

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ,
ALEMDAĞ MAHALLESİ,
490 PARSEL NUMARALI "ARSA"

23_400_151

16.05.2023



OPKF-01 rev no: 1

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
Sıhhiye Mah. Dr. Cennet Bülent Cad.
Z.100 Kat: 4/1 Kat No:28 Ümraniye İstanbul
Tic. Sic. No: 271600 Kat: 4/1 Kat No: 28 Ümraniye İstanbul
Alemdağ V.D.: 1/10 Kat: 4/1 Kat No: 28 Ümraniye İstanbul
Tic. Sic. No: 271600 Kat: 4/1 Kat No: 28 Ümraniye İstanbul
Tic. Sic. No: 271600 Kat: 4/1 Kat No: 28 Ümraniye İstanbul

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz dışarıdan incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Müşteri Adı	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	09.05.2023 / -
Değerleme Tarihi	31.03.2023
Rapor Tazim Tarihi	16.05.2023
Rapor No	23_400_151
Rapor Konusu	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı taşınmaz

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Ekşioğlu Mah. 16. Sokak, Çekmeköy / İstanbul
İl / İlçe	Çekmeköy / İstanbul
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Ekşioğlu /
Ada / Parsel	0 /490
Arsa Yüzölçümü, m ²	1.473,81
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik- Hisse Pay/ Payda	BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. - 1/1
Tarih / Yevmiye	15.12.2017 /20792
Gayrimenkul Nitelik	Arsa

İMAR DURUMU

17.01.2014 tasdik tarihli Alemdağ Merkez Ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında; E:0,90 ve kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Park Alanı"nda kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri	
Yasal Durum Değeri, TL (KDV Hariç)	Mevcut Durum Değeri, TL (KDV Hariç)
14.400.000	14.400.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Sevgi Tuna / Spk Lisans No: 408629
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erkan Sümer / Spk Lisans No: 404726
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	7
4.1.3 İmar Planı Bilgileri	8
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	9
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşışı ve Çevre Özellikleri	9
4.3 Gayrimenkulün Tanımı	10
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi	12
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
5.1 Demografik Veriler	13
5.2 Ekonomik Veriler	15
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	15
5.3 Gayrimenkul Sektörü	17
5.4 Bölge Verileri	19
5.4.1 Kırklareli İli	19
5.4.2 Lüleburgaz İlçesi	20
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	22
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	22
6.3 Değerleme Yaklaşımları	24
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	24
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	25
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	26
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	27
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler	27
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	27
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	28
7.3.1 Pazar Yaklaşımı	28
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı	30
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	30
7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	30
7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi	30
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	34
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	35
10)- RAPOR EKLERİ	36

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 31.03.2023 tarihli pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -14.12.2021 tarih, 22_400_282 sayılı değerleme raporunda taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 6.250.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -03.01.2018 tarih, 17_400_466 sayılı değerleme raporunda taşınmazın toplam satış değeri KDV Hariç 2.242.000.-TL, olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. Akkom Ofispark Sitesi 2.Blok K:13, Apt.No:4/27, Ümraniye/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 23_400_151
SÖZLEŞMETARİHİ	: 09.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.03.2023
RAPOR TARİHİ	: 16.05.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı arsa.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARIÇ)	: 14.400.000.-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parselde kayıtlı, 1.473,81 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	23763419
İli	İSTANBUL
İlçesi	ÇEKMEKÖY
Bucağı	-
Mahallesi	ALEMDAĞ
Köyü	-
Mevkii	PALAMUTDERE
Pafta	-
Ada	-
Parsel	490
Parsel Alanı	1.473,81 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	ARSA
Tapu Niteliği	ARSA

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Blok	-				
Kat No	-				
Bağımsız Bölüm No	-				
Arsa Payı	-				
Bağımsız Bölüm Niteliği	-				
Cilt / Sahife No	13/1220				
Malik	Hisse		Hissesine Düşen Arsa, m²	Tapu Tarihi	Yevmiye
	Pay	Payda			
BORLEASE OTOMOTİV A.Ş..	1	1	1.473,81	15.12.2017	20792

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 11.05.2023 tarih ve saat 10:48 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Eklenti Bilgileri Hanesinde:

-Herhangi bir eklenti kaydı bulunmamaktadır.

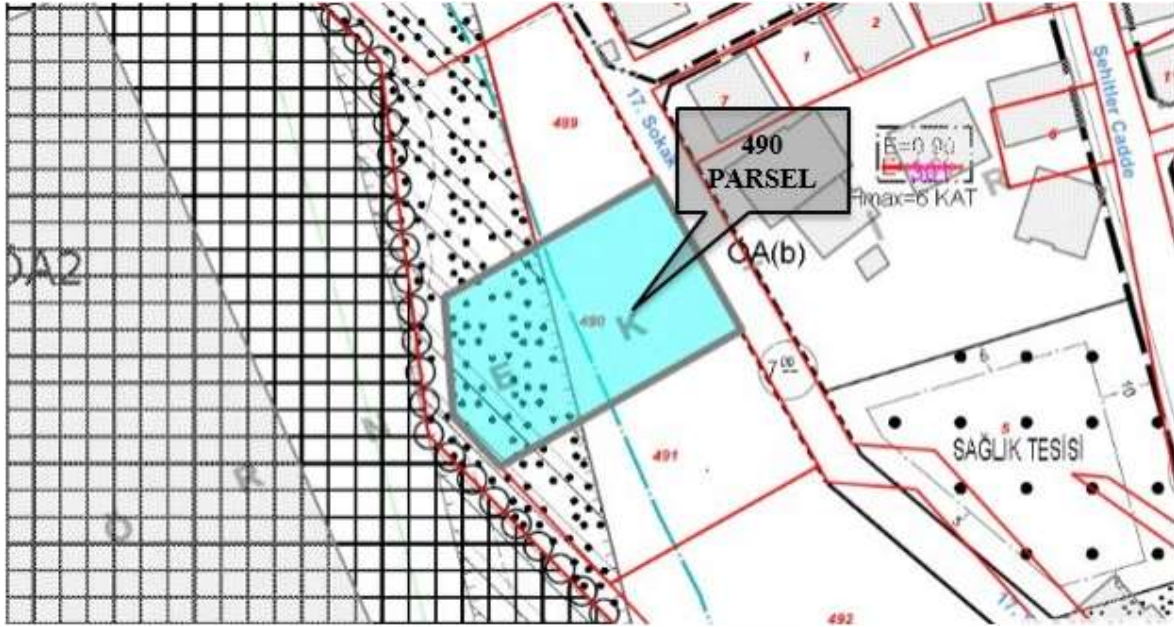
Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

