



Tarih: 30.10.2023

**SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 Çankaya / ANKARA**

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin halka arzı kapsamında İşbu İzahname'nin bir parçası olan 07.07.2023 tarih 2023/2106 ila 2123 numaralı raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. adına

Muhammed Mustafa YÜKSEL

e-imzalıdır.

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 31/10/2023 14:

42
İzzettin Çalışlar Cd. No:61 K:2 D:4
34180 Bahçelievler, İstanbul

t. +90 212 505 35 76 - 77
f. +90 212 505 35 78

info@investgd.com.tr
www.investgd.com.tr

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ARENAPARK AVM
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2109

FAHRI SAHİN e-imza	Bu belge ***** kimlik numaralı FAHRI SAHİN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:21	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL e-imza	Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 32	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU e-imza	Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 52

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	10
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	21



6.3.2.	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ	21
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	23
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	25
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	26
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	32
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	32
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
8.4.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	32
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	32
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	33



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2109
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	Atakent Mahallesi, Çiçekli Vadi Caddesi, ArenaparkAVM Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, : 640 ada 1 parselde, 104 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: 640 ada 1 parsel "Rekreasyon Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve 104adet bağımsız : bölümden oluşan ArenaparkAlışveriş Merkezi'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

104 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN ARENAPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.285.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Taşınmazların 14.09.2023 tarihli tapu kayıt belgelerine istinaden rapor revize edilmiştir.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. KısımMah. Çobançeşme E-5 Yan YolCad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0(212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendineaitveyakiralananagayrimenkullerinkiraya verilmesiveyaleasingi (kendineaitbinalar, devremülkler, araziler,müstakilevler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul GeliştirmeA.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artas Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artas Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artas Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. Olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulünbugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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:

(a) "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 tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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 malıktır.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülklersahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi 1/1
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
MAHALLESİ : Halkalı
ADA : 640
PARSEL : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 10 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi Ve Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 49.114,10 m²
CİLT NO : 575
YEVMIYE NO : 38469
TAPU TARİHİ : 23.12.2013

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Tapudaki Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Hissesine düşen arsa payı (m2)	Sahife No
1.BODRUM	1	DÜKKAN	442	81042	268	56859
1.BODRUM	2	DÜKKAN	16834	81042	10202	56860
1.BODRUM	3	DÜKKAN	156	81042	95	56861
1.BODRUM	4	DÜKKAN	433	81042	262	56862
1.BODRUM	5	DÜKKAN	444	81042	269	56863
1.BODRUM	6	DÜKKAN	205	81042	124	56864
1.BODRUM	7	DÜKKAN	1809	81042	1096	56865
1.BODRUM	8	DÜKKAN	2663	81042	1614	56866
1.BODRUM	9	DÜKKAN	1450	81042	879	56867
1.BODRUM	10	DÜKKAN	388	81042	235	56868
1.BODRUM	11	DÜKKAN	6068	81042	3677	56869
1.BODRUM	12	DÜKKAN	5096	81042	3088	56870
1.BODRUM	13	DÜKKAN	4990	81042	3024	56871
1.BODRUM	14	DÜKKAN	537	81042	325	56872
1.BODRUM	15	DÜKKAN	142	81042	86	56873
1.BODRUM	16	DÜKKAN	36	81042	22	56874
1.BODRUM	17	DÜKKAN	178	81042	108	56875
1.BODRUM	18	DÜKKAN	162	81042	98	56876
1.BODRUM	19	DÜKKAN	304	81042	184	56877
1.BODRUM	20	DÜKKAN	304	81042	184	56878
1.BODRUM	21	DÜKKAN	304	81042	184	56879
1.BODRUM	22	DÜKKAN	456	81042	276	56880
1.BODRUM	23	DÜKKAN	449	81042	272	56881
1.BODRUM	24	DÜKKAN	304	81042	184	56882
1.BODRUM	25	DÜKKAN	300	81042	182	56883
1.BODRUM	26	DÜKKAN	158	81042	96	56884

1.BODRUM	27	DÜKKAN	167	81042	101	56885
1.BODRUM	28	DÜKKAN	226	81042	137	56886
1.BODRUM	29	DÜKKAN	259	81042	157	56887
1.BODRUM	30	DÜKKAN	194	81042	118	56888
1.BODRUM	31	DÜKKAN	354	81042	215	56889
1.BODRUM	32	DÜKKAN	431	81042	261	56890
1.BODRUM	33	DÜKKAN	426	81042	258	56891
1.BODRUM	34	DÜKKAN	196	81042	119	56892
1.BODRUM	35	DÜKKAN	90	81042	55	56893
1.BODRUM	36	DÜKKAN	156	81042	95	56894
1.BODRUM	37	DÜKKAN	156	81042	95	56895
1.BODRUM	38	DÜKKAN	115	81042	70	56896
1.BODRUM	39	DÜKKAN	185	81042	112	56897
1.BODRUM	40	DÜKKAN	183	81042	111	56898
1.BODRUM	41	DÜKKAN	183	81042	111	56899
1.BODRUM	42	DÜKKAN	187	81042	113	56900
1.BODRUM	43	DÜKKAN	156	81042	95	56901
1.BODRUM	44	DÜKKAN	156	81042	95	56902
1.BODRUM	45	DÜKKAN	156	81042	95	56903
1.BODRUM	46	DÜKKAN	232	81042	141	56904
1.BODRUM	47	DÜKKAN	264	81042	160	56905
ZEMİN	48	DÜKKAN	733	81042	444	56906
ZEMİN	49	DÜKKAN	1207	81042	731	56907
ZEMİN	50	DÜKKAN	2717	81042	1647	56908
ZEMİN	51	DÜKKAN	284	81042	172	56909
ZEMİN	52	DÜKKAN	414	81042	251	56910
ZEMİN	53	DÜKKAN	357	81042	216	56911
ZEMİN	54	DÜKKAN	365	81042	221	56912
ZEMİN	55	DÜKKAN	363	81042	220	56913
ZEMİN	56	DÜKKAN	357	81042	216	56914
ZEMİN	57	DÜKKAN	360	81042	218	56915
ZEMİN	58	DÜKKAN	376	81042	228	56916
ZEMİN	59	DÜKKAN	227	81042	138	56917
ZEMİN	60	DÜKKAN	428	81042	259	56918
ZEMİN	61	DÜKKAN	1109	81042	672	56919
ZEMİN	62	DÜKKAN	1191	81042	722	56920
ZEMİN	63	DÜKKAN	1491	81042	904	56921
ZEMİN	64	DÜKKAN	371	81042	225	56922
ZEMİN	65	DÜKKAN	585	81042	355	56923
ZEMİN	66	DÜKKAN	360	81042	218	56924
ZEMİN	67	DÜKKAN	452	81042	274	56925
ZEMİN	68	DÜKKAN	246	81042	149	56926
ZEMİN	69	DÜKKAN	444	81042	269	56927
ZEMİN	70	DÜKKAN	796	81042	482	56928
ZEMİN	71	DÜKKAN	576	81042	349	56929
ZEMİN	72	DÜKKAN	319	81042	193	56930
ZEMİN	73	DÜKKAN	257	81042	156	56931



ZEMİN	74	DÜKKAN	436	81042	264	56932
ZEMİN	75	DÜKKAN	606	81042	367	56933
ZEMİN	76	DÜKKAN	1066	81042	646	56934
ZEMİN	77	DÜKKAN	614	81042	372	56935
ZEMİN	78	DÜKKAN	441	81042	267	56936
ZEMİN	79	DÜKKAN	422	81042	256	56937
ZEMİN	80	DÜKKAN	365	81042	221	56938
ZEMİN	81	DÜKKAN	330	81042	200	56939
ZEMİN	82	DÜKKAN	850	81042	515	56940
ZEMİN	83	DÜKKAN	514	81042	312	56941
ZEMİN	84	DÜKKAN	176	81042	107	56942
ZEMİN	85	DÜKKAN	422	81042	256	56943
ZEMİN	86	DÜKKAN	135	81042	82	56944
ZEMİN	87	DÜKKAN	200	81042	121	56945
ZEMİN	88	DÜKKAN	146	81042	88	56946
ZEMİN	89	DÜKKAN	206	81042	125	56947
ZEMİN	90	DÜKKAN	160	81042	97	56948
ZEMİN	91	DÜKKAN	130	81042	79	56949
ZEMİN	92	DÜKKAN	103	81042	62	56950
ZEMİN	93	DÜKKAN	176	81042	107	56951
ZEMİN	94	DÜKKAN	84	81042	51	56952
ZEMİN	95	DÜKKAN	382	81042	232	56953
ZEMİN	96	DÜKKAN	419	81042	254	56954
ZEMİN	97	DÜKKAN	330	81042	200	56955
ZEMİN	98	DÜKKAN	506	81042	307	56956
2. KAT	99	OFİS	929	81042	563	56957
3. KAT	100	OFİS	1085	81042	658	56958
4. KAT	101	OFİS	1085	81042	658	56959
5. KAT	102	OFİS	1085	81042	658	56960
6. KAT	103	OFİS	1085	81042	658	56961
7. KAT	104	OFİS	1085	81042	658	56962

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Webtapu üzerinden 07.07.2023 tarihi itibarıyla temin edilen taşınmaza ait tapu kaydına istinaden değerlemeye konu ArenaPark Alışveriş Merkezi'ndeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Yazının bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 13/12/2013 (23.12.2013 tarih ve 38469 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ) (24.11.2010 tarih ve 17525 yevmiye no ile)
- 16.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (03.05.2011 tarih ve 10473 yevmiye no ile)



4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve elektrik hattının geçiş güzergahı ile ilgili kira şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamındaki konulan beyanlardır.

Şerhler bölümünde yer alan, taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

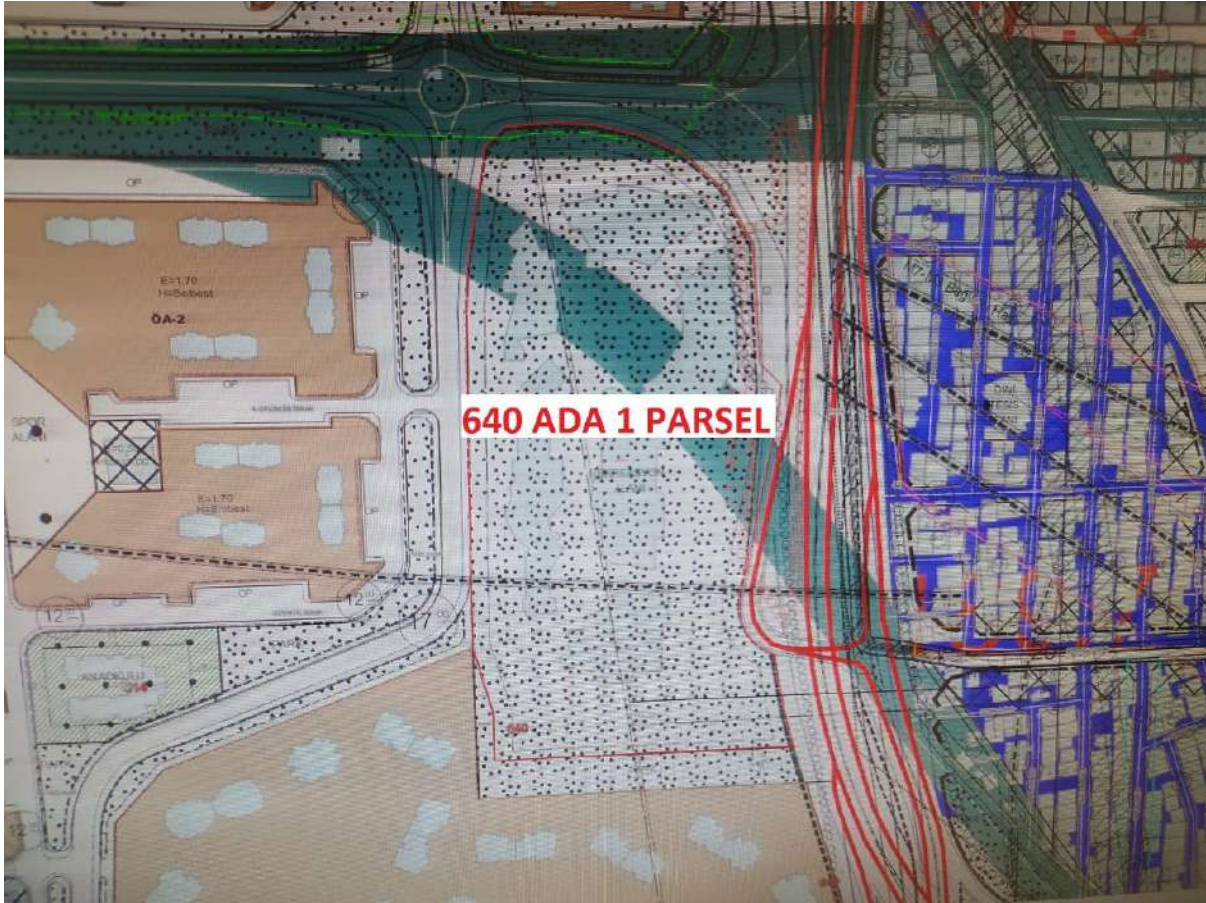
30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve

gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “BİNA/İŞYERİ” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “**Rekreasyon Alanı**” olarak belirlenen kısımdakaldığı şifahen öğrenilmiştir.



