otuz Üç Krş)

KDV dahil toplam değeri için;

18.820.213 .-TL

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

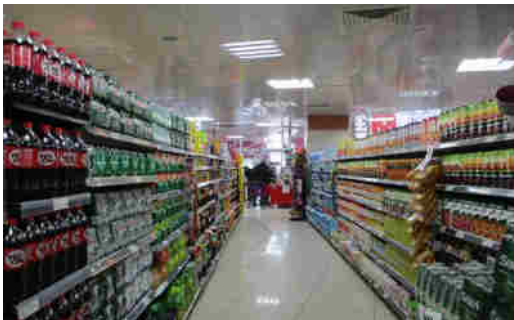
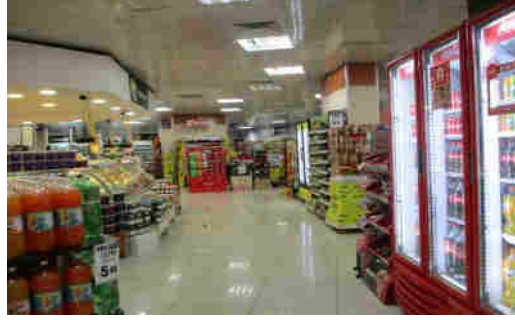
Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, 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.

FOTOĞRAFLAR

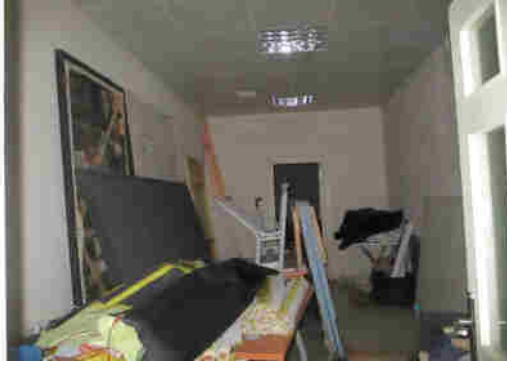




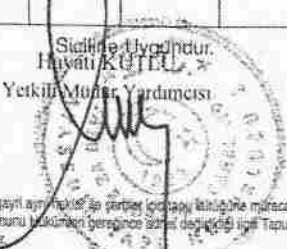










İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ATAŞEHİR						
Mahalle	ÇERENKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KAYIŞDAĞI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		256-257	2448	2	ha	m ²	dm ²
				2.415,00 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 21855718					
	Edinme Sebebi	Tamamı ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken 1/3 payı PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 2/3					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		11364	77	7536		01/06/2016	Cilt No.
Sahife No.		 Yetkili Mühür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı olduğu ve tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kanunu hükümleri gereğince istenilen bilgilerin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmesi.							



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2448/2
Taşınmaz Kimlik No:	21855718	AT Yüzölçüm(m2):	2415.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇERENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KAYIŞDAĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	77/7536	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
344940358	(SN:6661414) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	2/3	1610.00	2415.00	Satış 01-06-2016 11364	-
344940359	(SN:5581599) PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ V	-	1/3	805.00	2415.00	Satış 01-06-2016 11364	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. VKN		Ataşehir - 10-08-2020 10:46 - 16093	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/09/2016 tarih 2014/17417 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18685.61 TL bedel ile Alacaklı : BAYSEL ELEKTRONİK CİHAZLAR SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.	PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		Ataşehir - 05-09-2016 12:27 - 17149	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2017 tarih 2012/16478 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3788 TL bedel ile Alacaklı : DİLBER VOLKAN lehine haciz işlenmiştir.	PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		Ataşehir - 23-11-2017 11:57 - 20373	
Serh	İcrai Haciz : SİVAS 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/01/2019 tarih 2016/7804 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4234.19 TL bedel ile Alacaklı : HABİB BİLİK lehine haciz işlenmiştir.	PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		Ataşehir - 24-01-2019 10:51 - 1433	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2019 tarih 2012/16478 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3809.24 TL bedel ile Alacaklı : DİLBER VOLKAN lehine haciz işlenmiştir.	PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		Ataşehir - 25-01-2019 10:47 - 1520	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 27. İcra Dairesi nin	PİR SULTAN		Ataşehir -	