11.05.2023 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu parsel 17.01.2014 tasdik tarihli Çekmeköy-Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, E: 0,90, Hmax: 6 Kat, Ön Bahçe Mesafesi:5m, Yan ve Arka Bahçe Mesafesi: 3m. Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında kısmen "Konut", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Park" alanlarında kalmaktadır. Ayrıca, 17.03.2017 tasdik tarihli Alemdağ Çoban Deresi Yapı Yaklaşma Sınır ve Alanının Tekrar Düzenlenmesi İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı kapsamında tekrar değerlendirilmiş, yapılaşma koşulları değişmemekle birlikte parselin terk miktarı plan kapsamında azaltılmıştır. Parselin batısından geçen Çoban Deresine ait koruma alanı kapsamında konu taşınmazın yaklaşık 519 m²'lik kısmı terk alanı olup ve net parsel alanının yaklaşık 955 m² olduğu bilinmektedir.



Plan Adı	Çekmeköy-Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	17.01.2014
Lejant	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Kısmen Park Alanı
YAPILAŞMA ŞARTI	
Task	-
Kaks	0,90
Hmaks	6
Nizam	Ayrık
Çekme Mesafesi (Ön, Arka, Yan)	5-3-3
Terk Miktarı, m²	519
PLAN NOTU	

1. Uygulama, net alan üzerinden yapılır.
2. Açık ve Kapalı çıkmalar Emsal'e (KAKS) dâhildir. Ancak, 750m²'den küçük parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 1. Bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydı ile iskan edilebilir, emsal haricidir.
3. Ön bahçe mesafesi min.5m'dir.
4. Yan ve arka bahçe mesafeleri min.3m'dir.
5. Parsel ön cephe sınırına 5.00m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda Mer'i İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

6. Bu alanlarda planda verilen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulması ve emsal değerlerinin aşılmaması kaydıyla imar adalarındaki yapılaşmaya göre, ayrıık, ikiz ve bitişik nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.

* Uygulama hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelikleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mahallinde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüş olup Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeye göre taşınmaza ait herhangi bir proje veya ruhsat belgesine rastlanılmamıştır.

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşışı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 16. Sokak'a cephelidir. Konu taşınmaza ulaşım için Sile Otobanı yan yolu olarak bilinen Ulusal Caddesi ile Şehitler Caddesinin kesişim noktası üzerinde kuzey istikametinde yaklaşık 220 m gidildikten sonra sol tarafa 16. Sokak dönülür. Taşınmaza 16. Sokak üzerinde 50 m gidildikten sonra ulaşılabilir.





Koordinat Bilgisi: 41.028602, 29.236405

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
Şile Otoyolu	0,15
Kuzey Otoyolu	2,00
E - 80	2,20

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma oranı %90 seviyelerinde olup, site tarzı, 3-5 katlı yeni ve eski yapılar ile müstakil kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Bölgede yer alan cadde üzerinde bulunan yapıların zemin katları dükkan, ara katları ise konut veya ofis olarak kullanılmaktadır.

4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 Parsel numaralı Arsa nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmazın 16. Sokaka cephesi bulunmaktadır. Cephesi yaklaşık 30 m, derinliği ise ortalama 49 m. dir. Parselin batısından geçen Çoban Deresine ait koruma alanı kapsamında konu taşınmazın yaklaşık 518 m²'lik kısmı terk alanında kalmakta ve net parsel alanının 955 m² olduğu bilinmektedir. Terk sonrası parsel cephesi sabit kalmakla birlikte derinliği yaklaşık 32 m'ye düşmektedir. Arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Çekmeköy İlçe Emniyet Müdürlüğü, Taşdelen İMKB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Fatma Zehra Kız İmam Hatip Anadolu Lisesi gibi sosyal donatı alanları ile otomotiv firmalarının satış ve depolama alanları gibi kentsel çalışma bölgeleri bulunmaktadır. Taşınmaz topografik açıdan eğimli olmayan yapıda, geometrik açıdan düz yamuk formundadır.