Plan Notları:

- Rekreasyon alanında, Emsal= 0.2, hmax=serbest olup, ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 07.11.2010 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 05.10.2010 tarih ve 724 sayılı yeni yapı ruhatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 24.06.2011 tarih ve 501sayılı tadilat ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 25.08.2011 tarih ve 374 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 17.06.2011 tarih ve 2011-12691 sayılı mimari proje (Web Tapu Sistemi ve Küçükçekmece Belediyesi),

Taşınmaz ile ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında yapılan incelemedeki encümen kararları içerisindeki encümen kararları içerisinde zemin katta yer alan Z36 nolu dükkanın arka cephesinde yapılan eklenti ile ilgili olarak 13.06.2017 tarih ve 321/15995 sayılı yapı tatil tutanağı bulunduğu tespit edilmiş ancak dosya içerisinde tutanak görülmemiştir.

22.06.2017 tarih ve 2017/1135 sayılı, bu tutanağa istinaden alınmış 3194 sayılı imar kanunun 42. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almakatadır.

17.08.2017 tarih ve 2017/1484 sayılı, bu tutanağa istinaden alınmış 3194 sayılı imar kanunun 42. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almakatadır.

17.08.2017 tarih ve 2017/1483 sayılıbu tutanağa istinaden alınmış,3194 sayılı imar kanunun 32. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almakatadır.

Ancak bu aykırılıklara ya da ilgili tarihlerde belirlenemeyen diğer aykırılıklara ilişkin olarak 22.12.2019 tarih ve E53ZA8S4, HF1HJ4ZY, H9L13LDK, 3GRNGFEF, 4J7PRMM3, ZG3BB718 ve DPKTRGJ6 belge numaralı yapı kayıt düzenlendiği teyit edilmiş olup halihazırda encümen kararlarının yapı kayıt belgeleri ile yürürlükten kalktığı anlaşılmıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Alibey Mahallesi, İhsan Sarıbekir Sokak, No:12/4 Silivri /İstanbul adresinde faaliyet gösteren Dizayn Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur. İskan sonrası yapılan tadilatlarla ilişkin olarak yapı kayıt belgelerinin düzenlendiği de teyit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

Yanı sıra aşağıda bilgileri verilen ipoteklerin 14.09.2023 tarihi ve öncesinde terkin edildiği güncel tapu kayıtlarından teyit edilmiştir.

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 302.120.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek. (13.12.2018 tarih ve 44513 yevmiye no ile)(1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 26, 42, 43, 45, 47, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 82 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)
- Akbank T.A.Ş lehine 45.000.000,-EUR bedelle 1. dereceden ipotek. (12.02.2019 tarih ve 4709 yevmiye no ile) (3, 4, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 68, 69, 72, 73, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)



- Akbank T.A.Ş lehine 300.000.000,-TL bedelle 2. dereceden ipotek. (23.01.2020 tarih ve 3255 yevmiye no ile) (3, 4, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 68, 69, 72, 73, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

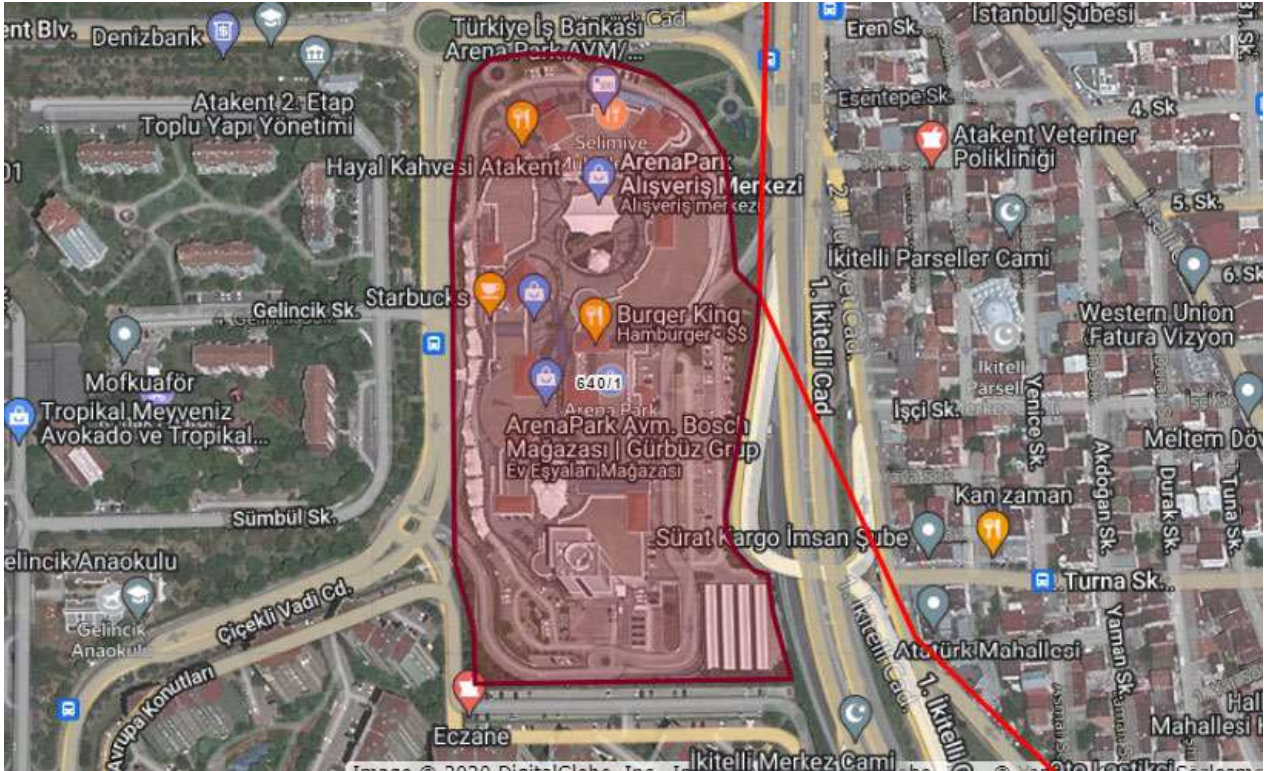
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Çiçekli Vadi Caddesi üzerinde yer alan 640 ada 1 nolu parsel üzerinde konumlu, 104 adet bağımsız bölümden oluşan Arenapark AVM'dir.



Orta ve üstgelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, kısmen ticari nitelikli binalar ve yoğun olarak konut binaları bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, 1. İkitelli Caddesi üzerinden güney istikamette giderken İ.E.T.T. Filo Yönetim Müdürlüğü geçildikten 800 m sonra sağa Atatürk Caddesine dönülür. Cadde üzerinden 170 m sonra sola Çiçekli Vadi Caddesine dönülür. Rapora konusu AVM caddenin sol tarafında konumludur.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, 1. İkitelli Caddesine 150 m, Tem Otoyoluna 1,50 km, D-100 Karayoluna 3 km, Cumhuriyet İlkokulu`na 400 m, Hürriyet Caddesi`ne 900 m, Gazi Anadolu Lisesi`ne 1 km mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Çiçekli Vadi Caddesi ve Atatürk Caddesi arasındaki kısımda yer alan, 49.114,10 m² alana sahip 640 ada 1 parsel üzerinde 104 adet bağımsız bölümden oluşan Arenapark AVM'dir.
- Parsel üzerinde 1 adet AVM (Alışveriş Merkezi) Bloğu yer almaktadır.
- AVM 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olacak şekilde toplam 10 katlıdır.
- Projesine göre 2. bodrum katta, sığınak, su deposu, otopark, teknik hacimler; 1. bodrum katlarında otopark, tesisat odaları, yürüyüş yolları ve 47 adet dükkan; tesisat katında teknik hacimler; zemin katında 5 adet AVM girişi, yürüyüş yolları ve 51 adet bağımsız bölüm; 1.normal katında tesisat mahali; 2. ila 7. normal katlarında her katta 1'er adet ofis olmak üzere Arenapark AVM bünyesinde toplam 104 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Halihazırda yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği, boşluk alanlarda bazı satış alanlarının oluşturulduğu bölüm sayısının 104 olduğu ancak yerindeki bölümlerin bu bağımsız bölümlerle birebir uymadığı tespit edilmiştir. Bu değişikliklere ilişkin yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur.
- Proje genelinde AVM alanına ait toplam kapalı alan brüt 65.781,10 m²'dir.
- AVM Bloкта yerinde yapılan tespitlerde 2. bodrum katta otopark alanları, oto yıkama, bowling salonu, kuru temizleme, lostrasalonu; 1. bodrum katta kısmen teknik ve idari ofisler yanı sıra kiosk alanları, market, elektronik eşya, beyaz eşya, giyim, aksesuar mağazaları ve açık alanlar; zemin katta kiosk alanları, birçok giyim, kozmetik, mücevher mağazaları, kafeler, food-court alanları ve açık alanları yer almaktadır. AVM'nin 1. Normal kat ila 7. normal katlarının özel bir okul tarafından kullanıldığı görülmüştür.
- AVM bünyesinde 2 adet atrium alanı yer almaktadır. AVM'de otopark alanları yer alan kısımlarında 7 adet giriş, zemin katta 5 adet ana giriş kapısı olmak üzere AVM'ye toplam 12 adet giriş noktası yer almaktadır.
- AVM genelinde 12 adet yürüyen merdiven ve 4 adet yürüyen bant ve toplam 11 adet asansör mevcuttur.



- Yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede AVM'nin güncel **doluluk oranının %95** civarında olduğu bilgisi alınmıştır.
- AVM içerisinde ortalama kiralanabilir toplam alan yetkililerden alınan bilgilere göre **44.000 m²** olduğu, %95 doluluk oranına göre **41.800 m²** kiralanmış alan olduğu hesaplanmıştır.
- 2022 yılı için aylık ortalama ziyaretçi sayısının 1 milyon kişi civarında olduğu şifahen öğrenilmiştir.
- Açık hava AVM olarak planan projede, tüm ticari alanlara giriş kapıları dışarıdan açık alandan sağlanmaktadır. Açık alanlarda yürüyüş yolları, peyzaj alanları ve süs havuzları yer almaktadır.
- AVM içerisinde yapılan incelemede kat holleri, dekorasyon malzemeleri, dükkan dış cephe özellikleri ve AVM içerisinde genel olarak kaliteli yapı malzemelerinin kullanıldığı görülmüştür.
- Dükkan dekorasyonları kiracılar tarafından mağazaların konseptine uygun olarak yapılmıştır.
- İç kısımda ortak alanlar seramik kaplı olup, tavan spotlu asma tavandır.
- Bodrum katta kapalı otoparklarda zemini epoksi kaplamadır.
- Merkezi ısıtma ve soğutma yapılmaktadır.
- Otomasyona bağlı yangın alarmı ve söndürme sistemleri mevcuttur.
- Güvenlik, temizlik ve teknik (elektrik-mekanik) hizmetler ile periyodik bakım, onarım ve yenileme hizmetleri AVM yönetimi tarafından verilmektedir.
- Jeneratör, su deposu ve trafo mevcuttur.
- AVM bünyesinde yer alan mağazaların yanı sıra 1. bodrum Site Sineması bulunmaktadır.
- AVM genelinde kiralanabilir alanların büyük kısmı 1. bodrum, zeminkatlarında yer amaktadır.
- AVM içerisinde yer alan önemli ve bilindik markalar Migros, LCW, Mavi, Defacto, Mudo, ADL, Colins, Deichman, banka şubeleri, Flo, Koton, Mango, Samsung, Siemens olarak sıralanabilir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici

olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ile 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok



artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21

mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Ancak Başakşehir ilçesinin kurulmasıyla Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarının dışında kalmıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yer aldığı konum, bünyesinde yer alan markalar ve kullanım alanları itibari ile yüksek ziyaretçi sayısına sahip bir AVM olması,
- Açık hava AVM konseptine sahip olması,
- Geniş ve rahat mağaza ve açık alan kullanımlarına sahip olması,
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış alt yapı.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir. Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan arsaların bilgileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

1. Taşınmaza yakın bölgede Basın Ekspres Yolu üzerinde ticari imarlı reklam değeri yüksek 4.400 m² alanlı Ticaret+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 275.000.000,- TL bedelle satılıktır. (62.500,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 541 698 12 13)
2. Taşınmaza yakın konumda Halkalı Caddesi'ne cepheli ticari olarak daha kötü konumda yer alan, 5.050 m² alanlı Ticaret+Konut alanında kalan, emsal: 1.75 olan arsa 256.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.693,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 545 200 10 76)
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın fakat daha kötü konumda Abay Caddesi'ne cepheli 860 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip emsal:1.75 olan arsa 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. (52.326,-TL/m²) (Sahibinden / 532 245 09 11)
4. Güneşli Basın Ekspres Yolu üzerinde yer alan, 10.000 m² alana sahip, Prestij+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 780.000.000,-TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti yüksektir. (78.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 243 55 22)
5. Güneşli Basın Ekspres Yolu üzerinde yer alan, 7.800 m² alana sahip, Prestij+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 518.000.000,-TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti yüksektir. (66.410,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 448 11 18)
6. Güneşli bölgesinde cadde üzerinde yer alan 2.400 m² alana sahip, Prestij+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 332 93 46)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında parselin değerini analizi ise **pazar yaklaşımı** ile yapılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler³dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Parselin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	4400	5050	860	10000	7800	2400
İstenen Fiyat (TL)	275.000.000	256.000.000	45.000.000	780.000.000	518.000.000	120.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	261.250.000	243.200.000	42.750.000	741.000.000	492.100.000	114.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	59.375	48.158	49.709	74.100	63.090	47.500
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	0%	0%	-30%	-25%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	-35%	-15%	-15%	-25%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	-15%	-15%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-60%	-40%	-50%	-60%	-60%	-45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	23.750	28.895	24.855	29.640	25.236	26.125
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	26.417					

Buna göre parselin m² birim değeri için **26.417,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır. Parselin AVM büyesindeki bağımsız bölümlerin hissesine tekabül eden kısmının değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Parsel Rekreasyon Alanı olarak belirlenen bölgede yer almakta olup, planda emsal: 0,30 olduğu görülmüştür. Ancak uygulamanın avan projeye göre yapılacağı öğrenilmiştir. Parsel sınırları dâhilinde yer alan kapalı alanın 65.781,10 m² olduğu ve 49.114,10 m² arsa alanı ile

³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

oranlandığında emsal katsayısı yaklaşık olarak 1,00 (%30 emsal dışı alanlar hesaba katıldığında) hesaplanmış ve emsal analizleri bu emsale göre yapılmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
640/1	49.114,10	26.417	1.300.000.000

8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan AVM yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı Şubat m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapıların m² birim bedeli 6.825,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibariyle hesaplanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri ortalama % 25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve 4-A yapı sınıfı için (6.825,-TL/m² x 1,25) 8.531,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 60 artırılarak 4-A yapı sınıfı için (8.531,-TL x 1,60) 13.650,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma, çevre duvarı vs.) gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

2010 yılında tamamlanan yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 13 yıl için amortisman oranı %26 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM	65.781	13.650	897.912.015
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	22.447.800
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		31.426.921
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		26.937.360
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		13.468.680
Müteahhit Ücreti	20,00%		179.582.403
Ek Maliyetler	30,00%	-	269.373.605
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			1.441.148.784
Amortisman	26,00%	-	374.698.684
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			1.066.450.100 (1.070.000.000)

8.2.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü ile çarpılarak pazar

değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 640 ada 1nolu parselde yer alan AVM'nin inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
640/1	1.300.000.000	1.070.000.000	2.370.000.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışma 640 ada 1 parsel bünyesindeki Arena Park AVM için indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı:

Firma yetkililerinden alınan bilgilerden hareketle AVM bünyesindeki gelirlere ilişkin 30.06.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen gelir ya da 6 aylık verilere göre yıllık tahmini gelir aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalan kısmında gelirlerin sabit kira %35, diğer kira gelirleri %55 mertebesinde artış sağlayacağı kabul edilerek yılsonu tahmini geliri hesaplanmıştır. Mevcut durumda doluluk oranı tüm tarihler için de %95 olarak belirtilmiştir.

GELİRLER (TL)	2023 İlk 6 ay Gerçekleşen Gelirler	2023 Kalan 6 Aylık Tahmini Gelir	2023 Yılı Tahmini Yılsonu Geliri	%100 doluluk oranı itibarıyla
SABİT KİRALAMA GELİRLERİ	42.390.514,23	57.227.194,21	99.617.708	104.860.746
DİĞER KİRALAMA GELİRLERİ	28.573.864,23	44.289.489,56	72.863.354	76.698.267
DİĞER GELİRLER	13.947.787,88	21.619.071,21	35.566.859	37.438.799
TOPLAM	84.912.166,34	123.135.754,98	208.047.921	218.997.812

2020 ve 2021 yılları Covid-19 Pandemisi sebebiyle AVM gelirleri beklentilerin çok altında verilerle gerçekleştirilmiş olup Türkiye genlinde özellikle alışveriş merkezlerinde AVM yönetimlerince kira destekleri sağlanmıştır. Birçok AVM yönetiminden alınan bilgilere göre sabit kira gelirlerinde 2020 ve 2021 yıllarında kira destek indirimi uygulandığı anlaşılmakta olup bu durumun 2022 yılında bazı işletmelerde yeni sözleşmelerin yapılmış olması ve ciroların makul seviyelere çıkmış olması sebepleriyle genel olarak kira desteği vb indirimlerin artık yapılmadığı anlaşılmıştır. Bu sebeple geçmiş yıllarda söz konusu olan kira destek indirimleri olmayacağı değerlendirilmiştir.

2023 yılının kalan kısmında sabit ve diğer kira gelirlerinin sırasıyla %35 ve %55 oranında artacağı, 2024 yılı için bu oranlar sırasıyla %50 ve %70, 2025 yılı için %30, 2026 yılı için %20, 2027 yılı için %15 ve sonraki yıllarda ise %10 olacağı kabul edilmiştir.

Gider Oranları:

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda AVM bünyesindeki 30.06.2023 itibarıyla oluşan giderler aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalanında giderlerin %35 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu giderlere ilave olarak yıllık potansiyel gelirin %1,5'u oranında yıllık yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

TARİH	GİDER (TL)
30.06.2023	33.604.229
YILSONU TAHMİNİ GİDER	78.969.939

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik



yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Reel Uç Büyüme Oranı:

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı:

Kapitalizasyon oranı sektör ve piyasanın şartları doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri 2.284.800.000) **2.285.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

ARENAPARK AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

TANIMLAR	BİLGİLER											
		30.06.2023	30.09.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032
TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	ARENAPARK AVM										
	Yıllık Tahmini Sabit Kiralama Geliri (TL)	104.860.746										
	Yıllık Tahmini Diğer Kiralama Geliri (TL)	76.698.267										
	Yıllık Tahmini Diğer Gelirler (TL)	37.438.799										
	Yıllık Tahmini Toplam Gider (TL)	78.969.939										
	Doluluk Oranı (30.06.2023 itibarıyla)	95,00%										
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Getiri Oranı	17,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	25,00%										
	Ekin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
GELİR	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	44.621.594	60.239.152	157.291.119	204.478.454	245.374.145	282.180.267	310.398.293	341.438.123	375.581.935	413.140.129	454.454.141
	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	30.077.752	46.620.515	130.387.054	169.503.170	203.403.804	233.914.375	257.305.813	283.036.394	311.340.033	342.474.037	376.721.440
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	14.681.882	22.756.917	63.645.958	82.739.746	99.287.695	114.180.849	125.598.934	138.158.828	151.974.710	167.172.182	183.889.400
	Doluluk Oranı	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
	Sabit Kira Artış Oranı	-	35,00%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	55,00%	70%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	89.381.228	129.616.584	351.324.131	456.721.370	548.065.645	630.275.491	693.303.040	762.633.344	838.896.679	922.786.347	1.015.064.981
GİDER	Yıllık AVM Gideri (TL)	33.604.229	45.365.710	118.454.909	153.991.381	184.789.658	212.508.106	233.758.917	257.134.808	282.848.289	311.133.118	342.246.430
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	1.340.718	1.944.249	5.269.862	6.850.821	8.220.985	9.454.132	10.399.546	11.439.500	12.583.450	13.841.795	15.225.975
	Gider Artış Oranı	-	35,0%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	34.944.948	47.309.958	123.724.771	160.842.202	193.010.642	221.962.239	244.158.462	268.574.309	295.431.739	324.974.913	357.472.405
	Yıllık Brüt Gelir (TL)	0	123.135.755	333.757.925	433.885.302	520.662.362	598.761.717	658.637.888	724.501.677	796.951.845	876.647.029	964.311.732
	Yıllık Toplam Gider (TL)	0	47.309.958	123.724.771	160.842.202	193.010.642	221.962.239	244.158.462	268.574.309	295.431.739	324.974.913	357.472.405
	Yıllık Net Gelir (TL)	0	75.825.797	210.033.154	273.043.100	327.651.720	376.799.478	414.479.426	455.927.369	501.520.105	551.672.116	606.839.328
	Uç Değer											7.585.491.594
	Serbest Nakit Akımı	0	75.825.797	210.033.154	273.043.100	327.651.720	376.799.478	414.479.426	455.927.369	501.520.105	551.672.116	6.192.330.922
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.284.800.000										

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	2.370.000.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2.285.000.000 TL
Uyumlaştırılmış Değer	2.285.000.000 TL

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda arsa nitelikli gayrimenkuller için pazar yaklaşımı; mevcut pazarda kira getirisi ile ifade



edilen ekonomik büyüklüğüne sahip AVM ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

AVM bağımsız bölümlerden oluşmasına rağmen müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Şirketimizdeki veriler ve piyasa analizlerinden hareketle AVM için ilgili tarihdeki doluluk oranı itibarıyla hesaplanan yıllık kira değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

TARİH	KDV HARIÇ YILLIK KİRA (TL)
30.06.2023	84.912.166
31.12.2023 (TAHİMİNİ)	208.047.921

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2854	1.486.350.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2022/5327	1.520.000.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parseldeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

104 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN ARENAPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.285.000.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk rapor tarihi 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ARMONİPARK AVM
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2108

FAHRI SAHİN e-imza	Bu belge ***** kimlik numaralı FAHRI SAHİN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:22	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL e-imza	Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 32	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU e-imza	Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 52

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	10
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	10
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	11
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	20



6.3.2.	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ	21
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	24
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	25
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	31
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	31
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	31
8.4.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	31
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	32