	22/08/2019 tarih 2019/10591 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2822.11 TL bedel ile Alacaklı : Ayhan Demir, Murat Kalender, Mustafa Yılmaz, Sercan Ayduğan, Yakup Yağmur, Yüksel Kurt lehine haciz işlenmiştir.	ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		23-08-2019 16:58 - 15947	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 23. İcra Dairesi nin 14/10/2019 tarih 2012/16478 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3809.24 TL bedel ile Alacaklı : Dilber Volkan lehine haciz işlenmiştir.	PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		Ataşehir - 15-10-2019 16:35 - 20605	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. İcra Dairesi nin 14/07/2020 tarih 2018/14015 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1000 TL bedel ile Alacaklı : Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir.	PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ VKN		Ataşehir - 16-07-2020 13:52 - 13658	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

KanuniRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6661414) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. VKN:3680195906	Hayır	660000.00 TL	Kanuni	0/0	1 yıl	Ataşehir - 01-06-2016 10:19 - 11364
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - İÇERENKÖY Mah. - (Aktif) - 2448 Ada - 2 Parsel	1/3	(SN:5581599) PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ V	660000.00 TL	Ataşehir - 01-06-2016 10:19 - 11364	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7elhnfhxeFD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-99148768-115.02.01.03-1135/4212
Konu : İmar Durumu Hk.

01.03.2021

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE
GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Vekili Doğan ERSAN
Fatih Mh. İstiklal Cd. No:55
Körfez/KOCAELİ

İlgi : 24.02.2021 tarih ve 2021-20136 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe tetkik edilmiş olup; Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 2448 ada 2 parsel sayılı yer; 13.07.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli İçerenköy Mahallesi İslah İmar - Revizyon İmar Planında, 03.12.1997 t.t.'li İçerenköy 2882-2448 Adalar Plan Tadilatında ve 10.07.1998 t.t.'li İçerenköy 2448 Ada 2 Parsel Plan Tadilatında, TAKS:0.30, KAKS:0.60, H: Avan Proje, Ayırık Nizam, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında kısmen de Yolda kalmaktadır.

16.12.2016 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy, İçerenköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve 21.11.2018 tt.'li 1/5000 ölçekli Plan Tadilatında, Sosyal Tesis Alanında kalmakta olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 17.06.2020 tarih ve 2019/2112 E., 2020/726 K. sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy, İçerenköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı iptal edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve 91442078-310.01.02/2020/S- BN:4145-İBB:151115 sayılı yazısı ile söz konusu bölgede Nazım İmar Planı çalışmalarına başlandığı bilgisi edinilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ayşegül AYAS
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 086E4ADD