4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaza ait mimari proje bulunmamaktadır.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1 Demografik Veriler

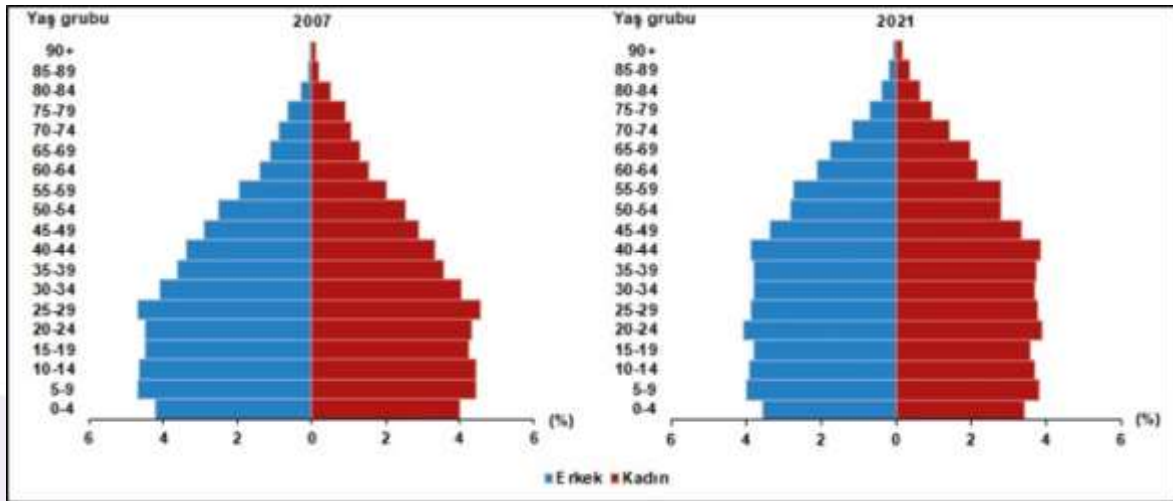
Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2021 yılı için dünya nüfusunun 7 milyar 874 milyon 965 bin 732 kişi olduğu tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 444 milyon 216 bin 102 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 393 milyon 409 bin 33 kişi ile Hindistan, 332 milyon 915 bin 74 kişi ile Amerika izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun 40,3%'ünü oluşturdu.

Türkiye, 84 milyon 680 bin 273 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 195 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun 1,1%'ini oluşturdu.

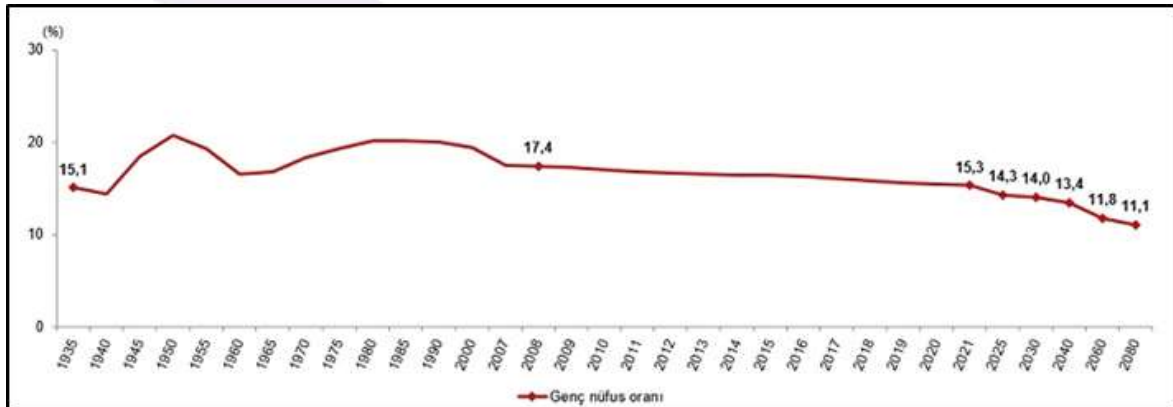
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun 50,1%'ini erkekler, 49,9%'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2021



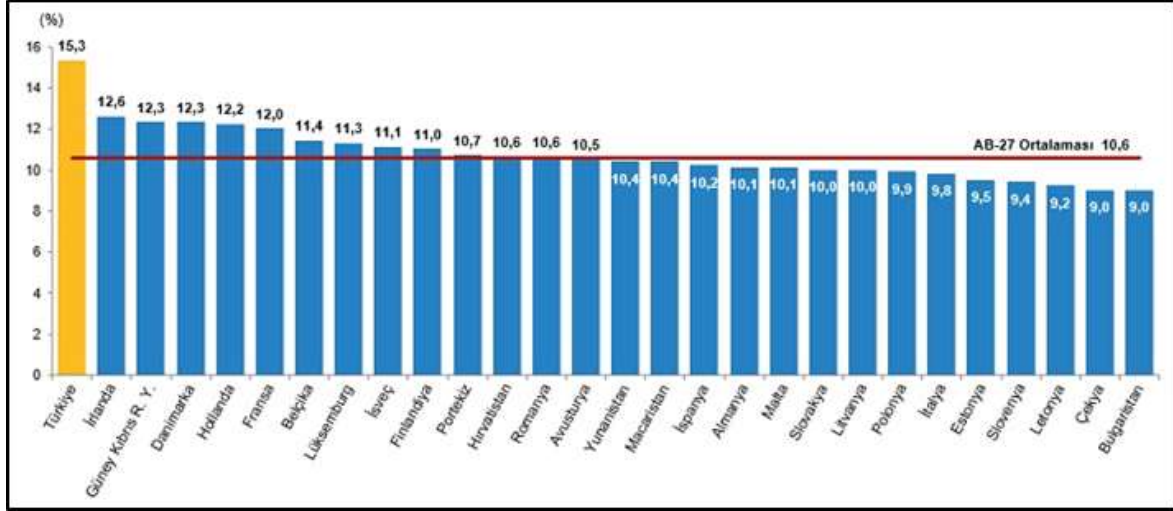
Türkiye genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı (%), 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990 / TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000 / TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021 / TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080

Genç nüfus oranının Avrupa Birliği üye ülkeleri ile karşılaştırması, 2021

Türkiye'nin genç nüfus oranının 15,3% ile Avrupa Birliği üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. Avrupa Birliği üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2021 yılında genç nüfus ortalaması 10,6% oldu.



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD, Ekonomik Görünüm raporunda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme tahminini 2,2% düzeyinde korurken, enerji arzına ilişkin endişelerin enflasyonist baskıları arttırabileceğini belirtti.

