



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Bakırköy / İstanbul

Raporu

2024REV154 / 08.03.2024



DCT Trading Dış Ticaret A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bakırköy’de konumlu olan **“1 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2024REV154** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 72.864,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 305 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	58.865.000.-TL	Ellisekizmilyonsekiyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.638.000.-TL	Yetmişmilyonaltıyüzotuzsekizbin.-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 09.02.2024 tarih, 426 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değerleri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Ataköy 2-5-6. Zeytinlik Mahallesi Rauf Orbay Caddesi Yalı Ataköy No:4 A1 Blok No: 28 Bakırköy / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 no.lu parsel, A1 Blok, 28 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	72.864,34 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm ve Rekreasyon Alanı KAKS: 2,00 H _{maks} : 18,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm ve Rekreasyon	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 583	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 20
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	212.441,16 m ²
	A1 Blok 28 No.lu Bağımsız Bölüm	305 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,25	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~23,5 Yıl	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	193.000 TL/m ²	
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	615 TL/m ² /ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	58.865.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	70.638.000.-TL

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 değerlendirme raporu, DCT Trading Dış Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.03.2024 tarihinde, 2024REV154 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 parsel üzerinde yer alan Yalı Ataköy projesinde konumlu A1 Blok 28 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.03.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 parsel üzerinde yer alan Yalı Ataköy projesinde konumlu A1 Blok 28 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değerleri 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 raporları aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	17.10.2023	2023A627	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	55.510.000

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren DCT Trading Dış Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

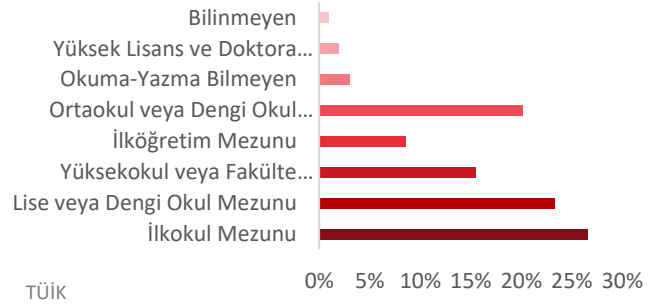
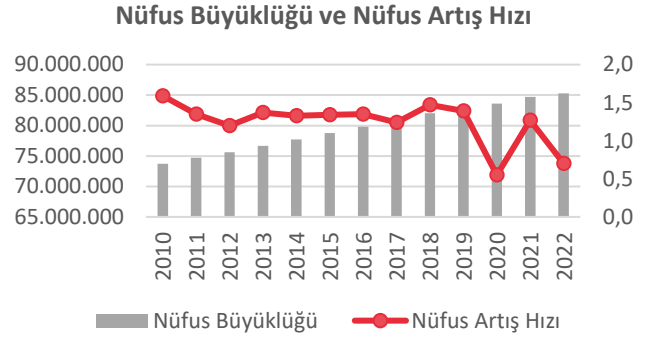
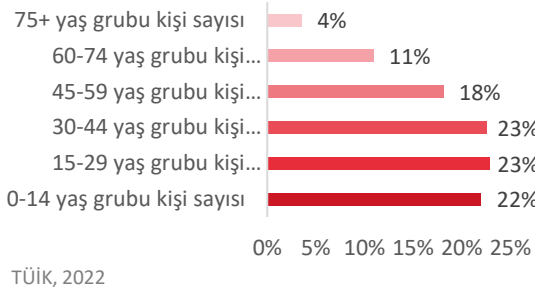
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

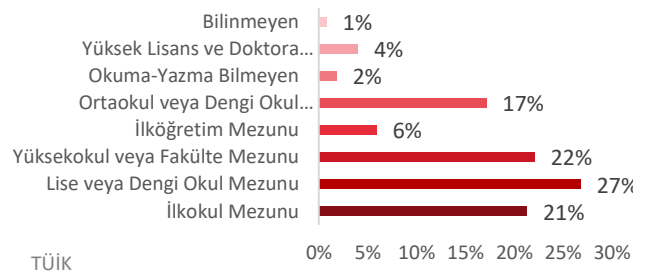
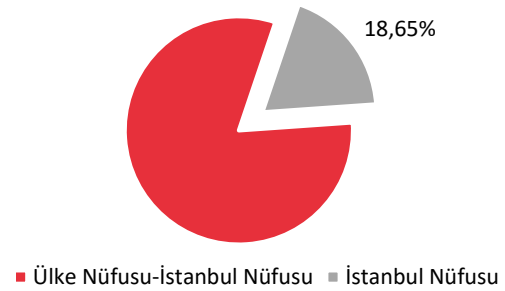
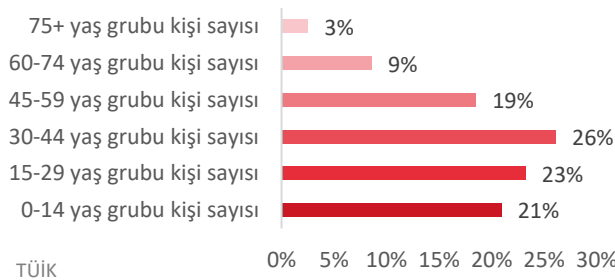
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