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/atasehir-belediyesi-ebys>

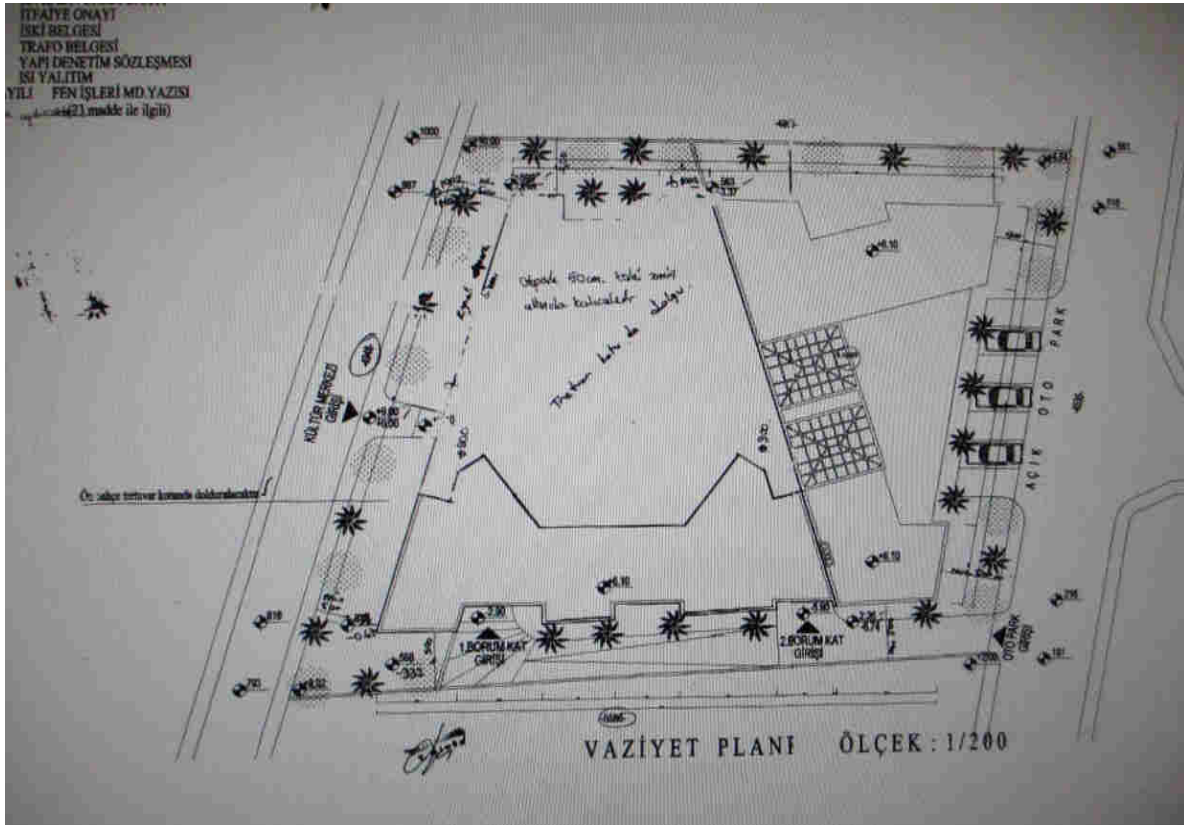
Barbaros Mah. Şebboy Sk. No:4 34746 Ataşehir - İSTANBUL
Telefon No: (0216) 570 5000 Fax No:
İnternet Adresi: www.atasehir.bel.tr
Kep Adresi: atasehirbelediyesi@hs01.kep.tr