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi ¹	: 14 Eylül 2023
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2108
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Tevfikbey Mahallesi, Halkalı Caddesi, Armonipark AVM Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 11446 parselde, 90 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: 11446 parsel "Ticaret Alanı" (KAKS: 1,50) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve 90 adet bağımsız bölümden oluşan Armonipark Alışveriş Merkezi'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

90 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN ARMONİPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.865.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDÖĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Taşınmazların 14.09.2023 tarihli tapu kayıt belgelerine istinaden rapor revize edilmiştir.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0(212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler,müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretim kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulünbugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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:

(a) "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 tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülklersahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi 1/1
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
MAHALLESİ : Safra
PARSEL : 11446
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Alışveriş Merkezi ve Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 17.973,92 m²
YEVMIYE NO : 46471
TAPU TARİHİ : 05.06.2014

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Tapudaki Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Hissesine düşen arsa payı (m2)	Cilt No	Sahife No
1.BODRUM KAT	1	DÜKKAN	2353	16947	2495,58	450	44486
1.BODRUM KAT	2	DÜKKAN	50	16947	53,03	450	44487
1.BODRUM KAT	3	DÜKKAN	50	16947	53,03	450	44488
1.BODRUM KAT	4	DÜKKAN	168	16947	178,18	450	44489
1.BODRUM KAT	5	DÜKKAN	162	16947	171,82	450	44490
1.BODRUM KAT	6	DÜKKAN	182	16947	193,03	450	44491
1.BODRUM KAT	7	DÜKKAN	39	16947	41,36	450	44492
1.BODRUM KAT	8	DÜKKAN	51	16947	54,09	450	44493
1.BODRUM KAT	9	DÜKKAN	52	16947	55,15	450	44494
1.BODRUM KAT	10	DÜKKAN	52	16947	55,15	450	44495
1.BODRUM KAT	11	DÜKKAN	114	16947	120,91	450	44496
1.BODRUM KAT	12	DÜKKAN	128	16947	135,76	450	44497
1.BODRUM KAT	13	DÜKKAN	98	16947	103,94	450	44498
1.BODRUM KAT	14	DÜKKAN	98	16947	103,94	450	44499
1.BODRUM KAT	15	DÜKKAN	134	16947	142,12	450	44500
1.BODRUM KAT	16	DÜKKAN	119	16947	126,21	450	44501
1.BODRUM KAT	17	DÜKKAN	111	16947	117,73	450	44502
1.BODRUM KAT	18	DÜKKAN	264	16947	280	450	44503
1.BODRUM KAT	19	DÜKKAN	234	16947	248,18	450	44504
1.BODRUM KAT	20	DÜKKAN	74	16947	78,48	450	44505
1.BODRUM KAT	21	DÜKKAN	66	16947	70	450	44506
ZEMİN KAT	22	DÜKKAN	193	16947	204,7	450	44507
ZEMİN KAT	23	DÜKKAN	313	16947	331,97	450	44508
ZEMİN KAT	24	DÜKKAN	125	16947	132,57	450	44509
ZEMİN KAT	25	DÜKKAN	96	16947	101,82	450	44510
ZEMİN KAT	26	DÜKKAN	38	16947	40,3	450	44511
ZEMİN KAT	27	DÜKKAN	41	16947	43,48	450	44512
ZEMİN KAT	28	DÜKKAN	161	16947	170,76	450	44513
ZEMİN KAT	29	DÜKKAN	155	16947	164,39	450	44514
ZEMİN KAT	30	DÜKKAN	155	16947	164,39	450	44515
ZEMİN KAT	31	DÜKKAN	172	16947	182,42	450	44516
ZEMİN KAT	32	DÜKKAN	79	16947	83,79	450	44517
ZEMİN KAT	33	DÜKKAN	512	16947	543,03	450	44518
ZEMİN KAT	34	DÜKKAN	743	16947	788,02	450	44519

ZEMİN KAT	35	DÜKKAN	101	16947	107,12	450	44520
ZEMİN KAT	36	DÜKKAN	106	16947	112,42	450	44521
ZEMİN KAT	37	DÜKKAN	85	16947	90,15	450	44522
ZEMİN KAT	38	DÜKKAN	124	16947	131,51	450	44523
ZEMİN KAT	39	DÜKKAN	129	16947	136,82	450	44524
ZEMİN KAT	40	DÜKKAN	112	16947	118,79	450	44525
ZEMİN KAT	41	DÜKKAN	219	16947	232,27	450	44526
ZEMİN KAT	42	DÜKKAN	188	16947	199,39	450	44527
ZEMİN KAT	43	DÜKKAN	743	16947	788,02	450	44528
BİRİNCİ KAT	44	DÜKKAN	224	16947	237,57	450	44529
BİRİNCİ KAT	45	DÜKKAN	99	16947	105	450	44530
BİRİNCİ KAT	46	DÜKKAN	99	16947	105	450	44531
BİRİNCİ KAT	47	DÜKKAN	34	16947	36,06	450	44532
BİRİNCİ KAT	48	DÜKKAN	43	16947	45,61	450	44533
BİRİNCİ KAT	49	DÜKKAN	161	16947	170,76	450	44534
BİRİNCİ KAT	50	DÜKKAN	155	16947	164,39	450	44535
BİRİNCİ KAT	51	DÜKKAN	155	16947	164,39	450	44536
BİRİNCİ KAT	52	DÜKKAN	153	16947	162,27	450	44537
BİRİNCİ KAT	53	DÜKKAN	36	16947	38,18	450	44538
BİRİNCİ KAT	54	DÜKKAN	250	16947	265,15	450	44539
BİRİNCİ KAT	55	DÜKKAN	195	16947	206,82	450	44540
BİRİNCİ KAT	56	DÜKKAN	305	16947	323,48	450	44541
BİRİNCİ KAT	57	DÜKKAN	195	16947	206,82	451	44542
BİRİNCİ KAT	58	DÜKKAN	466	16947	494,24	451	44543
BİRİNCİ KAT	59	DÜKKAN	62	16947	65,76	451	44544
BİRİNCİ KAT	60	DÜKKAN	90	16947	95,45	451	44545
BİRİNCİ KAT	61	DÜKKAN	85	16947	90,15	451	44546
BİRİNCİ KAT	62	DÜKKAN	153	16947	162,27	451	44547
BİRİNCİ KAT	63	DÜKKAN	159	16947	168,63	451	44548
BİRİNCİ KAT	64	DÜKKAN	149	16947	158,03	451	44549
BİRİNCİ KAT	65	DÜKKAN	58	16947	61,51	451	44550
BİRİNCİ KAT	66	DÜKKAN	148	16947	156,97	451	44551
BİRİNCİ KAT	67	DÜKKAN	164	16947	173,94	451	44552
BİRİNCİ KAT	68	DÜKKAN	455	16947	482,57	451	44553
BİRİNCİ KAT	69	DÜKKAN	195	16947	206,82	451	44554
BİRİNCİ KAT	70	DÜKKAN	305	16947	323,48	451	44555
BİRİNCİ KAT	71	DÜKKAN	195	16947	206,82	451	44556
İKİNCİ KAT	72	DÜKKAN	105	16947	111,36	451	44557
İKİNCİ KAT	73	DÜKKAN	15	16947	15,91	451	44558
İKİNCİ KAT	74	DÜKKAN	36	16947	38,18	451	44559
İKİNCİ KAT	75	DÜKKAN	211	16947	223,79	451	44560
İKİNCİ KAT	76	DÜKKAN	79	16947	83,79	451	44561
İKİNCİ KAT	77	DÜKKAN	60	16947	63,64	451	44562
İKİNCİ KAT	78	DÜKKAN	20	16947	21,21	451	44563
İKİNCİ KAT	79	DÜKKAN	156	16947	165,45	451	44564
İKİNCİ KAT	80	DÜKKAN	300	16947	318,18	451	44565
İKİNCİ KAT	81	DÜKKAN	35	16947	37,12	451	44566
İKİNCİ KAT	82	DÜKKAN	55	16947	58,33	451	44567
İKİNCİ KAT	83	DÜKKAN	31	16947	32,88	451	44568
İKİNCİ KAT	84	DÜKKAN	79	16947	83,79	451	44569
İKİNCİ KAT	85	DÜKKAN	82	16947	86,97	451	44570
İKİNCİ KAT	86	DÜKKAN	56	16947	59,39	451	44571
İKİNCİ KAT	87	DÜKKAN	36	16947	38,18	451	44572

İKİNCİ KAT	88	DÜKKAN	68	16947	72,12	451	44573
İKİNCİ KAT	89	DÜKKAN	114	16947	120,91	451	44574
İKİNCİ KAT	90	DÜKKAN	1432	16947	1518,77	451	44575

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Webtapu üzerinden 07.07.2023 ve 14.09.2023 tarihi itibarıyla temin edilen taşınmaza ait tapu kaydına istinaden değerlemeye konu Armonipark Alışveriş Merkezi'ndeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Yazının bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 27/12/2018 (28.12.2018 tarih ve 46471 yevmiye no ile)
- 3554 PARSELDEKİ AHIR BU PARSELE TECAVÜZ ETMİŞTİR.

Serhler Hanesinde:

- KİRA AKDİ:15/02/1972 YEV:4882 SENELİĞİ 1 TL DEN. 30 YIL MÜDDETLERİLE MUKAVİLE MERKEZİ İÇİN İETT LEHİNE (15.02.1972 tarih ve 4882 yevmiye no ile)
- KİRA ŞERHİ : TRAFİ MERKEZİ İÇİN TEDAŞ LEHİNE 14/11/2006 YEV:17965 (14.11.2006 tarih ve 17965 yevmiye no ile)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde tecavüz beyanı, yönetim planı ve trafo merkezi ile ilgili kira şerhi bulunmaktadır.

Tecavüz beyanına konu yapı yerinde bulunmamaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Şerhler bölümünde yer alan, taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. Maddesinde "(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması

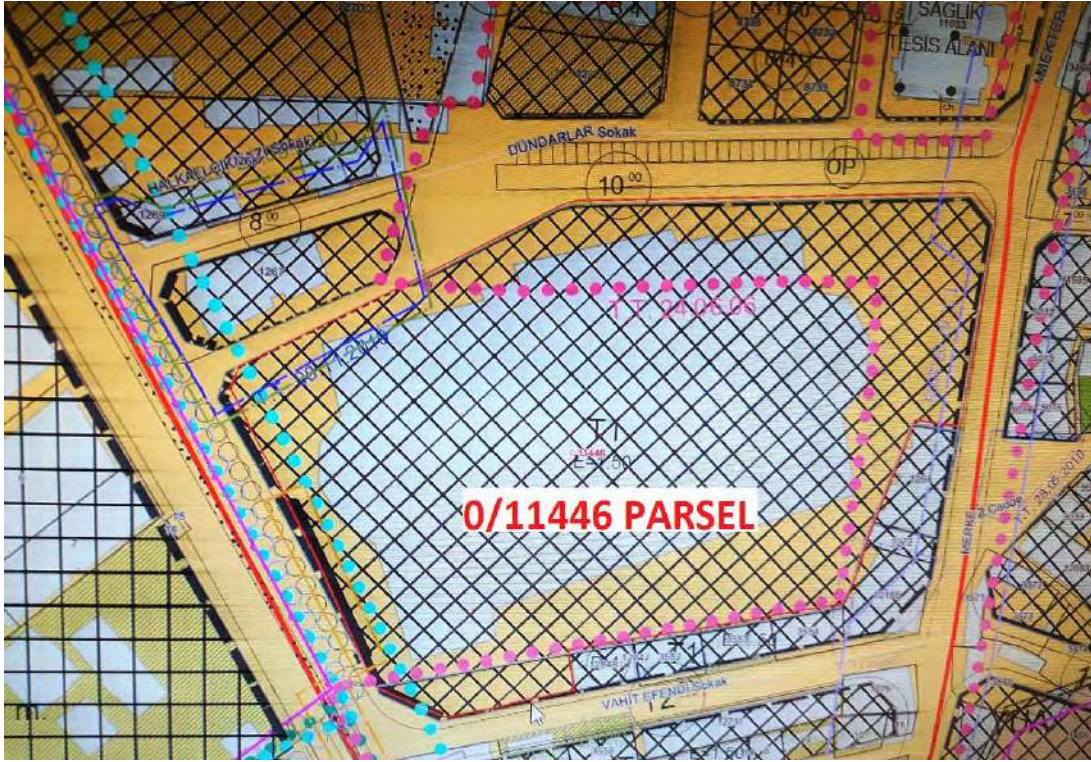
zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “BİNA/İŞYERİ” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, 22.06.2005 tasdik tarihli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” olarak belirlenen kısımda kaldığı ve yapılaşma şartlarının; ‘Ayrık nizam, KAKS: 1,50, Hmaks: Avan Proje’şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 22.06.2005 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 04.12.2006 tarih ve 8/25 sayılı yeni yapı ruhatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 14.09.2007 tarih ve 10/31 sayılı tadilat ve kat ilavesi ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 28.03.2008 tarih ve 17 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 26.04.2013 tarih ve 195 sayılı tadilat ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 11.09.2013 tarih ve 528 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),