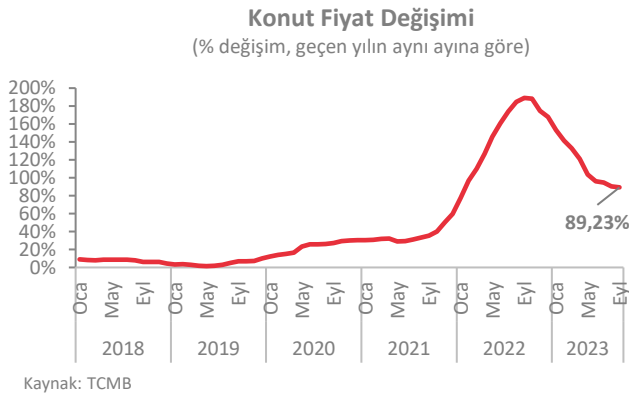
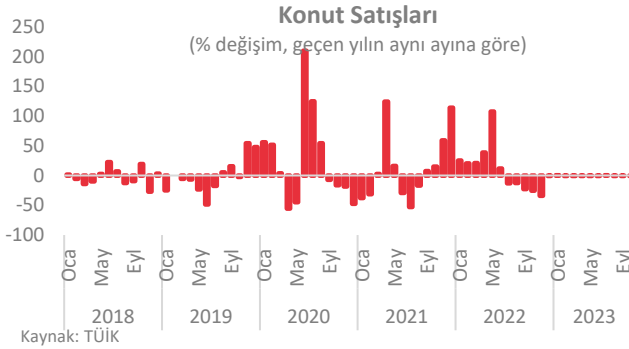
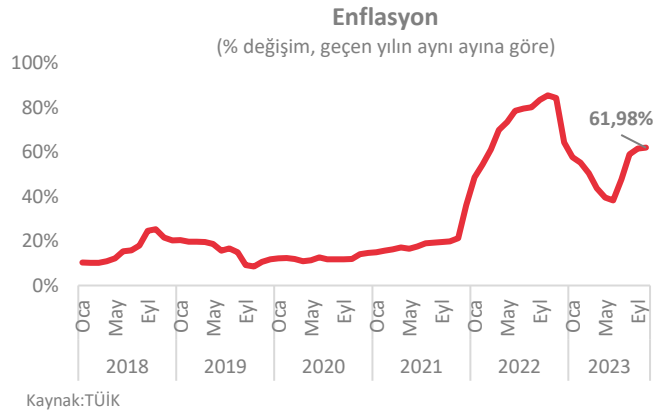
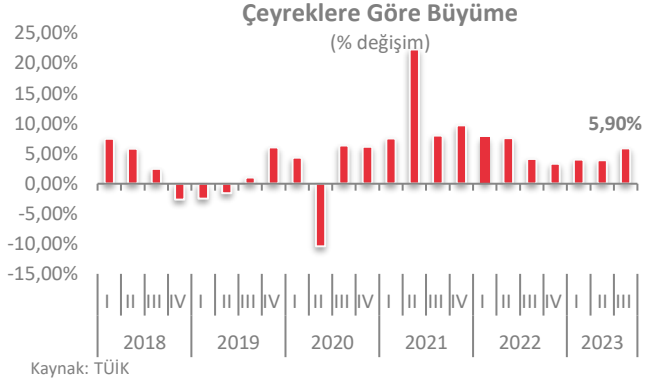
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



22.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %8,7 azalma kaydederek 93.761 adet olmuştur. Yıllık değişim önceki ay ise -%9,5 seviyesinde gerçekleşmişti. Çalışma günü başına satışlar %24,0 oranında azalarak son yılın en düşük seviyelerinden biri olmuştur. İpotekli satışların yıllık satışlar içinde payı %15,5 olarak gerçekleşirken ilk satışların toplam içerisindeki payı %31,2 olmuştur. Yabancılar satışların toplam satışlar içindeki payı da 0,2 yüzde puan ile %2,7'ye gerilemiştir.