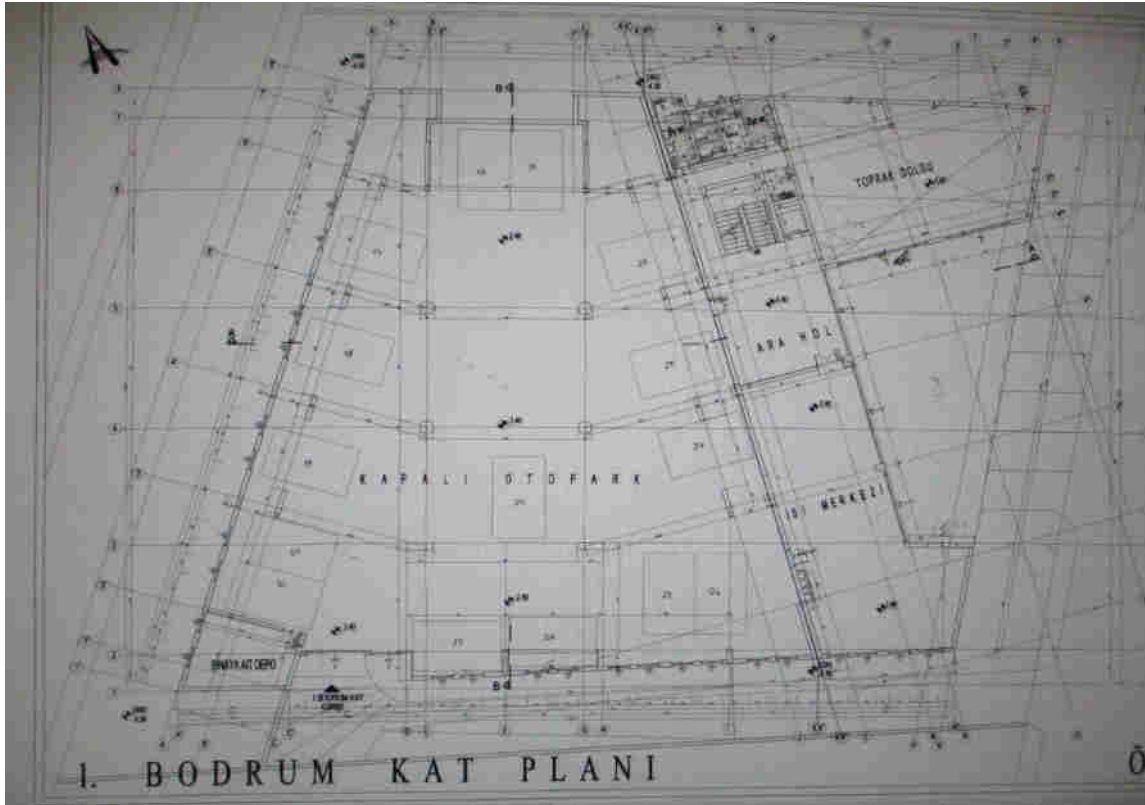
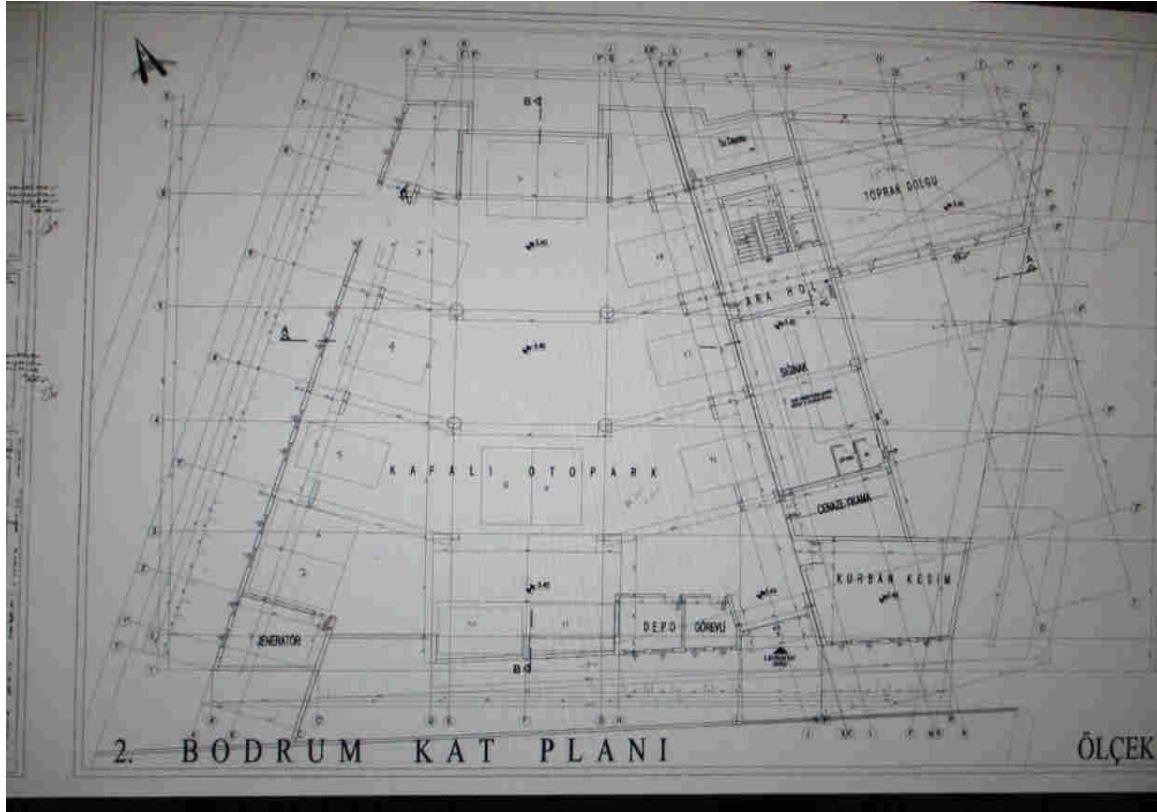
Bilgi için: YELDA ŞENER
Mimar
Telefon No:

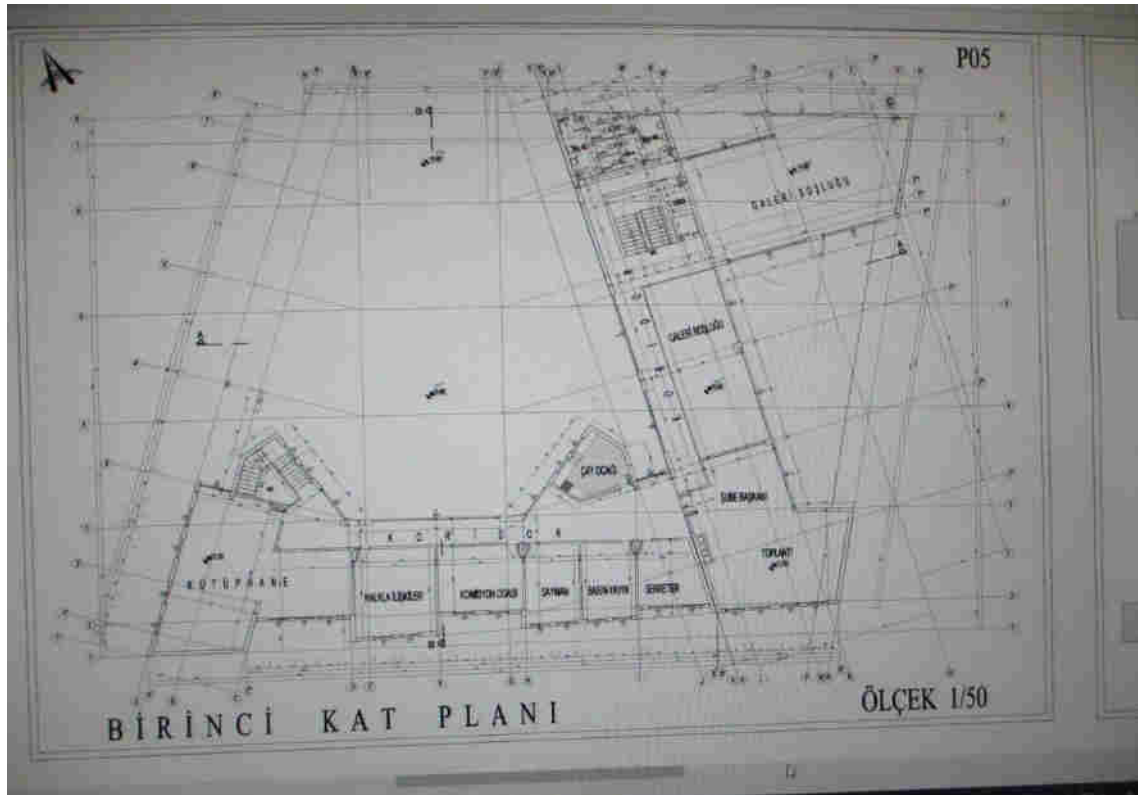
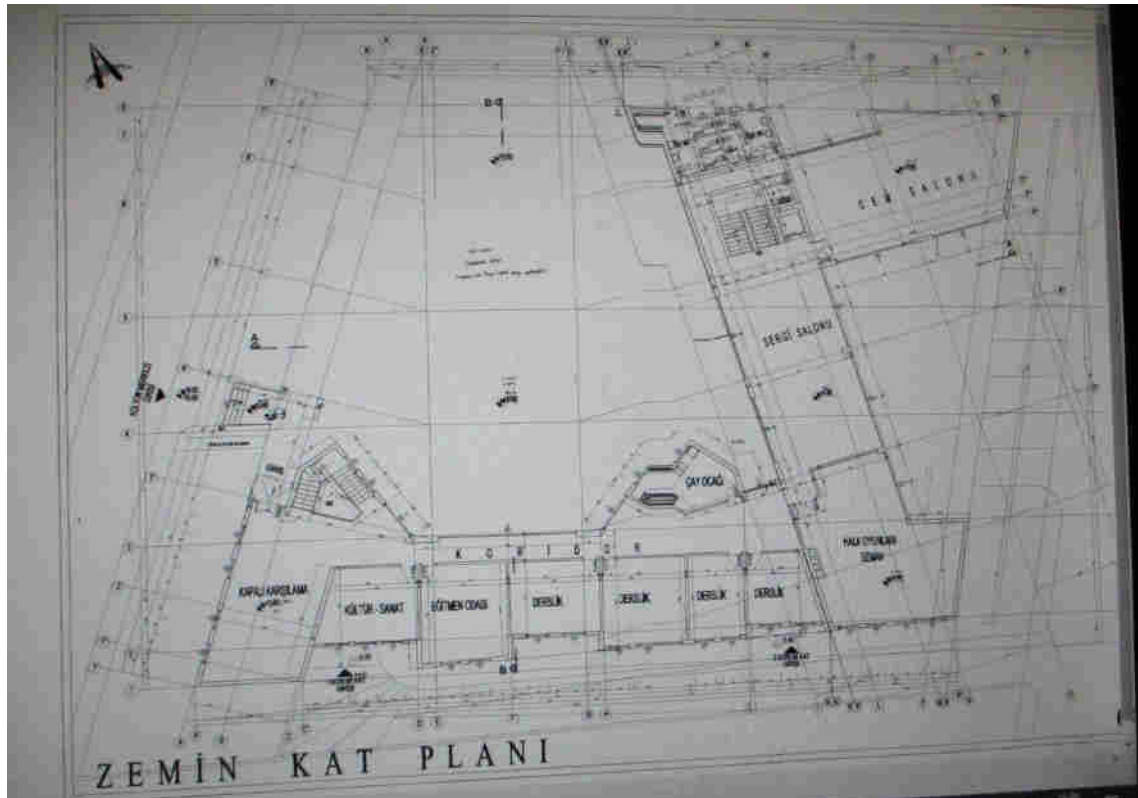