ABD’de Ekim ayında enflasyon göstergelerinde iyileşme kaydedildi. Kasım ayına ilişkin PMI verileri ekonomik aktivitedeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Euro Alanı’nda Kasım ayında 10,0% düzeyine inen yıllık TÜFE enflasyonu Temmuz 2021’den bu yana ilk kez geriledi. Enerji ve gıda fiyatlarının hariç tutulmasıyla hesaplanan çekirdek enflasyon ise yükselişini sürdürerek fiyatlardaki artışın genele yayıldığına işaret etti.

Çin Merkez Bankası Kasım ayı toplantısında politika faizinde değişikliğe gitmedi. Ülkede “sıfır-Covid” politikası kapsamında uygulanan kısıtlamalar Kasım ayında ekonomik aktivite üzerinde baskı kurmaya devam etti.

Kasım ayında Brent türü ham petrolün varil fiyatı, küresel ekonomik aktivitede ivme kaybının sürmesinin etkisiyle aylık bazda 9,9% azalarak 85,4 USD düzeyine geriledi.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Eylül 2022)

TÜRKİYE

Zincirlenmiş hacim endeksine göre Türkiye ekonomisi 2022’nin üçüncü çeyreğinde yıllık bazda 3,9% oranında büyüme kaydetti. Yılın ikinci çeyreğine ait yıllık büyüme oranı da 7,6%’dan 7,7%’ye revize edildi. Böylece, yılın ilk dokuz ayında Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre 6,2% oranında büyüdü. Öte yandan, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH, bir önceki çeyreğe kıyasla 0,1% oranında daralarak pandeminin etkilerinin hissedildiği 2020’nin ikinci çeyreğinin ardından ilk kez küçülme kaydetti.

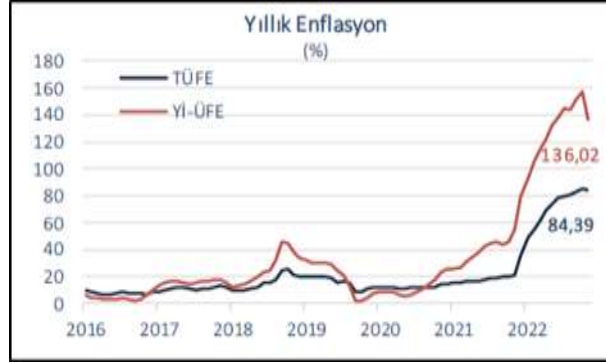
Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde özel tüketim harcamaları büyümeye yüksek katkı sağlamaya devam etti. Öte yandan, yılın son çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki ivme kaybının belirginleştiğine işaret ediyor. Kasım ayına ilişkin imalat sanayii PMI verisi sektörde ivme kaybının sürdüğünü gösterirken, bu dönemde yıllık ihracat artış hızının 2%’nin altına inmesi dikkat çekti. Öte yandan, yıllık enflasyon göstergelerinde gözlenen gerileme TÜFE artışının Ekim ayında tepe noktasını görmüş olabileceğine işaret ediyor. Önümüzdeki dönemde baz etkisine de bağlı olarak enflasyondaki gerilemenin devam etmesi bekleniyor.

Euro Alanı’nda 2022 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin ekonomik büyüme verisi çeyreklik bazda 0,2%, yıllık bazda 2,1% olarak teyit edildi. Öte yandan, Bölge’de Kasım ayı imalat ve hizmet sektörlerine ilişkin PMI verileri sırasıyla 47,1 ve 48,6 düzeyinde gerçekleşerek ekonomik aktivitedeki zayıflamanın devam ettiğine işaret etti.

2022 Kasım ayında TÜFE bir önceki aya göre 2,88% artarak son üç ayın en düşük yükselişini kaydetti. Bu dönemde aylık yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) enflasyonu da 0,74% ile Haziran 2020’den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Kasım	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2021	2022	2021	2022
Aylık	3,51	2,88	9,99	0,74
Yılsonuna Göre	19,82	62,35	51,06	98,20
Yıllık	21,31	84,39	54,62	136,02
Yıllık Ortalama	17,71	70,36	38,94	128,94

Yıllık enflasyon göstergeleri gerileme kaydetti. Haziran 2021'den bu yana yükseliş eğilimi sergileyen yıllık TÜFE enflasyonu, Kasım ayında bir miktar gerileyerek 84,39% düzeyinde gerçekleşti. Böylece, yıllık TÜFE artışı Ekim ayında tepe noktasına ulaşmış oldu. Ekim ayında 157,69% düzeyinde gerçekleşen yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu baz etkisinin de katkısıyla, Kasım ayında 136,02% ile son 6 ayın en düşük seviyesine indi. Haziran ayında cari açık 3,5 milyar USD olmuştur. Artış eğilimini sürdüren 12 aylık kümülatif cari açık 32,7 milyar USD ile Mart 2021'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşmıştır.



Yine Kasım ayında petrol fiyatları küresel ekonomik aktivitede ivme kaybının sürmesinin ve Çin'de uygulanan karantina önlemlerinin devam etmesinin etkisiyle aşağı yönlü bir seyir izledi. Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda 9,9% azalarak Kasım ayını 85,4 USD düzeyinden tamamladı. OPEC+ ülkeleri Aralık ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda, piyasa beklentileri paralelinde daha önce üzerinde anlaşmış oldukları günlük 2 milyon varillik üretim kesintisi planında değişikliğe gitmediler. Avrupa Birliği ülkeleri ise deniz yoluyla Rusya'dan ithal edilen petrole uygulanacak fiyat tavanının varil başına 60 USD düzeyinde belirlenmesine yönelik anlaşmaya vardı.