Konut fiyatları Eylül 2023'te yıllık %89,2 artış kaydetmiş ve Eylül 2022'de ulaştığı %189,1 seviyesinden düşüşünü devam ettirmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış aylık değişimin üç aylık eğilimi ise art arda ikinci ay konut fiyatlarında negatif bir reel değişime işaret etmektedir. Eylül'de en fazla nominal artış gözlemlenen bölge %131,1 ile TR82 (Çankırı, Kastamonu, Sinop) olmuştur. İstanbul'da ise 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı bir önceki ayki 5,01 milyon seviyesinden 5,24 milyon seviyesine yükselmiştir.

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	Bakırköy
Mahallesi	Zeytinlik
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	564
Parsel No	186
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bodrum + 1 Zemin + 19 Normal Katlı A1, A2, B1 ve B2 Blok ile 3 Bodrum +1 Zemin + 18 Normal Katlı C Blok Betonarme Binalar ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	72.864,34 m ²
Bağımsız Bölüm No	28
Bağımsız Bölüm Blok	A1
Bağımsız Bölüm Kat	9
Bağımsız Bölüm Niteliği	Apart Ünite
Arsa Pay/Payda	258/101577
Malik / Hisse	DCT Trading Dış Ticaret A.Ş. / Tam

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 01.03.2024 tarih, saat 10:00 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (31.12.2015 tarih ve 14516 yevmiye no ile)
- Bina, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 8. Maddesi* gereği izin verilen yapılandır. (23.12.2015 tarih ve 13940 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği. (11.12.2015 tarih ve 13369 yevmiye no ile)
- Yönetim planı. (14.02.2013 tarih ve 1812 yevmiye no ile)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varklılarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair şerh. (28.08.2012 tarih ve 9180 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Bu parsel aleyhine 564 ada 160 parsel lehine 12 metre genişliğinde D:2.187,13 m² yüz ölçümlü daimi irtifak hakkı vardır. (22.04.2009 tarih ve 6430 yevmiye no ile)
- Bu parsel aleyhine krokisinde F: 3.835,70 m² yüz ölçümlü kısmında yol olarak daimi irtifak hakkı mevcuttur. (03.05.2011 tarih ve 5275 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1699 TM no.lu T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 08.03.2011 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle TEDAŞ lehine kira şerhi) (23.03.2011 tarih ve 3331 yevmiye no ile)
- 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle) (16.06.2014 tarih ve 6853 yevmiye no ile)

Eklenti Hanesinde;

- Depo: A1 Blok 28 no.lu depo (14.02.2013 tarih ve 1812 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde “Bina, 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 8. maddesi gereği izin verilen yapılardandır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu madde imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde 4.maddede belirtilen mesafeler içinde hiçbir yapı yapılamayacağına ilişkin bir maddedir. Konu parselin imar planı bulunmakta olup parsel üzerinde iskan belgesi alınmış olan yapılar yer almaktadır. Bu sebeple ilgili beyanın değerlendirme konusu taşınmazın devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu parsel üzerinde “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varklılarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair” şerh bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devrine engel değildir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı kaydı bulunmakta olup bu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulamaları olduğundan devre engel yaratan bir husus bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan, yönetim planı şerhi ve irtifak hakkı kayıtlarının da taşınmazın devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

* **3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 8. Maddesi:** Uygulama imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde, 4. maddede belirtilen mesafeler içinde hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine 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 01.03.2024 tarih, saat 10:00 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti, 09.10.2023 tarih ve 17557 yevmiye no ile tüzel kişilerin ünvan değişikliği nedeniyle “DCT Trading Dış Ticaret A.Ş.” lehine tescil edilmiştir.

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, genellikle “Turizm ve Rekreasyon Alanı” lejandında E: 2,00, Hmaks: 72 m yapılaşma koşullarına sahip parseller bulunmaktadır.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 13.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel ile ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Yat Limanı Mevzii İmar Planı"