Taşınmaz ile ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında yapılan incelemede, 20.05.2011 tarih ve 307/15264 sayılı Vahit Efendi Sokak tarafında projesine aykırı olarak 2. Normal kat seviyesinde 86 nolu bağımsız bölüm ile 82 nolu bağımsız bölüm arasında takribi 8,70 m x 40 m ve 88 nolu bağımsız bölüm ile 89 nolu bağımsız bölüm arsında takribi 4,60 m x 7,80 m ebatlarında çelik kontriksiyon ile çıkma yapıldığı ayrıca zemin katta takribi 8 m x 7,50 m, 4 m x 20 m, 8,50 m x 13 m, 5,50 m x 23 m ebatlarında çelik kontriksiyon ile sundurma yapıldığına dair yapı tatil tutanağı incelenmiştir.

26.05.2011 tarih ve 2011/1025 sayılı, bu tutanağa istinaden alınmış 3194 sayılı imar kanunun 42. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almakatadır.

23.06.2011 tarih ve 2011/1203 sayılı, bu tutanağa istinaden alınmış 3194 sayılı imar kanunun 32. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almakatadır.

03.01.2013 tarih ve 2013/36 sayılı aykırılıklar ile ilgili olarak tadilat proje düzenlenmesi nedeni ile 23.06.2011 tarih ve 2011/1203 sayılı Encümen Kararının kaldırılmasının kabulüne dair alınmış Encümen kararı görülmüştür.

Dosya içerisinde 01.01.2019 tarihinde alınmış 9 adet, 22.12.2018 tarihinde alınmış 2 adet yapı kayıt belgeleri görülmüştür. Bu yapı kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş herhangi bir onaylı proje görülememiş ve taşınmazın yer aldığı binada 90 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulduğu görülmüş ve sonradan yapı kayıt belgesi alınarak oluşturulan bu bağımsız bölümlerin kat irtifakına esas bağımsız bölümler olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan aykırılıkların tadilat projesi, tadilat ruhsatı ve iskan belgesi ile yasal hale getirilmesi nedeni ile encümen kararları değerlemde dikkate alınmamıştır.

Ayrıca yapı kayıt belgelerinin bina içerisinde yer alan bazı boşluk (tasnifsiz alan, hol vb) kısımlarda oluşturulan bölümlere ilişkin olduğu tespit edilmiş ve değerlemede bu belgelere konu bölümlerin (3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. Maddesi kapsamında tapuda bağımsız bölüm oluşturulabileceği gibi tapuya işlenmesi zorunluluğu bulunmadığından) mülkiyete esas belgeleri oluşturulmadığından bağımsız bölüm olarak dikkate alınamamıştır. Ayrıca binanın ortak alanları dahil toplam alanında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenlerle yapı kayıt belgeleri ile oluşturulan bölümler AVM'nin bir bütün halde satışına engel teşkil etmemektedir.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Koşuyolu Caddesi No:59/61 Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekin Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüş, ancak tapu kayıtlarında 24.02.2020, 26.08.2020, 29.09.2022 ve 24.02.2023 tarihlerinde ipotek işleminin tesis edildiği tespit edilmiştir.

Yanı sıra aşağıda bilgileri verilen ipoteklerin 12.09.2023 tarihi ve öncesinde terkin edildiği güncel tapu kayıtlarından teyit edilmiştir.

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 225.000.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (26.08.2020 tarih ve 32005 yevmiye no ile) (1, 18, 22, 23, 31, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 67, 68, 70, 75, 79, 80 ve 90 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.000.000.000,-TL bedelle 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. (24.02.2023 tarih ve 10699 yevmiye no ile) (1, 18, 22, 23, 31, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 67, 68, 70, 75, 79, 80 ve 90 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)
- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 150.000.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (24.02.2020 tarih ve 8840 yevmiye no ile) (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 65, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 ve 89 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)
- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 250.000.000,-TL bedelle 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. (29.09.2022 tarih ve 54014 yevmiye no ile) (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 65, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 ve 89 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Tevfikbey Mahallesi, Halkalı Caddesi üzerinde yer alan 11446 nolu parsel üzerinde konumlu, 90 adet bağımsız bölümden oluşan Armonipark AVM'dir.



Orta gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, konut binaları bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, Emrullah Efendi Caddesi üzerinden batı istikamette giderkeb Mustafa Eravutmuş Orta Okulu geçildikten 370 m sonra sağa Halkalı Caddesine dönülür. Rapora konusu taşınmaz cadde üzerinde 500 m sonra sol tarafta yer almaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, E-5 Karayoluna 810 m, Küçükçekmece Kaymakamlığına 720 m, Küçükçekmece Belediyesine 3,40km, Özel Rumeli Hastanesine 150 m mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Tevfikbey Mahallesi, Halkalı Caddesi ve Mektep Sokak arasındaki kısımda yer alan, 17.973,92 m² alana sahip 11446 parsel üzerinde 90 adet bağımsız bölümden oluşan Armonipark AVM'dir.
- Parsel üzerinde 1 adet AVM (Alışveriş Merkezi) Bloğuyer almaktadır.
- AVM 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olacak şekilde toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre 3. bodrum katta, sığınak, su deposu, otopark, tesisat odaları; 2. bodrum katlarında tesisat odaları ve otopark alanları; 1. bodrum katta dükkan ve eğlence merkezi vasıflı 122 adet bağımsız bölüm; 1. bodrum katta otopark, tesisat odaları, 21 adet bağımsız bölüm; zemin katında 2 adet AVM girişi ve 22 adet bağımsız bölüm; 1. normal katında 28 adet bağımsız bölüm, 2. normal katında 19 adet bağımsız bölüm; olmak üzere Armonipark AVM bünyesinde toplam 90 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Halihazırda yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği, boşluk alanlarda bazı satış alanlarının oluşturulduğu bölüm sayısının 90 olduğu ancak yerindeki bölümlerin bu bağımsız bölümlerle birebir uymadığı tespit edilmiştir. Bu değişikliklere ilişkin yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur.
- Proje genelinde AVM alanına ait toplam kapalı alan brüt 71.927 m²'dir.
- AVM Bloкта yerinde yapılan tespitlerde 3. bodrum katta kapalı otopark alanı; 2. bodrum katta otopark alanları, oto yıkama, terzi, lostra salonu alanları; 1. bodrum katta kısmen teknik ve idari ofisler yanı sıra kiosk alanları, market, elektronik eşya, beyaz eşya, giyim, aksesuar mağazaları, çocuk oyun alanları ve açık alanlar; zemin katta kiosk alanları, birçok giyim, kozmetik, mücevher mağazaları, kafeler ve açık alanlar; 1. normal katında kiosk alanları, giyim, kozmetik, kafeler ve açık alanlar; 2. normal katta kiosk alanları, sinema ve yemek yeme alanları yer almaktadır.
- AVM bünyesinde 3 adet atrium alanı yer almaktadır. AVM'de otopark alanları yer alan 1. bodrum katta 1 adet giriş, zemin katta 2 adet ana giriş kapısı olmak üzere AVM'ye toplam 3 adet giriş noktası yer almaktadır.
- AVM genelinde 16 adet yürüyen merdiven ve 4 adet yürüyen bant ve toplam 10 adet asansör mevcuttur.
- Yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede AVM'nin güncel **doluluk oranının %95** civarında olduğu bilgisi alınmıştır.
- AVM içerisinde ortalama kiralanabilir toplam alan yetkililerden alınan bilgilere göre **25.376 m²** olduğu, %95 doluluk oranına göre **24.107 m²** kiralanmış alan olduğu hesaplanmıştır.
- 2022 yılı için aylık ortalama ziyaretçi sayısının 1 - 1,2 milyon kişi arasında olduğu şifahen öğrenilmiştir.

- AVM içerisinde yapılan incelemede kat holleri, dekorasyon malzemeleri, dükkan dış cephe özellikleri ve AVM içerisinde genel olarak kaliteli yapı malzemelerinin kullanıldığı görülmüştür.
- Dükkan dekorasyonları kiracılar tarafından mağazaların konseptine uygun olarak yapılmıştır.
- İç kısımda ortak alanlar seramik kaplı olup, tavan spotlu asma tavandır.
- Bodrum katta kapalı otoparklarda zemini epoksi kaplamadır.
- Merkezi ısıtma ve soğutma yapılmaktadır.
- Otomasyona bağlı yangın alarmı ve söndürme sistemleri mevcuttur.
- Güvenlik, temizlik ve teknik (elektrik-mekanik) hizmetler ile periyodik bakım, onarım ve yenileme hizmetleri AVM yönetimi tarafından verilmektedir.
- Jeneratör, su deposu ve trafo mevcuttur.
- AVM bünyesinde yer alan mağazaların yanı sıra 7 salonlu Site Sinemaları ve Funny Vallet eğlence parkı bulunmaktadır.
- AVM genelinde kiralanabilir alanların büyük kısmı 1. bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katlarında yer almaktadır.
- AVM içerisinde yer alan önemli ve bilindik markalar Carrefour, LCW, Mavi, Defacto, Pierre Cardin, Flo, Adidas, Bambi, Gratis, Teknosa olarak sıralanabilir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Ancak

Başakşehir ilçesinin kurulmasıyla Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarının dışında kalmıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yer aldığı konum, bünyesinde yer alan markalar ve kullanım alanları itibari ile yüksek ziyaretçi sayısına sahip bir AVM olması,
- Geniş ve rahat mağaza ve açık alan kullanımlarına sahip olması,
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış alt yapı.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir. Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan arsaların bilgileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

1. Basın Ekspres Yolu üzerinde ticari imarlı reklam değeri yüksek 4.400 m² alanlı Ticaret+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 275.000.000,-TL bedelle satılıktır. (62.500,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 541 698 12 13)
2. Taşınmaza yakın konumda Halkalı Caddesi'ne cepheli ticari olarak daha kötü konumda yer alan, 5.050 m² alanlı Ticaret+Konut alanında kalan, emsal: 1.75 olan arsa 256.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.693,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 545 200 10 76)
3. Değerleme konusu taşınmaza benzer fakat daha kötü konumda Abay Caddesi'ne cepheli 860 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip emsal:1.75 olan arsa 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. (52.326,-TL/m²) (Sahibinden / 532 245 09 11)
4. Güneşli Basın Ekspres Yolu üzerinde yer alan, 10.000 m² alana sahip, Prestij+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 780.000.000,-TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti yüksektir. (78.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 243 55 22)

5. Güneşli Basın Ekspres Yolu üzerinde yer alan, 7.800 m² alana sahip, Prestij+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 518.000.000,-TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti yüksektir. (66.410,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 448 11 18)
6. Güneşli bölgesinde cadde üzerinde yer alan 2.400 m² alana sahip, Prestij+Hizmet alanında kalan, emsal: 2.00 olan arsa 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 332 93 46)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı**ve **gelir indirgeme yaklaşımı**kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında parselin değerini analizi ise **pazar yaklaşımı** ile yapılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler³dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşaat yatırımların değeri

8.2.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki belge ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

³ Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Parsellerin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	4400	5050	860	10000	7800	2400
İstenen Fiyat (TL)	275.000.000	256.000.000	45.000.000	780.000.000	518.000.000	120.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	261.250.000	243.200.000	42.750.000	741.000.000	492.100.000	114.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	59.375	48.158	49.709	74.100	63.090	47.500
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	0%	0%	-20%	-20%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-25%	0%	-5%	-15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-15%	-30%	-30%	-35%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	35.625	40.934	34.796	51.870	41.009	35.625
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	39.977					

Buna göre parselin m² birim değeri için **39.977,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır. Parselin AVM büyesindeki bağımsız bölümlerin hissesine tekabül eden kısmının değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
0/11446	17.973,92	39.977	718.550.000

8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan AVM yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı Şubat m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapıların m² birim bedeli 6.825,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibarıyla hesaplanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri ortalama %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve 4-A yapı sınıfı için (6.825,-TL/m² x 1,25) 8.531,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 60 artırılarak 4-A yapı sınıfı için (8.531,-TL x 1,60) 13.650,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma, çevre duvarı vs.) gibi imalatlar için de maktu değer takdir edilmiştir.