İnşaat sektörü yıllık bazda 14,1% daraldı. Üretim yöntemi ile GSYH verileri incelendiğinde, yılın üçüncü çeyreğinde tarım dışındaki tüm ana sektörlerin büyüme performansının reel olarak zayıfladığı görüldü. Yılın ilk yarısında daralan tarım sektörü üçüncü çeyrekte yıllık bazda 1,1% büyürken, GSYH büyümesine 0,1 puan katkı verdi. Bu dönemde, sanayi sektörünün katkısı 0,1 puan ile 2020'nin ikinci çeyreğinden bu yana en düşük seviyesine geriledi. Turizm ve finans sektörlerinin sergilediği güçlü performansa bağlı olarak hizmetler sektörü büyümeyi 4,3 puan yukarı çekti. Zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık bazda 14,1% ile son 2 yılın en hızlı daralmasını kaydeden inşaat sektörü ise GSYH büyümesini 0,8 puan sınırlandırdı.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Aralık 2022)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken 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.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü. Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden Ukrayna-Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır.

Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir

şekilde devam etmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3. Çeyrek Raporu Sayı:30, 18 Kasım 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 3. Çeyrek Raporu Sayı:30, 18 Kasım 2022)

5.4 Bölge Verileri

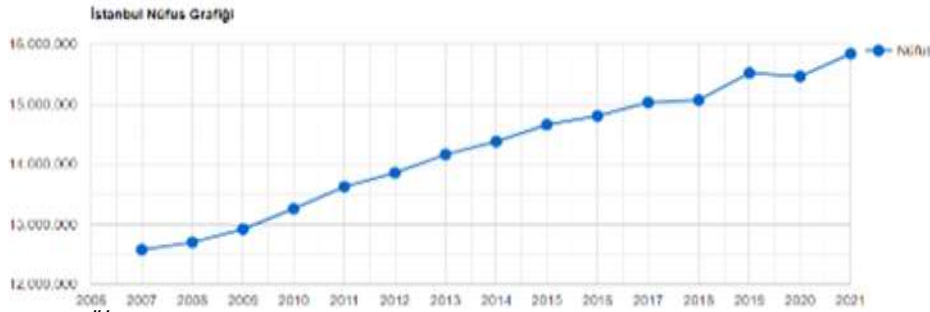
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1 İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde

Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.840.900. kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal

bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2 Çekmeköy İlçesi



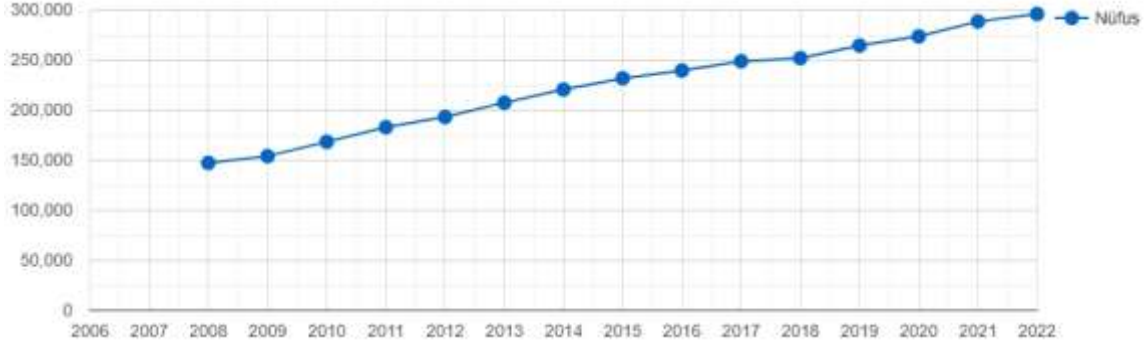
Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluşmuştur.

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiğölü Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuştur, denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 kilometrekarelik (14.800 hektar) alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi, 296.066 nüfusa sahiptir. İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, 1994'ten beri Ümraniye'ye bağlı belde belediyelerinden biriydi. 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazanmıştır. 29 Mart 2009 seçimleriyle de İstanbul'un yeni ilçeleri arasına girmiştir. Çekmeköy ilçe olunca daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli'nin bu tüzel kişilikleri de sona erdirilip yeni ilçeye dahil edilmiştir. Böylece Çekmeköy, 17 mahalle ve 4 köyden meydana gelen büyük bir ilçe olmuştur. Alemdağ, Aydınlar, Çamlık, Çatalmeşe, Cumhuriyet, Ekşioğlu, Güngören, Hamidiye, Kirazlıdere, Mehmet Akif, Merkez, Mimar Sinan, Nişantepe, Ömerli, Soğukpınar, Sultangiftliği ve Taşdelen mahallelerinden oluşan Çekmeköy'ün Reşadiye, Hüseyinli, Sırapınar ve Koçullu isimli 4 köyü de bulunmaktadır. (Kaynak: T.C. Çekmeköy Valiliği)

Nüfus

İlçenin 2022 yılındaki toplam nüfusu 296.066'dır. Bu nüfus, 147.352 erkek ve 148.714 kadından oluşmaktadır. 2008-2022 yılları arası nüfus grafiği aşağıda yer almaktadır.