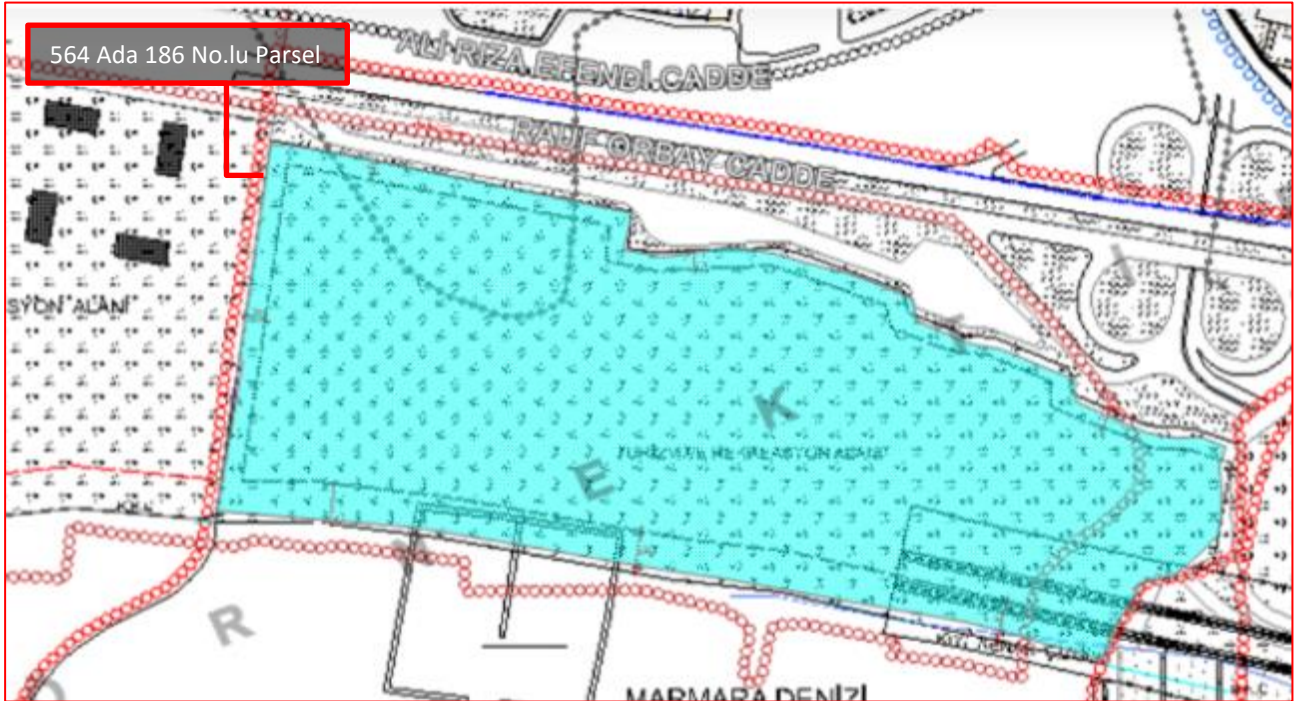
Plan Onay Tarihi: 14.08.1997

Lejandı: Turizm ve Rekreasyon Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 72 m

*** Söz konusu bilgi, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde Bakırköy Belediyesi'nin yürütmeyi durdurma kararı olduğu ve bu kararın mahkeme tarafından iptal edildiğini belirtmektedir. İlgili belediyenin bu karara itirazı bulunmakta ancak herhangi bir geri dönüş bilgisi bulunmamaktadır.**



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, 14.08.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Yat Limanı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Turizm ve Rekreasyon Alanı" lejanında kalmakta olup KAKS: 2,00 Hmaks: 72 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak ilgili belediyeden alınan bilgilere göre konu parsel üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir.

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

Bakırköy Belediyesi Arşiv Birimi'nde 13.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	01.02.2013	2013/444	212.441,16	Yeni Yapı	A1, A2, B1, B2 ve C blok olmak üzere toplam 5 blok ve toplam 212.441,56 m ² kapalı alana sahip apart otel projesi olarak düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-A	31.624,26	Yeni Yapı	Toplamda 21.410,89 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,37 m ² kapalı alana

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-B	31.624,26	Yeni Yapı	sahip ortak alanlardan oluşan A1 Blok için düzenlenmiştir. Toplamda 21.410,68 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,58 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan A2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-C	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B1 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-D	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-E	63.059,62	Yeni Yapı	Toplamda 38.595,09 m ² kapalı alana sahip 263 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 24.464,53 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan C Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-A1	31.624,26	Yeni Yapı	Toplamda 21.410,89 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,37 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan A1 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-A2	31.624,26	Yeni Yapı	Toplamda 21.410,68 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,58 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan A2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-B1	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B1 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	16.12.2015	54311-B2	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-C	63.059,62	Yeni Yapı	Toplamda 38.595,09 m ² kapalı alana sahip 263 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 24.464,53 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan C Blok için düzenlenmiştir.