2008 yılında tamamlanan yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 15 yıl için amortisman oranı %30 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM	71.927	13.650	981.803.550
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	24.545.089
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		34.363.124
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		29.454.107
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		14.727.053
Müteahhit Ücreti	20,00%		196.360.710
Ek Maliyetler	20,00%	-	196.360.710
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			1.477.614.343
Amortisman	30,00%	-	443.284.303
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			1.034.330.040 (1.035.000.000)

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 11446 nolu parselde yer alan AVM'nin inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
0/11446	718.550.000	1.035.000.000	1.753.550.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)



Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışma 11446 parsel bünyesindeki Armonipark AVM için indirgenmiş nakit kırımları yöntemi kullanılmıştır.

AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı:

Kira Gelirleri

Firma yetkililerinden alınan bilgilerden hareketle AVM bünyesindeki gelirlere ilişkin 30.06.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen gelir ya da 6 aylık verilere göre yıllık tahmini gelir aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalan kısmında gelirlerin sabit kira %5, diğer kira gelirleri %25 mertebesinde artış sağlayacağı kabul edilerek yılsonu tahmini geliri hesaplanmıştır. Mevcut durumda doluluk oranı tüm tarihler için de %95 olarak belirtilmiştir.

GELİRLER (TL)	2023 İlk 6 ay Gerçekleşen Gelirler	2023 Kalan 6 Aylık Tahmini Gelir	2023 Yılı Tahmini Yılsonu Geliri	%100 doluluk oranı itibarıyla
SABİT KİRALAMA GELİRLERİ	41.537.605,93	43.614.486,23	85.152.092	89.633.781
DİĞER KİRALAMA GELİRLERİ	31.137.992,53	38.922.490,66	70.060.483	73.747.877
DİĞER GELİRLER	9.932.500,07	12.415.625,09	22.348.125	23.524.342
TOPLAM	82.608.098,53	94.952.601,98	177.560.701	186.906.001

2020 ve 2021 yılları Covid-19 Pandemisi sebebiyle AVM gelirleri beklentilerin çok altında verilerle gerçekleştirilmiş olup Türkiye genlinde özellikle alışveriş merkezlerinde AVM yönetimlerince kira destekleri sağlanmıştır. Birçok AVM yönetiminden alınan bilgilere göre sabit kira gelirlerinde 2020 ve 2021 yıllarında kira destek indirimi uygulandığı anlaşılmakta olup bu durumun 2022 yılında bazı işletmelerde yeni sözleşmelerin yapılmış olması ve ciroların makul seviyelere çıkmış olması sebepleriyle genel olarak kira desteği vb indirimlerin artık yapılmadığı anlaşılmıştır. Bu sebeple geçmiş yıllarda söz konusu olan kira destek indirimleri olmayacağı değerlendirilmiştir.

2023 yılının kalan kısmında sabit ve diğer kira gelirlerinin sırasıyla %5 ve %25 oranında artacağı, 2024 yılı için bu oranlar sırasıyla %50 ve %70, 2025 yılı için %30, 2026 yılı için %20, 2027 yılı için %15 ve sonraki yıllarda ise %10 olacağı kabul edilmiştir.

Gider Oranları:

Firma yetkilerinden alınan bilgiler doğrultusunda AVM bünyesindeki 30.06.2023 itibariyle oluşan giderler aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalanında giderlerin %35 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu giderlere ilave olarak yıllık potansiyel gelirin %1,5'u oranında yıllık yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

TARİH	GİDER (TL)
30.06.2023	30.609.428
YILSONU TAHMİNİ GİDER	71.932.156

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Reel Uç Büyüme Oranı:

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı:

Kapitalizasyon oranı sektör ve piyasanın şartları doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri (1.866.200.000) **1.865.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

ARMONİPARK AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	ARMONİPARK AVM										
	Yıllık Tahmini Sabit Kiralama Geliri (TL)	89.633.781										
VARSAYIMLAR	Yıllık Tahmini Diğer Kiralama Geliri (TL)	73.747.877										
	Yıllık Tahmini Diğer Gelirler (TL)	23.524.342										
	Yıllık Tahmini Toplam Gider (TL)	71.932.156										
	Doluluk Oranı (30.06.2023 itibarıyla)	95,00%										
	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
GELİR	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Getiri Oranı	17,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	25,00%										
	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
GİDER		30.06.2023	30.09.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032
	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	43.723.796	45.909.986	134.450.672	174.785.873	209.743.048	241.204.505	265.324.956	291.857.451	321.043.196	353.147.516	388.462.268
	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	32.776.834	40.971.043	125.371.391	162.982.808	195.579.370	224.916.275	247.407.903	272.148.693	299.363.563	329.299.919	362.229.911
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	10.455.263	13.069.079	39.991.382	51.988.796	62.386.556	71.744.539	78.918.993	86.810.892	95.491.981	105.041.180	115.545.298
	Doluluk Oranı	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
	Sabit Kira Artış Oranı	-	5,00%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	25,00%	70%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	86.955.893	99.950.107	299.813.445	389.757.478	467.708.974	537.865.320	591.651.852	650.817.037	715.898.741	787.488.615	866.237.476
	Yıllık AVM Gideri (TL)	30.609.428	41.322.728	107.898.234	140.267.704	168.321.245	193.569.432	212.926.375	234.219.013	257.640.914	283.405.005	311.745.506
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	1.304.338	1.499.252	4.497.202	5.846.362	7.015.635	8.067.980	8.874.778	9.762.256	10.738.481	11.812.329	12.993.562
	Gider Artış Oranı	-	35,0%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	31.913.766	42.821.980	112.395.436	146.114.066	175.336.880	201.637.412	221.801.153	243.981.268	268.379.395	295.217.334	324.739.068
SERBEST NAKİT AKIMI	Yıllık Brüt Gelir (TL)	0	94.952.602	284.822.772	370.269.604	444.323.525	510.972.054	562.069.259	618.276.185	680.103.804	748.114.184	822.925.602
	Yıllık Toplam Gider (TL)	0	42.821.980	112.395.436	146.114.066	175.336.880	201.637.412	221.801.153	243.981.268	268.379.395	295.217.334	324.739.068
	Yıllık Net Gelir (TL)	0	52.130.622	172.427.337	224.155.538	268.986.645	309.334.642	340.268.106	374.294.917	411.724.409	452.896.849	498.186.534
	Uç Değer											6.227.331.680
	Serbest Nakit Akımı	0	52.130.622	172.427.337	224.155.538	268.986.645	309.334.642	340.268.106	374.294.917	411.724.409	452.896.849	6.725.518.214
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)												
		1.866.200.000										

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	1.753.550.000 TL
Gelir Yaklaşımı	1.865.000.000 TL
Uyumlaştırılmış Değer	1.865.000.000 TL

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda arsa nitelikli gayrimenkuller için pazar yaklaşımı; mevcut pazarda kira getirisi ile ifade



edilen ekonomik büyüklüğüne sahip AVM ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

AVM bağımsız bölümlerden oluşmasına rağmen müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Şirketimizdeki veriler ve piyasa analizlerinden hareketle AVM için ilgili tarihdeki doluluk oranı itibarıyla hesaplanan yıllık kira değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

TARİH	KDV HARIÇ YILLIK KİRA (TL)
30.06.2023	82.608.098,53
31.12.2023 (TAHİMİNİ)	177.560.701

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2853	965.500.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2022/5328	1.145.000.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parseldeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

90 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN ARMONİPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.865.000.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk rapor tarihi 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411563)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

DEPOLU DÜKKAN
BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2120

**ABDULKADIR
ÜSTÜNER**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ABDULKADIR
ÜSTÜNER
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023
13:55

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**

Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023 13:
29

**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023 13:
46

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18
6.3.2.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	22
8.1.2.	KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	26
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	26
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	26
8.4.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	26
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	27

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2120
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı, Avrupa Konutları 1. Etap Başakşehir Sitesi, 1. Blok, No: 55EF, (976 Ada, 2 Parsel) Başakşehir/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 976 ada, 2 nolu parsel (Bkz. Ekler)
Sahibi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DEPOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	22.430.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/geyrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
KÖYÜ	: Kayabaşı Mahallesi
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 976
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 5 Adet 16 Katlı Betonarme Mesken,2 Adet 17 Katlı Betonarme Mesken,2 Adet 29 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 44.036 m ²
BLOK NO	: 1
KAT NO	: 1. Kat
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 2
ARSA PAYI	: 3242/415434
YEVİMİYE NO	: 4302
CİLT NO	: 310
SAYFA NO	: 30694
TAPU TARİHİ	: 09.02.2021

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 04.07.2023 tarihinde temin edilen taşınmaza ait tapu kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu belirtilmiştir. Taşınmaza ait Takbis Belgesi ekler bölümüne eklenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (28.11.2017 tarih ve 26341 yevmiye no)
- Yönetim Planı : 03/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06.04.2017 tarih ve 7296 yevmiye no)

Serhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1TL bedelle Tedaş Lehine Kira Şerhi) (13.01.2016 tarih, 684 yevmiye no)



4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul üzerinde yukarıda da belirtildiği gibi kat mülkiyeti beyanı, yönetim planı beyanı ve kira sözleşmesi şerhi olmak üzere 3 adet takyidat bulunmaktadır. Bu takyidatlar gayrimenkulün devrine engel değildir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların



üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün bulunduğu parselin, 15.08.2016 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında **‘Konut Alanı’** olarak belirlenen bölgede yer aldığı **‘Emsal:1.70’**, **‘Hmax: Serbest’** şeklinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu yanı sıra parselin yapı rezerv alanında yer aldığı ancak yeniden yapılaşmasına engel herhangi bir durum bulunmadığı ve mevcut yapıları etkilemediği şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 15.08.2016 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

- 19.01.2016 tarih ve 0031 sayılı 1. Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),

- 23.11.2017 tarih ve 466 sayılı 1.Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 29.03.2017 tarih ve bila sayılı kat irtifakına esas mimari proje (Web Tapu Sistemi ve Başakşehir Belediyesi),

Yanı sıra taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Güneşli Mahallesi, Bağlar Sokak, No:12, Daire 1 Bağcılar/İSTANBUL adresinde yer alan Feda Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın yer aldığı 1.Blok' a ait 16.04.2016 tarih, S345C001D03F8 numaralı 20.596,89 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş B sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi öğrenilmiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı üzerinde 976 ada, 2 nolu parselde yer alan Avrupa Konutları Başakşehir 1. Etap Sitesi, 1. Bloкта yer alan 2 bağımsız bölüm nolu 55EF kapı numaralı depolu dükkandır.