(Kaynak: <https://www.nufusu.com/>)

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "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."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin,

özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar

yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp

uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde

gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Konum olarak yerleşim merkezine yakın olması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Mevcut ve mer'î imar planında tanımlanan fonksiyon için gerekli alan büyüklüğüne sahip olması	Dere koruma alanında bulunması sebebiyle yüksek miktarda terki olması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
Bölgede benzer büyüklükte arsaların kısıtlı olması	Taşınmazın gerek alansal büyüklüğü, gerekse değeri açısından belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
Mülk sahiplerinin yatırım isteği	Dünyamızın ve ülkemizin içinde bulunduğu sağlık ve sosyo ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba

katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarlarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" (Pazar Yaklaşımı) ve "Nakit Akımları Analizi" (Gelir Yaklaşımı) kullanılmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, konu taşınmaza emsal arsa nitelikli satılık gayrimenkuller ile proje geliştirme süreci için emsal konut üniteleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Şile Otoyolu'na yakın, 22. sokak ve 27. sokak arasında, 258 ada 12, 15 ve 16 parsellerde, konut alanında kalan hisseli tapulu 525 m ² arsa 53.500.000 TL bedel ile satılıktır.	525	15.000.000	28.571	Serçe Emlak 0 (530) 871 89 33
2	Alemdağ Mahallesi'nde Atabey Caddesi'nde, 738 parselde, Ticari + Konut alanında kalan 1.453 m ² arsa 32.500.000 TL bedel ile satılıktır.	1.453	32.500.000	22.368	Alemdağ Merkez Emlak 0 (532) 447 63 05
3	Alemdağ Mahallesi'nde O-6 Bağlantı Yolu'na yakın, 113. Sokak'ta , 525 ada 6 parselde, konut alanında kalan 1.321 m ² arsa 20.500.000 TL bedel ile satılıktır.	1.321	20.500.000	15.519	Tempo Emlak 0 (532) 656 49 82
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Şile Otoyolu'na yakın, Öztürk Caddesinde 284 ada 11 ve 6 parsellerde, konut alanında kalan hisseli tapulu 3.553 m ² arsa 53.500.000 TL bedel ile satılıktır.	3.553	53.500.000	15.058	Zin D Yatırım 0 (537) 591 86 13
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Şile Otoyolu'na yakın, Kudret Sokak'ta konumlu, konut alanında kalan hisseli yapıda 243 ada 6 ve 13 parsellerin 2.830 m ² kısmı 60.000.000 TL bedel ile satılıktır.	2.830	60.000.000	21.201	Alemdağ Merkez Emlak 0 (532) 447 63 05



Arsa Pazarı Emsal Düzeltme;

No	Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık	Konum	Alan	İmar Durumu	Uygunlaştırılmış Birim Satış Değer (TL/m ²)
1	525	15.000.000	28.571	-20%	-5%	-20%	0%	15.714
2	1.453	32.500.000	22.368	-15%	-5%	5%	-15%	15.657
3	1.321	20.500.000	15.519	-15%	5%	5%	0%	14.743
4	3.553	53.500.000	15.058	-15%	5%	10%	0%	15.058
5	2.830	60.000.000	21.201	-20%	-10%	10%	0%	16.961
ORTALAMA								15.600

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların konumlu olduğu bölgede emsal taşınmazların konum, alan ve imar durumu özelliklerine göre talep edilen satış değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Yapılan düzeltme hesapları sonucunda değerleme konusu 490 parsel numaralı taşınmazın arsa birim satış değeri ~15.600 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 27. Sokak'ta, yeni binada, 115 m ² brüt, 100 net beyan edilen, 3+1 kullanımlı, 3. kattaki daire 3.950.000 TL bedel ile satılıktır.	100	3.950.000	39.500	Beyaz Yapı İnşaat 0 (531) 735 07 83
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kuran Kursu Caddesi'nde, yeni binada, 95 m ² brüt, 80 m ² net beyan edilen, 2+1, 3. kattaki daire 2.590.000 TL bedel ile satılıktır.	80	2.590.000	32.375	Ms Yapı İnşaat 0 (533) 280 92 04
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Şehitler Caddesi'nde, 3 yaşındaki binada, 115 m ² brüt, 90 m ² net beyan edilen, 3+1, 3. kattaki daire 3.250.000 TL bedel ile satılıktır.	90	3.250.000	36.111	REMAX Trend 0 (533) 689 12 12
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kuran Kursu Caddesi'nde, yeni binada, 95 m ² brüt, 80 m ² net beyan edilen, 2+1, 4. kattaki daire 2.700.000 TL bedel ile satılıktır.	80	2.700.000	33.750	Vizyon Emlak 0 (533) 689 12 12
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 55. Sokak'ta, yeni binada, 140 m ² brüt, 130 m ² net beyan edilen, 3+1, 2. kattaki daire 4.200.000 TL bedel ile satılıktır.	130	4.200.000	32.308	Çeşme Emlak 0 (552) 303 39 37

Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	ALAN, m ²	Satış Değeri, TL	BİRİM SATIŞ DEĞER TL/m ²	Pazarlık	Konum	Alan	Düzeltilmiş Birim Değer
1	100	3.950.000	39.500	-5%	0%	0%	37.525
2	80	2.590.000	32.375	-5%	0%	0%	30.756
3	90	3.250.000	36.111	-5%	0%	0%	34.306
4	80	2.700.000	33.750	-5%	0%	0%	32.063
5	120	4.200.000	35.000	-5%	0%	0%	33.250
ORTALAMA							33.580

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alacak emsal konut üniteleri araştırılmış olup yeni inşa edilmiş, yapı kalitesi yüksek ve peyzaj düzenlemesi bulunan şerefli konutların birim satış değerlerinin ortalama 32.300.- TL/m² - 39.500.-TL/m² olduğu görülmüştür. Konut birim satış değeri proje geliştirme hesabında kullanılmak üzere 34.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Taşınmaz Değeri

Taşınmaz	Parsel Alanı (m ²)	Net Alanı, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam değer, TL
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 Parsel Numaralı, "Arsa"	1.473,81	955	15.600	14.898.000

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **14.898.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmıştır.