*** Bakırköy Belediyesi Arşiv Birimi'nde yapılan incelemede taşınmazın dosyası içerisinde ruhsat iptali için açılmış mahkeme yazışmaları ve mahkeme kararları bulunmaktadır. Konu davalar kesin olarak sonuçlanmamış olup yasal süreç devam etmektedir. Mevcut durumda söz konusu ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Bununla birlikte söz konusu davalara istinaden bir iskan iptal davası bulunmamaktadır.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı ruhsatında yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca "T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı"na ait olduğu belirtilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre; "Madde 26- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü

fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.” belirtilmiştir.

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

Bakırköy Belediyesi Arşiv Birimi’nde yapılan incelemede taşınmazın dosyası içerisinde ruhsat iptali için açılmış mahkeme yazışmaları ve mahkeme kararları bulunmaktadır. Konu davalar henüz sonuçlanmamış olup yasal süreç devam etmektedir. Mevcut durumda söz konusu ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Bununla birlikte söz konusu davalara istinaden bir iskan iptal davası 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; 01.02.2013 tarih 2013/444 no.lu “Mimari Proje”, 06.02.2013 tarih 444-A no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 09.12.2015 tarih, 54311-A1 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve tapu kaydına göre “Apart Ünite” nitelikli olup taşınmaza ilişkin kat mülkiyeti tescil işlemleri tamamlanarak yasal süreç tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ataköy 2-5-6. Zeytinlik Mahallesi Rauf Orbay Caddesi Yalı Ataköy No:4 A1 Blok No: 28 Bakırköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu sahil bölgesi gerek merkezi konumu gerek ulaşım akslarına yakınlığı gerekse denize yakın konumlu olması sebebiyle son yıllarda gelişimini sürdüren bir bölgedir. Bölgeye talebi artırıcı unsur olarak manzara faktörünün yanı sıra bölge reklam kabiliyetinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya olan yakınlığı dikkat çekmektedir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda geliştirilen nitelikli projeler genellikle karma kullanımlı projeler şeklindedir. Bu projelerde rezidans ve ticari birimler yoğunlukta olup bölge genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap eden bir bölge olarak değerlendirilebilir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin bilinirliğini artıran nitelikli projelere Seapearl Ataköy, Yedimavi, Büyükyalı, Pruva ve Onaltı Dokuz projeleri örnek gösterilebilir. Bunlara ek olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, sahil bandında yer alması sebebi ile bölgede pek çok turizm tesisi yatırımı gerçekleşmiştir. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hilton, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanı sıra, sahilin prestijini artıran bir başka etmen de Ataköy Marina'dır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Ataköy Marina, Ataköy Olimpiyat Evi gibi önemli tesisler, Seapearl Ataköy, Sheraton Ataköy Otel gibi prestijli konaklama tesisleri ile Galleria AVM, Capacity AVM, Carousel AVM gibi alışveriş merkezleri de yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz, Bakırköy ve Yeşilköy merkezlerine yakın konumludur. Konu taşınmaz, çeşitli toplu taşıma güzergahlarına yakın konumlu olmalarının yanı sıra İDO Bakırköy deniz otobüsü iskelesine de yürüme mesafesinde yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Galleria AVM	900 m
Capacity AVM	1 km
D-100 Karayolu	2 km
Yenikapı Meydanı	10 km
İstanbul Havalimanı	44,6 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde konumlu Rauf Orbay Caddesi üzerinde yer alan Yalı Ataköy'de, A1 Blok'ta, 9. normal katta konumlu "Apart Ünite" nitelikli 28 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 564 ada, 186 no.lu parsel, 72.864,34 m² yüz ölçümüne sahip olup herhangi bir geometrik formu bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, Rauf Orbay Caddesi'ne yaklaşık 180 metre cepheidir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı Yalı Ataköy Projesi; ayrık nizamda, kompozit inşaat tarzında inşa edilmiş olup 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulün asansör, kapalı ve açık otopark gibi imkanları bulunmaktadır.