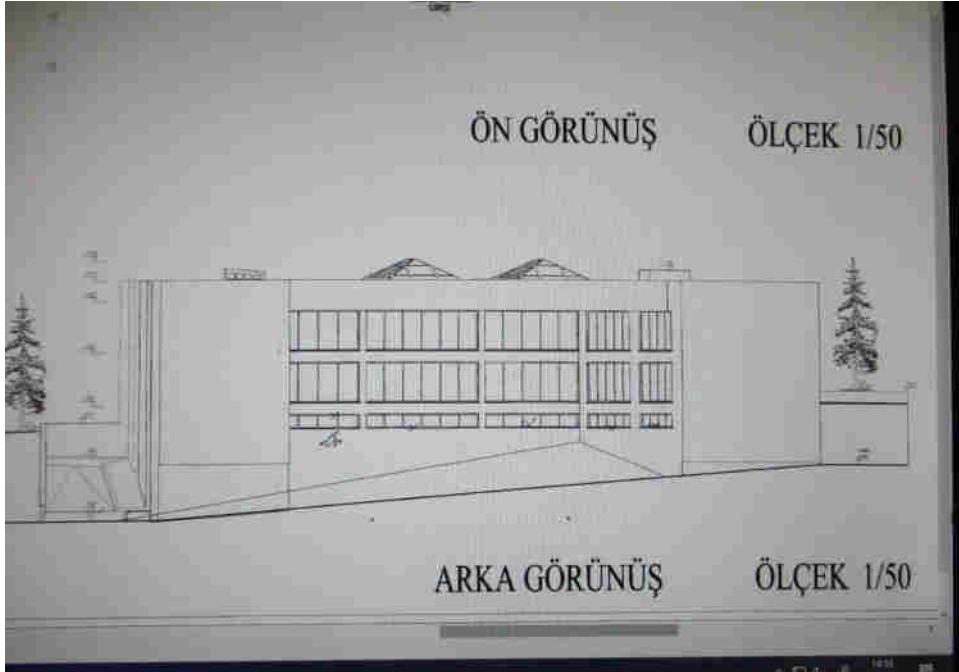
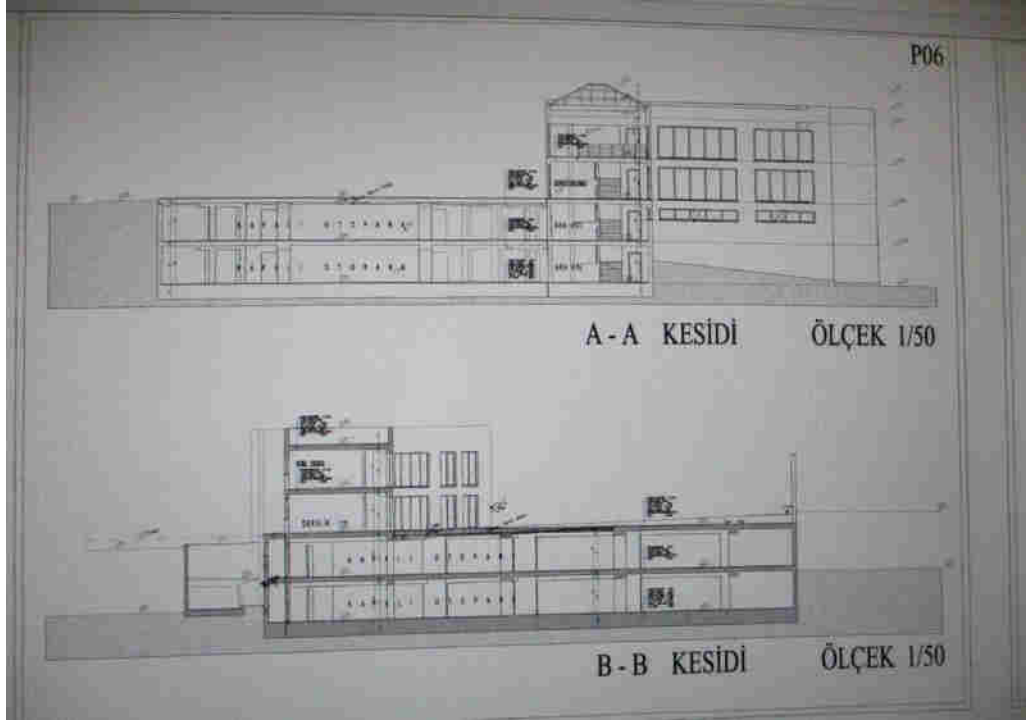
1