Nakit / Gelir akışları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

"Nakit Akışları Analizi" (Gelir Yaklaşımı) Yöntemi ile konu taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında meri imar koşulları doğrultusunda konut ünitelerin yer alacağı varsayılarak taşınmaz üzerinde proje geliştirilmiştir. Proje geliştirmede Nakit Akışları Analizi İnşaat Taahhüt İşi modeli şeklinde geliştirilmiş olup hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Varsayımlar Kabuller

- Projeksiyon yılı 2 yıl kabul edilmiştir.
- Para birimi olarak Amerikan Doları (USD) olarak TCMB döviz alış kuru 19.2165 TL kabul edilmiştir.
- USD Enflasyonu %2,5 kabul edilmiştir.
- Toplam satılabilir alan yol kotu üstü inşaat alanı olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı;

2024	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	7,06
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,80
RE (İndirgeme Oranı)	11,38%
RE (Kabul Edilen İndirgeme Oranı)	11,50%

RF = 2024 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF = S&P 500 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir.

Olarak hesaplanmıştır.

- İnşaatın ilerleme oranı ilk yıl 25%, ikinci yıl 75% olarak alınmıştır.
- İnşaatın tamamlanmasıyla konutların satışının bitirilebileceği öngörülmüştür.

Tablo 1. Geliştirme Hesabı

Fonksiyon		Konut
Arsa Alanı		1.473,81
Net Arsa Alanı		955
Kat Alanı (KAKS)		0,9
Taban Alanı (TAKS)		
Yükseklik (hmax)		6
İNŞAAT ALAN HESABI		
Brüt Parsel Yüzölçümü		1.473,81
Net Parsel Yüzölçümü		955,00
Taban Alanı (max)		170,00
Üst Yapı Alan Hesabı		Bilgi
Emsal Alan		859,50
Emsal Harici Alanlar	30%	257,85
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı		1.117,35
Önerilen Taban Oturum Alanı		170,00
Yol Kotu Üstü Konut Alanı		947,35
Ortak Alan Hesabı		
Teknik Hacimler	5%	42,98
*Depolar ve Diğer Alanlar	50%	429,75
*Sosyal Tesis Alanı, m²	0%	0,00
Toplam Bodrum Kat Alanı		472,73
Satılabilir/Kiralanabilir Dükkan Alanı		170,00
Satılabilir/Kiralanabilir Konut Alanı		947,35
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı (Satılabilir Alan)		1.117,35
Yol Kotu Altı İnşaat Alanı		472,73
Toplam İnşaat Alanı		1.590,08

Tablo 2. Proje Maliyeti Hesabı

Geliştirme Maliyeti				
Arsa Alanı	955,00	m ²		
Toplam Taban Alanı	170,00	m ²		
Toplam Zemin Altı ve Ortak Alanlar (sosyal Tesis-Depo)	472,73	m ²		
Toplam Zemin Üstü Alanlar	1.117,35	m ²		
Toplam İnşaat Alanı	1.590,08	m ²		
Toplam Bina Taban Alanı	170	m ²		
Peyzaj Alanı	785	m ²		
BİNA MALİYETİ				
Ortak Alanlar-Bodrum kat	Alan	Birim maliyet	Maliyet	Birim
Kaba İnşaat	472,73	170	80.363	USD
İnce Yapı	472,73	50	23.636	USD
Elektro-Mekanik	472,73	50	23.636	USD
Zemin Üstü Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	1.117,35	200	223.470,00	USD
İnce Yapı	1.117,35	235	262.577,25	USD
Elektro-Mekanik	1.117,35	100	111.735,00	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			725.418,00	USD
Peyzaj ve Altyapı Maliyeti	785,00	70	54.950,00	USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			780.368,00	USD
Müteahhit Karı	15%		117.055,20	USD
DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	3,00%		21.762,54	USD
Yasal İzinler ve Harçlar	3,00%		21.762,54	USD
Yönetim giderleri	1,00%		7.254,18	USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler	1,00%		7.254,18	USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			58.033,44	USD
Toplam Geliştirme maliyeti			955.456,64	USD
Toplam Geliştirme maliyeti			18.705.834,55	TL
Birim Maliyet			11.764,12	TL

1 USD=19,2165 TL (TCMB 31.03.2023)

İnşaat Alanı	1.590,08	m ²
Kiralanabilir / satılabilir Konut Alan	1.117,35	m ²
Arsa alanı	1.473,81	m ²
Net Arsa Alanı	955,00	m ²
Enflasyon	5%	

Yıllar	2023	2024
GELİRLER		
Ortalama Konut Birim Satış Değeri, USD	1.770	1.859
Konut Satış Hızı	50%	50%
Satılan Alan (m ²)	558,68	558,68
Konut Gelirleri, USD	988.855	1.038.297
Toplam Gelirler, USD	988.855	1.038.297
İNŞAAT MALİYETLERİ		
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	25%	75%
Toplam İnşaat Maliyeti, USD	955.457	238.864
Geliştirici Karı, USD	20%	47.773
Toplam Giderler, USD	286.637	948.052
Net Nakit Akışları	702.218	90.246
İndirgenmiş Nakit Akımları (EUR)	11,50%	646.925
Net Bugünkü Değer, USD	721.489,44	
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	13.864.502	
Arsa Birim değeri, TL/m²	14.517,80	

Ada/Parsel No	Net Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
490 Parsel Numaralı, "Arsa"	955,00	14.517,80	~13.865.000

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın pazar Yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile değeri Meri İmar Planı koşullarındaki fonksiyonu dikkate alınarak yapılmıştır. Her iki yaklaşım ile yapılan değerlemede; Bölge genelinde emsallerin imar planı ve bölge büyük yatırımları dolayısı ile beklenti doğrultusunda pazara arz edildiği görülmüştür. Gelir Yaklaşımı ile hesaplanan değer ile Pazar yaklaşımı arasında düşük miktarda bir fark olduğu görülmüş olup her iki yöntem ile ulaşılan değerlerin %50 ağırlıklandırılması ile uyumlaştırma yapılmıştır. Uyumlaştırma tablosu aşağıda belirtilmiştir.