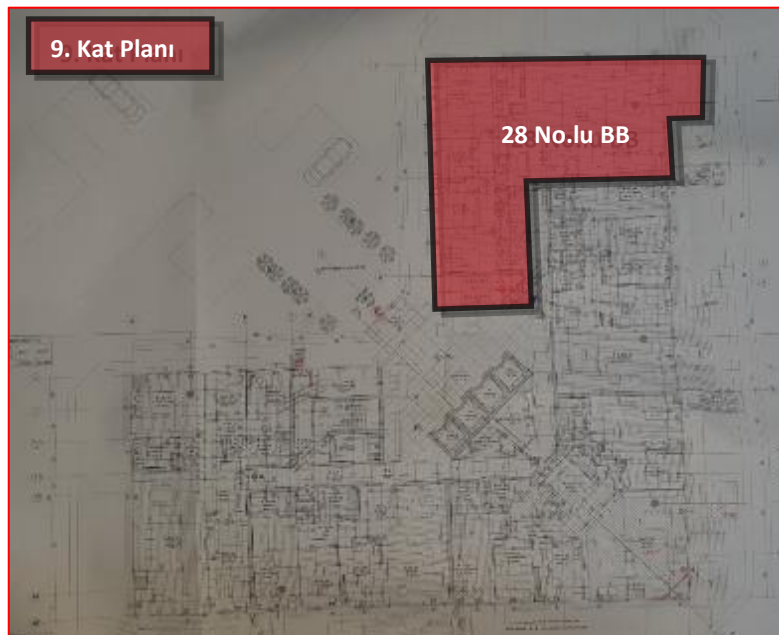
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu A1 Blok onaylı mimari projesine göre, 2 bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kat olmak üzere toplamda 22 kattan oluşmakta olup 31.624,26 m²'lik inşaat alanına sahiptir. A1 Blok'ta toplam 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde "Apart Ünite", yapı ruhsatı ve iskan belgesinde "Ofis ve İşyeri", tapu kayıtlarında ise "Apart Ünite" vasıflı olup mevcut durumda konut olarak kullanılmaktadır.

Konu 28 no.lu bağımsız bölüm, 9. normal katta konumlu olup onaylı mimari projesine göre 305 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmaz "Apart Ünite" niteliğinde projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz mevcut durumda da konut niteliğinde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün, bulunduğu ana gayrimenkulün Rauf Orbay Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Taşınmaz 5+1 daire tipinde olup 4 adet yatak odası, 1 adet oturma odası ve salon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelerine göre 23,65 m²'lik balkon alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olup mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebilir nitelikte fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL VE FONKSİYONEL BİLGİLER				
Bağımsız Bölüm No.	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Balkon Alanı (m ²)
28	9. Normal Kat	Apart Ünite	281,35	23,65
Toplam Brüt Alanı (m ²)			305	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2adet bodrum kat + zemin kat + 19 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	31.624,26 m ² (Onaylı Mimari Proje Göre)
Yaşı	~ 8
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtım kalifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	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 Ünite (Yasal duruma göre) Konut (Mevcut duruma göre)
Alanı	305 m ² (Toplam brüt alan)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
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 564 ada 186 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz onaylı mimari projesi ve tapu kaydına göre "Apart Ünite" olarak projelendirilmiş olup mevcut durumda taşınmazın konut olarak kullanıldığı görülmüştür. Söz konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum alanları uyumludur.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Konu taşınmazın konumlandığı ana taşınmazın sahilyolu olan Rauf Orbay Caddesi'ne yaklaşık 450 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmazın ruhsat iptaline yönelik dava süreçleri devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesinde "Apart Ünite" vasıflı iken mevcut durumda konut olarak kullanılmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, konut ve ticaret alanlarının içerisinde konumlu olup mevcut kullanım fonksiyonu ile çevresinde yaşayan nüfus için avantajlı bir durumdadır.

* TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Apart Ünite” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın kat mülkiyet 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Edna Gayrimenkul 0 (555) 801 90 28	Hakan Akkaş 0 (532) 358 39 58	Başaran Emlak 0 (532) 612 73 70	Hakan Akkaş 0 (532) 358 39 58	Huris Kart Emlak 0 (532) 676 81 24
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)		175.439	180.328	184.397	185.000	194.757
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-3%	-3%	-3%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Büyük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		10%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	2	8	2	8	2
		-4%	0%	-4%	0%	-4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%	0%	10%	5%	10%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		184.667	174.918	189.239	188.423	195.750

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan konutların satış fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki konutların birim satış bedellerinin, konumuna, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü, deniz manzarasına, teras alanına gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu konut nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli birim satış bedellerinin 190.000-195.000-TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Konut Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Irtibat Bilgisi	Carisma Emlak 0 (531) 101 46 76	Ecas Emlak 0 (551) 274 99 99	Carisma Emlak 0 (531) 101 46 76	Hakan Akkaş 0 (532) 358 39 58	Nobby House Gayrimenkul 0 (505) 496 96 00
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	592	634	647	656	667
Satış Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-3%	-5%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer	Benzer
	5%	5%	5%	0%	0%
Bina Yaşı	2	2	2	8	8
	-4%	-4%	-4%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	579	607	620	623	633

Değerlendirme:

- Değerleme konusu konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan konutların kira fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki konutların birim kira bedellerinin, konumuna, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü, deniz manzarasına, teras alanına gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu konut nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli birim kira bedellerinin 610-620-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



✓ 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.