Kayaşehir Bulvarı ile Akzambak Sokak' ın kesiştiği köşede yer alan taşınmazın yakın çevresinde orta düzey gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrıık nizamda inşa edilmiş, çok katlı apartman siteleri bulunmaktadır. Sitelerin zemin katlarında yer yer orta ve büyük ölçekli firmalar tarafından kullanılan ticari faaliyetler gözlemlenmektedir. Taşınmazın yer aldığı site yaklaşık olarak; TOKİ Hayme Ana Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'ne 340 m, Başakşehir Belediyesi'ne 550 m, Başakşehir Millet Parkı'na 600 m, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na 1,3 km, Başakşehir Çamve Sakura Şehir Hastanesi'ne 2,2 km mesafededir. Taşınmaz; topoğrafya açısından az eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı tamamlanmıştır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Konutları Başakşehir 1 Maslak Sitesi, 44.036 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 976 ada, 2 nolu parsel üzerinde 1., 2., 3., 4., 5., 6 ve 7. Bloklar olmak üzere toplam 7 adet blok olarak inşa edilmiştir.
- Rapor konusu taşınmazın yer aldığı 1. Blok, parselin kuzeydoğusunda yer almaktadır.
- Sitenin 3, 2 ve 1. bodrum katları yaygın kitle temel olarak inşa edilmiştir.
- 1. Blok Girişi 3. bodrum, zemin ve 24 normal katlı olmak üzere 28 katlıdır.
- Binanın 3. bodrum katında kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katında, 2 adet daire; 1. bodrum katında, kapalı otopark alanı ve 3 adet daire; zemin katında bina girişi, 1 adet depolu dükkan ve 3 adet daire; 1. normal katında 6 adet depolu dükkan ve 3 adet daire; 2 ila 24. normal katlarında ise muhtelif sayıda daireler olmak üzere bina bünyesinde toplam 7 adet dükkan ve 143 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

- Bina girişi site içerisinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Taşınmaz 1. Blok' un zemin ve 1. normal katlarında konumlu ve iki yöne (kuzey ve doğu cephelidir.
- Taşınmaz halihazırda zemin katta brüt 200 m² kullanım alanlı; depo ve WC hacimleri ile 1. normal katta brüt 100 m² (+ 100 m² teras (35 m² ve 65 m² olmak üzere 2 adet)) kullanım alanlı; dükkan hacmi ve 2 adet teras alanı olmak üzere toplam brüt 300 m² (+100 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Taşınmaz halihazırda sahip olduğu teras alanlarının da dahil edilmesi ve ilave teras alanı eklenmesiyle zemin katta brüt 200 m², 1. normal katta ise brüt 200 m² (+45 m² teras) kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 400 m² (+45 m² teras) kullanım alanlıdır.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin katının karanlık olması sebebiyle zemin katın içerisine girilememiş, mevcut alanı olarak yasal alanı esas alınmıştır.
- Yanı sıra yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine aykırı olarak 1. normal katta teras alanlarının kapalı kullanım alanına dahil edildiği ve doğu yönde yaklaşık 45 m² kullanım alanlı yeni bir teras alanı oluşturulduğu ve bu teras alanının katlanır cam sistemi ile kapatıldığı tespit edilmiştir.
- Halihazırda boş durumda olan taşınmazın zeminleri seramik, duvarları kısmen saten boyalı, kısmen seramik döşeli, tavanları plastik boyalıdır. İç irtibat merdiveninin henüz inşa edilmediği tespit edilmiştir.
- Dükkan vitrini ve doğramaları camlı alüminyumdan mamuldür.
- Taşınmazın kuzey yönde Malikşah Sokak' a yaklaşık olarak, 8,15 m, doğu yönde Kayaşehir Bulvarı'na vitrin cephesi 7,70 m vitrin cephesi bulunmaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, kullanım fonksiyonu, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandığı gibi kullanılması olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha



çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında ge119cekondur 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.

6.3.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarimburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır.

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olması,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Projesine aykırı olarak yapılan imalatların mevcudiyeti,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.



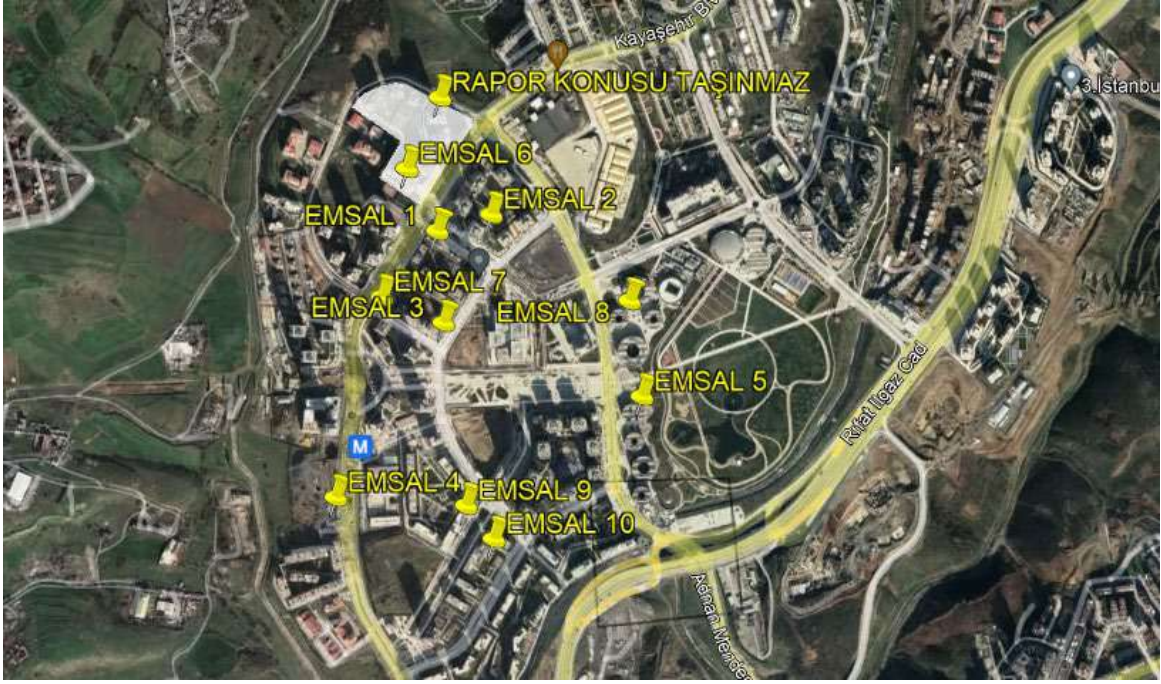
Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Park Mevara 2 Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 152 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 18.000.000,-TL (118.421,-TL/m²) bedelle satılıktır. İlgilisi ile yapıpılan temaslarda aylık 64.000,-TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 532 314 72 93)
2. Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Park Mevara 2 Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 141 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 14.000.000,-TL (99.290,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 534 626 88 42)
3. Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Ödül İstanbul Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 332 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 20.750.000,-TL (62.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 544 264 33 43)
4. Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yeni inşa edilen site bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 572 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 54.307.000,-TL (94.942,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 531 374 77 93)
5. Taşınmaz ile aynı bölgede site bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 351 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 21.500.000,-TL (61.253,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 506 147 30 80)

Bölgede Konumlu Kiralık Olan Dükkan Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site bünyesinde konumlu, 308 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 90.000,-TL (292,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 532 737 92 85)
7. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Park Mevara 1 Sitesi bünyesinde konumlu, 1. normal katta yer alan 105 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 19.000,-TL (180,95,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 532 242 71 55)
8. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Adım İstanbul sitesi bünyesinde zemin katta konumlu, 1.170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 335.000,-TL (286.32,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 532 737 92 85)
9. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan adım İstanbul sitesi bünyesinde yer alan zemin katında konumlu, 354 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu dükkan 70.000,-TL (197,74,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 542 355 77 17)
10. Değerleme konusu taşınmaaz yakın konumda Park Mevara Sitesi bünyesinde konumlu, 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkan 65.000,-TL (260,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 541 906 52 52)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	152	141	332	572	351
İstenen Fiyat (TL)	18.000.000	14.000.000	20.750.000	54.307.000	21.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	17.100.000	13.300.000	19.712.500	51.591.650	20.425.000
Birim Değer (TL/m ²)	112.500	94.326	59.375	90.195	58.191
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	-15%	-20%	-40%	-20%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-5%	5%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-5%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-30%	-25%	-35%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	67.500	66.030	44.530	58.625	43.645
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	56.065				

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer projelerde yer alan dükkan emsalleri araştırılarak şerefiye, kullanım alanı ve bina kalitesi de dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değeri 56.065,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	308	105	1.170	354	250
İstenen Fiyat (TL)	90.000	19.000	335.000	70.000	65.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	87.300	18.430	324.950	67.900	63.050
Birim Değer (TL/m ²)	283	176	278	192	252
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	25%	-25%	20%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	-15%	15%	-5%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-20%	10%	-10%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	225	195	250	220	250
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	230				

Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer projelerdeki kiralık dükkan emsalleri araştırılarak şerefiye, kullanım alanı ve bina kalitesi de dikkate alınarak düzeltilmiş birim kira değeri olarak birim m² değeri 230,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın m² birim değeri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmış, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2	400	56.065	230	22.430.000	92.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	64.000	768.000	18.000.000	0,043
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı		0,043		

Bu yöntemle hesaplanan ofislerin satış ve kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
2	92.000	1.104.000	0,043	25.675.000

8.3. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkul için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	22.430.000
Gelir Yaklaşımı	25.675.000
Uyumlaştırılmış Değer	22.430.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.



Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **22.430.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri 92.000 TL ve yıllık kira değeri 1.104.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5321	16.665.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

976 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN DEPOLU DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	22.430.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Abdulkadir ÜSTÜNER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2120

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ÇAMLIVADI
(198 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
KAĞITHANE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2121

ORCUN ANIL TÜMER	 Bu belge ***** kimlik numaralı ORCUN ANIL TÜMER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:54	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL	 Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 37	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU	 Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 55

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	13
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	14
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	15
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	17
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	18
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	18
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	18
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	20
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	27
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	28



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	28
6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	28
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	30
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	32
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ	34
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	40
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	41
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	44
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	46
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	46
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	46
8.5.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	46
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	47

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 05 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2121
Değerleme Konusu	: Hamidiye Mahallesi, İhlas Sokak, Avrupa Konutları Çamlıvadi
Gayrimenkulün Adresi	: Kağıthane / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7754 ada, 2 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

198 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.478.370.000,-TL

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEKİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL'E AİT HİSSELERİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.287.015.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 7754 ada 2 no'lu parselde kayıtlı 198 bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Bkz. Tablo
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kağıthane
MAHALLESİ : Merkez
PAFTA NO : -
ADA NO : Bkz. Tablo
PARSEL NO : Bkz. Tablo
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : Bkz. Tablo
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : DAİRE
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO : Bkz. Tablo
CİLT NO : Bkz. Tablo
SAYFA NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : Bkz. Tablo
BLOK : Bkz. Tablo

ADA PARSEL	BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE	TAŞINMAZ ID
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	182/65757	868	85952	3.10.2022	31476	124068928
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	182/65757	869	86019	3.10.2022	31476	124068998
7754/2	1/A	D	1.	5	182/65757	869	86022	3.10.2022	31476	124069002
7754/2	1/A	D	1.	6	182/65757	869	86023	3.10.2022	31476	124069003
7754/2	1/A	D	2.	7	182/65757	869	86024	3.10.2022	31476	124069004
7754/2	1/A	D	2.	8	182/65757	869	86025	3.10.2022	31476	124069005
7754/2	1/A	D	3.	9	182/65757	869	86026	3.10.2022	31476	124069007
7754/2	1/A	D	4.	11	182/65757	869	86028	3.10.2022	31476	124069009
7754/2	1/A	D	4.	12	182/65757	869	86029	3.10.2022	31476	124069010
7754/2	1/A	D	5.	13	182/65757	869	86030	3.10.2022	31476	124069011
7754/2	1/A	D	6.	15	182/65757	869	86032	3.10.2022	31476	124069014
7754/2	1/A	D	6.	16	182/65757	869	86033	3.10.2022	31476	124069015
7754/2	1/A	D	7.	17	182/65757	869	86034	3.10.2022	31476	124069016
7754/2	1/A	D	7.	18	182/65757	869	86035	3.10.2022	31476	124069017
7754/2	1/A	D	8.	19	182/65757	869	86036	3.10.2022	31476	124069018
7754/2	1/A	D	8.	20	182/65757	869	86037	3.10.2022	31476	124069019
7754/2	2/A	-	1.	3	211/65757	869	86040	3.10.2022	31476	124069023
7754/2	2/A	-	1.	4	211/65757	869	86041	3.10.2022	31476	124069024
7754/2	2/A	-	2.	5	211/65757	869	86042	3.10.2022	31476	124069025
7754/2	2/A	-	2.	6	211/65757	869	86043	3.10.2022	31476	124069026
7754/2	2/A	-	3.	7	211/65757	869	86044	3.10.2022	31476	124069027