490 Parsel Numaralı, "Arsa" Uyumlaştırma Tablosu

490 Parsel Numaralı, "Arsa"	TOPLAM MEVCUT DEĞER, TL
Gelir Yaklaşımı	13.865.000
Pazar Yaklaşımı	14.898.000
Uyumlaştırılmış Değer	14.400.000

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme çalışmasında Emsal Geliştirme Analizi ve Nakit Akışları Analizi yöntemleri kullanılmıştır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve yerinde inceleme yapılmış olup, Belediyesinden edinilen bilgiler doğrultusunda taşınmazın kısmen "Konut", kısmen "Yeşil Alan", kısmen "Park Alanı" fonksiyonunda kaldığı ve ~519 m² terkinin bulunduğu, net parsel alanının 955 m² olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin konut fonksiyonlu olarak gelişim gösterdiği görülmüş olup taşınmaz üzerinde konut ünitelerinin yer alacağı varsayılmıştır. Taşınmazın net parsel alanı Belediyesinden şifahi ve yaklaşık olarak öğrenilmiş olup net parsel alanı imar durumu belgesi ile netlik kazanacaktır. Net parsel alanının değişiklik göstermesi durumunda değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir. Söz konusu parsel için, müşteri talebi doğrultusunda 31.03.2023 tarihli değer takdir edilmiş olup aşağıda sunulmuştur.

Nihai Değer Tablosu

TAŞINMAZ	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 Parsel Numaralı, "Arsa"	14.400.000
*USD/TL=19,2165 (31.03.2023 tarihli Döviz Alış Kuru)	

Sonuç olarak; değerleme konusu İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 490 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz için 31.03.2023 tarihli Pazar değeri **14.400.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL
14.400.000.-TL (Ondörtmilyondörtüzbini TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Sevgi TUNA
Mimar

SPK LİSANS NO: 408629
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

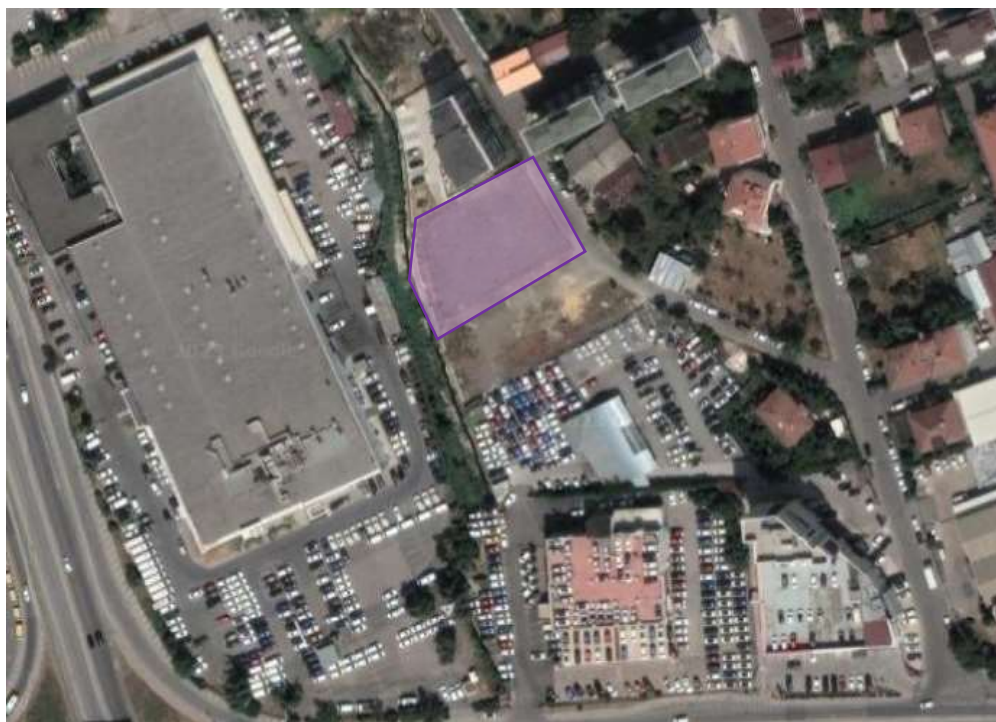
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

10)- RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI



KROKI



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-5-2023-10:48

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/490
Taşınmaz Kimlik No:	23763419	AT Yüzölçüm(m2):	1473.81
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çekmeköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALEMDAĞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	PALAMUTDERE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/538	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
407355567	(SN:8122882) BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. V	-	1/1	1473.81	1473.81	Satış 15-12-2017 20792	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5AQMG5XAdPI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 30.05.2005	No : 800241
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	
Aysel AKTAN	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Mervan DEMİREL BİRLİK BAŞKANI

 Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil İşleri Kurumu	
Tarih : 07.02.2018	No : 408629
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	
Sevgi TUNA	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	

 Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil İşleri Kurumu	
Tarih : 22.07.2015	No : 404726
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	
Erkan SÜMER	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019

Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN
(T.C. Kimlik No: 32944449168 - Lisans No: 400241)

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: 06.09.2019

Belge No: 2019-01.1442

Sayın Erkan SÜMER
(T.C. Kimlik No: 27454540326 - Lisans No: 404728)

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: 23.08.2019

Belge No: 2019-02.5181

Sayın Sevgi TUNA
(T.C. Kimlik No: 89397168202 - Lisans No: 408629)

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


Encan AYDOĞDU
Başkan