31.12.2023 Tarihli Değer:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A1 Blok 28 BB	305,00	193.000	58.865.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			58.865.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme 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

- Yalı Ataköy'de konumlu, 11. normal katta yer alan 300 m² brüt alanlı konut, aylık 190.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 55.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 180.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 55.000.000 \text{ TL} = 0,040$$

- Sea Pearl'de konumlu, 18. normal katta yer alan 384 m² brüt alanlı konut, aylık 235.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 60.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 220.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 60.000.000 \text{ TL} = 0,044$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 610-620 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
A1 Blok 28 BB	305,00	615	187.575,00	4,25%	52.960.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					52.960.000

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve çevresi ile uyumlu olarak “**Turizm ve Rekreasyon**” 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 değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 01.02.2013 tarih 2013/444 no.lu "Mimari Proje", 06.02.2013 tarih 444-A no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 09.12.2015 tarih, 54311-A1 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve tapu kaydına göre "Apart Ünite" nitelikli olup söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde "Bina, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 8. maddesi gereği izin verilen yapılardandır." beyanı bulunmakta olup söz konusu madde imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde 4.maddede belirtilen mesafeler içinde hiçbir yapı yapılamayacağına ilişkin bir maddedir. Konu parselin imar planı bulunmakta olup parsel üzerinde iskan belgesi alınmış olan yapılar yer almaktadır. Bu sebeple ilgili beyanın değerlendirme konusu taşınmazın devrinde veya değerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu parsel üzerinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varklılarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair" şerh bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devrine veya değerine engel değildir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı kaydı bulunmakta olup bu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulamaları olduğundan taşınmazın devrine veya değerine engel yaratan bir husus bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan, yönetim planı şerhi ve irtifak hakkı kayıtlarının da taşınmazın devrine veya değerine herhangi bir etkisi 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

Taşınmaz, devredilebilme konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

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 mülkiyet tapusuna sahip "Apart Ünite" 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

31.12.2023 Tarihli Değer:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	58.865.000
Gelir Yaklaşımı	52.960.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten 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		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	58.865.000.-TL	Ellisekizmilyonsekiyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.638.000.-TL	Yetmişmilyonaltıyüzotuzsekizbin.-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAKIRKÖY		
	Mahalle/Köy: ZEYTİNLİK			
	Ada:	564	Parsel:	186
	Yüz Ölçümü: 72.864,34 m ²			
	Niteligi: (Arka Sayfada)			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	APART ÜNİTE	258/101577		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
A1/- / 9	28	111 - 10939		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	80105011	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	Konum Bilgisi:	09/10/2023 - 17557	Verilis Tarihi: 09/10/2023 İhbar: T.A.S. CAN Yetkili Müdür Yardımcısı	
EKLENTİ : A1 BLOK 28 NOLU DEPO Devamı Arka Sayfada'dır...				

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile çerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 1-3-2024-10:00

Kayıd Oluşturan: DOĞUŞCAN İÇDİR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
18002406434 /	20240301-1/534 00/4 /	6434

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	564/186
Taşınmaz Kimlik No:	80105011	A1 Yüzölçümü(m2):	/7864.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	APART ÜNİTE
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTİNLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/9//28
Cilt/Sayfa No:	111/10939	Arsa Pay/Payda:	258/101577
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BODRUM+1 ZEMİN+19 NORMAL KATLI A1,A2,B1 ve B2 BLOK İLE 3 BODRUM +1ZEMİN+18 NORMAL KATLI C BLOK BETONARME BİNALAR VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi

1 / 4

Beyan	...	Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM NE ÇEVİRİLMİŞTİR(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevirilmiş Belirtmesi)	Bakırköy - 31-12-2015 09:57 - 14516
Beyan	Bina, 3621 Sayılı Kıyı Kanununun 8.maddesi gereği izin verilen yapılarıdır.(Şablon: 3621 Sayılı Kıyı Kanununun 12. Maddesi Gereği Belirtme)	(SN:109559) BAKIRKÖY BELEDİYESİ VKN:1320066384 Bakırköy - 23-12-2015 14:26 - 13940
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 07.12.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Bakırköy - 11-12-2015 15:57 - 13369
Beyan	Yönetim Planı : 14/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Bakırköy - 14-02-2013 11:55 - 1812
Beyan	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair şerh.(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)	Bakırköy - 28-08-2012 12:03 - 9180