PİR SULTAN ABDAL KÜLTÜR DERNEĞİ İSTANBUL - KADIKÖY ŞUBESİ CEM EVİ VE KÜLTÜR MERKEZİ MİMARİ PROJESİ									
ARSANNO	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	DEPREM BÖLGESİ	İMGE ÖCR. TARİHİ NO	
	İSTANBUL	KADIKÖY	İÇERENKÖY	250-257	3+40	2	1. DERECE		
KULLANIM AMACI	İNŞAAT TÜRÜ	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDI	MM HIZ SİN KR.ETS	2DRL	BE. MAL. TUNA	YAKLAŞIK MALİYET TL		
YAPININ	B. ARME								
ADN	SÖYAD	SÖZLEŞME TARİHİ	VERGİ DAİRESİ NO	ADRES - TEL.					
İSVEREN	PİR SULTAN ABDAL KÜLT DER İST K. KÖY 98			MERKEZ CAME SK NO 1/17 İÇERENKÖY/ İSTANBUL					
EVRENSEL MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ									
PROJE MÜELLİFİ	UNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TES. NO	VERGİ D. NO					
NAMİK KEMAL KAYA	MİMAR	21 585	06 1452	CANKAYA 383.008.1790					
ADRES	ÖRGÜNLER SOK. NO 20/24 - 06600 BAKANLIKLAR - ANKARA	TEL	0 312 418 5734 0 312 478 79 45						
BU PROJE MÜELLİFİN ÖLÜRÜ OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KULLANILAMAZ.									
ÇİZEN	NAMİK KEMAL KAYA	UNVANI	MİMAR	ODA SİCİL NO	21 585				
BLOK	GENEL	1							
PAFTA AD	13	REVİZYON	2						
TARİH	20.06.2003	3	2004 / 426544						
MİMARLAR ODASI ONAYI					İLGİLİ KURUM ONAYI				
 05.11.2005					 05.11.2005				
NOTLAR					NOTLAR				









		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017 YASAL	2018 YASAL	2019 YASAL	2020 YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

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

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİANSI

Tarih : 10.01.2019

No : 411409

Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.02.2019

Belge No: 2019-02.3897

Sayın Çiğdem HATACIKOĞLU

(T.C. Kimlik No: 19181084440- Lisans No: 411409)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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