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3238071	Depo	A1 BLOK 28 NOLU DEPO	Bakırköy - 14-02-2013 11:55 - 1812

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
775410760	(SN:8480077) DCT TRADING DIŞ	-	1/1	-	-	Tüzel	-

2 / 4

TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V						Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 09-10-2023 17557	
--------------------------	--	--	--	--	--	---	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	İsis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 564 ADA 160 PARSEL LEHİNE 12 METRE GENİŞLİĞİNDE D=2187,13M2 YÖZÖLÇÜMLÜ DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy 22-04-2009 00:00 - 6430	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1699 TM NOLU T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 08/03/2011 tarihinden itibaren 99 yıllığı 1 TL bedelle ve 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi)	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bakırköy - 21-03-2011 11:42 - 3331	
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE KORKISINDE F=3835,70M2 YÖZÖLÇÜMLÜ KISMINDA YOL OLARAK DAIMİ İRTİFAK HAKKI MEVCUTTUR.	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy - 03-05-2011 15:26 - 5275	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (11 DASHI TINI 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE)	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bakırköy - 16-06-2014 11:52 - 6853	

3 / 4

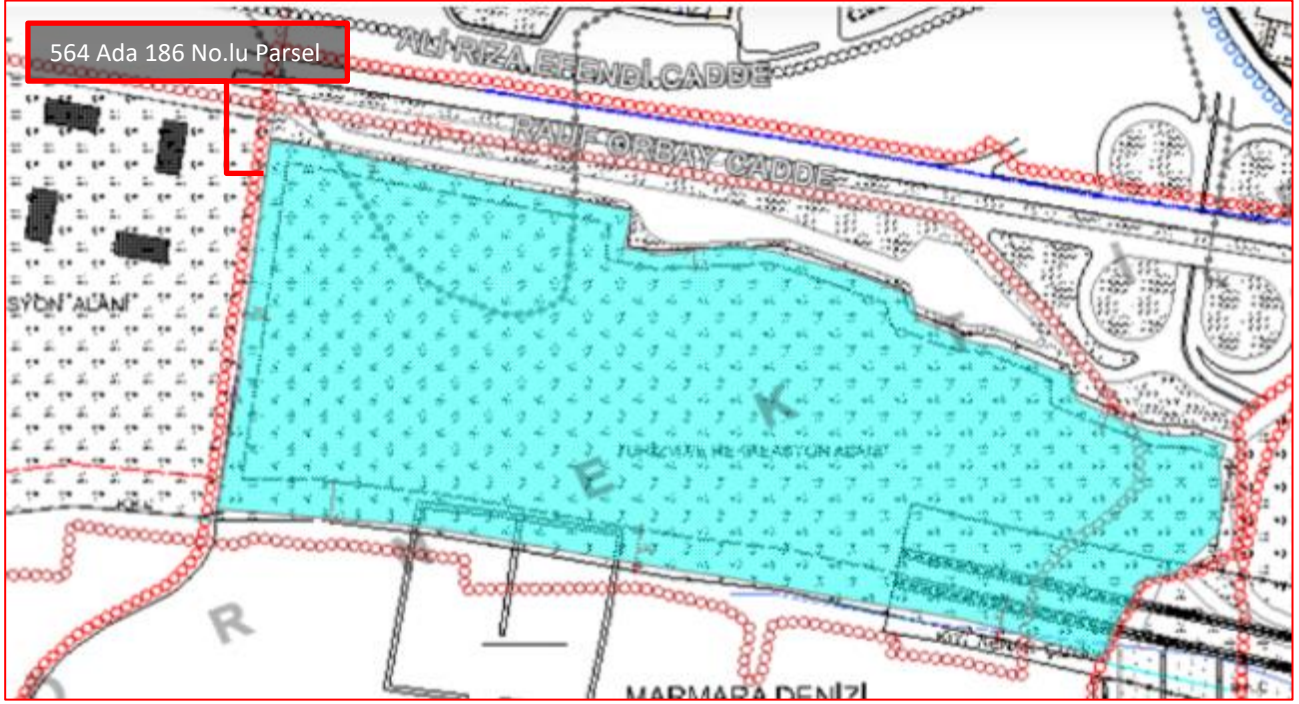
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

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	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
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		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar 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)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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