7754/2	2/A	-	3.	8	211/65757	869	86045	3.10.2022	31476	124069028
7754/2	2/A	-	4.	10	211/65757	869	86047	3.10.2022	31476	124069031
7754/2	2/A	-	5.	11	211/65757	869	86048	3.10.2022	31476	124069032
7754/2	2/A	-	5.	12	211/65757	869	86049	3.10.2022	31476	124069033
7754/2	2/A	-	6.	13	211/65757	869	86050	3.10.2022	31476	124069034
7754/2	2/A	-	8.	17	211/65757	869	86054	3.10.2022	31476	124069038
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	182/65757	870	86059	3.10.2022	31476	124069046
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	182/65757	870	86060	3.10.2022	31476	124069047
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	182/65757	870	86061	3.10.2022	31476	124069048
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	182/65757	870	86062	3.10.2022	31476	124069050
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	182/65757	870	86063	3.10.2022	31476	124069051
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	182/65757	870	86064	3.10.2022	31476	124069052
7754/2	3/A	A	1.	9	182/65757	870	86065	3.10.2022	31476	124069053
7754/2	3/A	A	1.	10	182/65757	870	86066	3.10.2022	31476	124069054
7754/2	3/A	A	2.	11	182/65757	870	86067	3.10.2022	31476	124069055
7754/2	3/A	A	2.	12	182/65757	870	86068	3.10.2022	31476	124069056
7754/2	3/A	A	3.	14	182/65757	870	86070	3.10.2022	31476	124069058
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	182/65757	870	86103	3.10.2022	31476	124069095
7754/2	3/A	C	1.	3	182/65757	870	86104	3.10.2022	31476	124069096
7754/2	3/A	C	1.	4	182/65757	870	86105	3.10.2022	31476	124069097
7754/2	3/A	C	2.	5	182/65757	870	86106	3.10.2022	31476	124069098
7754/2	3/A	C	2.	6	182/65757	870	86107	3.10.2022	31476	124069099
7754/2	3/A	C	3.	7	182/65757	870	86108	3.10.2022	31476	124069100
7754/2	3/A	C	3.	8	182/65757	870	86109	3.10.2022	31476	124069101
7754/2	3/A	C	4.	9	182/65757	870	86110	3.10.2022	31476	124069102
7754/2	3/A	C	5.	11	182/65757	870	86112	3.10.2022	31476	124069104
7754/2	3/A	C	6.	13	182/65757	870	86114	3.10.2022	31476	124069106
7754/2	3/A	C	7.	15	182/65757	870	86116	3.10.2022	31476	124069108
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	182/65757	870	86122	3.10.2022	31476	124069114
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	182/65757	870	86123	3.10.2022	31476	124069115
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	182/65757	870	86124	3.10.2022	31476	124069116
7754/2	4/A	A	1.	8	182/65757	870	86125	3.10.2022	31476	124069117
7754/2	4/A	A	1.	9	182/65757	870	86126	3.10.2022	31476	124069118
7754/2	4/A	A	2.	10	182/65757	870	86127	3.10.2022	31476	124069119
7754/2	4/A	A	2.	11	182/65757	870	86128	3.10.2022	31476	124069120
7754/2	4/A	A	3.	12	182/65757	870	86129	3.10.2022	31476	124069122
7754/2	4/A	A	3.	13	182/65757	870	86130	3.10.2022	31476	124069123
7754/2	4/A	A	4.	14	182/65757	870	86131	3.10.2022	31476	124069124
7754/2	4/A	A	4.	15	182/65757	870	86132	3.10.2022	31476	124069125
7754/2	4/A	A	5.	16	182/65757	870	86133	3.10.2022	31476	124069126
7754/2	4/A	A	5.	17	182/65757	870	86134	3.10.2022	31476	124069127
7754/2	4/A	A	6.	18	182/65757	870	86135	3.10.2022	31476	124069128
7754/2	4/A	A	6.	19	182/65757	870	86136	3.10.2022	31476	124069129
7754/2	4/A	A	7.	20	182/65757	870	86137	3.10.2022	31476	124069130
7754/2	4/A	A	7.	21	182/65757	870	86138	3.10.2022	31476	124069131
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	183/65757	871	86163	3.10.2022	31476	124069157
7754/2	4/A	C	1.	5	182/65757	871	86167	3.10.2022	31476	124069163
7754/2	4/A	C	1.	6	182/65757	871	86168	3.10.2022	31476	124069164
7754/2	4/A	C	2.	8	182/65757	871	86170	3.10.2022	31476	124069167
7754/2	4/A	C	3.	9	182/65757	871	86171	3.10.2022	31476	124069168
7754/2	4/A	C	3.	10	182/65757	871	86172	3.10.2022	31476	124069169

7754/2	4/A	C	4.	11	182/65757	871	86173	3.10.2022	31476	124069171
7754/2	4/A	C	5.	13	182/65757	871	86175	3.10.2022	31476	124069175
7754/2	4/A	C	7.	17	182/65757	871	86179	3.10.2022	31476	124069180
7754/2	5/A	-	1.	3	211/65757	871	86197	3.10.2022	31476	124069203
7754/2	5/A	-	1.	4	211/65757	871	86198	3.10.2022	31476	124069205
7754/2	5/A	-	2.	5	211/65757	871	86199	3.10.2022	31476	124069206
7754/2	5/A	-	2.	6	211/65757	871	86200	3.10.2022	31476	124069207
7754/2	5/A	-	3.	8	211/65757	871	86202	3.10.2022	31476	124069209
7754/2	5/A	-	4.	10	211/65757	871	86204	3.10.2022	31476	124069212
7754/2	5/A	-	5.	12	211/65757	871	86206	3.10.2022	31476	124069214
7754/2	5/A	-	6.	14	211/65757	871	86208	3.10.2022	31476	124069216
7754/2	5/A	-	7.	16	211/65757	871	86210	3.10.2022	31476	124069219
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	185/65757	872	86303	3.10.2022	31476	124069336
7754/2	7/A	B	2.	8	185/65757	872	86307	3.10.2022	31476	124069341
7754/2	7/A	B	3.	10	185/65757	872	86309	3.10.2022	31476	124069344
7754/2	7/A	B	4.	12	185/65757	872	86311	3.10.2022	31476	124069346
7754/2	7/A	B	6.	16	185/65757	872	86315	3.10.2022	31476	124069353
7754/2	7/A	B	7.	18	185/65757	872	86317	3.10.2022	31476	124069357
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	182/15671	863	85444	5.09.2022	28463	123337326
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	182/15671	863	85447	5.09.2022	28463	123337329
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	208/15671	863	85448	5.09.2022	28463	123337330
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	133/15671	863	85449	5.09.2022	28463	123337331
7754/3	1/B	A	1.	7	182/15671	863	85450	5.09.2022	28463	123337332
7754/3	1/B	A	1.	8	208/15671	863	85451	5.09.2022	28463	123337333
7754/3	1/B	A	1.	9	133/15671	863	85452	5.09.2022	28463	123337334
7754/3	1/B	A	2.	10	182/15671	863	85453	5.09.2022	28463	123337335
7754/3	1/B	A	2.	11	208/15671	863	85454	5.09.2022	28463	123337336
7754/3	1/B	A	2.	12	133/15671	863	85455	5.09.2022	28463	123337337
7754/3	1/B	A	3.	15	133/15671	863	85458	5.09.2022	28463	123337340
7754/3	1/B	A	4.	18	133/15671	863	85461	5.09.2022	28463	123337343
7754/3	1/B	A	6.	24	133/15671	864	85467	5.09.2022	28463	123337349
7754/3	1/B	A	7.	26	208/15671	864	85469	5.09.2022	28463	123337351
7754/3	1/B	A	8.	29	208/15671	864	85472	5.09.2022	28463	123337354
7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	182/15671	864	85477	5.09.2022	28463	123337359
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	182/15671	864	85480	5.09.2022	28463	123337362
7754/3	1/B	B	1.	5	133/15671	864	85481	5.09.2022	28463	123337363
7754/3	1/B	B	1.	6	208/15671	864	85482	5.09.2022	28463	123337364
7754/3	1/B	B	1.	7	182/15671	864	85483	5.09.2022	28463	123337365
7754/3	1/B	B	2.	8	133/15671	864	85484	5.09.2022	28463	123337366
7754/3	1/B	B	2.	9	208/15671	864	85485	5.09.2022	28463	123337367
7754/3	1/B	B	2.	10	182/15671	864	85486	5.09.2022	28463	123337368
7754/3	1/B	B	3.	11	133/15671	864	85487	5.09.2022	28463	123337369
7754/3	1/B	B	3.	12	208/15671	864	85488	5.09.2022	28463	123337370
7754/3	1/B	B	4.	15	208/15671	864	85491	5.09.2022	28463	123337373
7754/3	1/B	B	5.	18	208/15671	864	85494	5.09.2022	28463	123337376
7754/3	1/B	B	6.	21	208/15671	864	85497	5.09.2022	28463	123337379
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	211/15671	864	85512	5.09.2022	28463	123337394
7754/3	2/B	-	1.	7	211/15671	864	85514	5.09.2022	28463	123337396
7754/3	2/B	-	2.	9	211/15671	864	85516	5.09.2022	28463	123337398
7754/3	2/B	-	3.	11	211/15671	864	85518	5.09.2022	28463	123337400
7754/3	2/B	-	3.	12	211/15671	864	85519	5.09.2022	28463	123337401

7754/3	2/B	-	4.	13	211/15671	864	85520	5.09.2022	28463	123337402
7754/3	2/B	-	4.	14	211/15671	864	85521	5.09.2022	28463	123337403
7754/3	2/B	-	5.	15	211/15671	864	85522	5.09.2022	28463	123337404
7754/3	2/B	-	5.	16	211/15671	864	85523	5.09.2022	28463	123337405
7754/3	2/B	-	6.	18	211/15671	864	85525	5.09.2022	28463	123337407
7754/3	2/B	-	7.	19	211/15671	864	85526	5.09.2022	28463	123337408
7755/4	1/E	B	1.	3	214/29351	862	85319	31.08.2022	28022	123255236
7755/4	1/E	B	1.	4	239/29351	862	85320	31.08.2022	28022	123255237
7755/4	1/E	B	2.	5	214/29351	862	85321	31.08.2022	28022	123255239
7755/4	1/E	B	2.	6	239/29351	862	85322	31.08.2022	28022	123255240
7755/4	1/E	B	3.	7	214/29351	862	85323	31.08.2022	28022	123255242
7755/4	1/E	B	4.	9	214/29351	862	85325	31.08.2022	28022	123255246
7755/4	1/E	B	4.	10	239/29351	862	85326	31.08.2022	28022	123255249
7755/4	1/E	B	5.	11	214/29351	862	85327	31.08.2022	28022	123255250
7755/4	1/E	B	5.	12	239/29351	862	85328	31.08.2022	28022	123255252
7755/4	1/E	B	6.	13	214/29351	862	85329	31.08.2022	28022	123255254
7755/4	1/E	B	6.	14	239/29351	862	85330	31.08.2022	28022	123255256
7755/4	1/E	B	7.	15	214/29351	862	85331	31.08.2022	28022	123255258
7755/4	1/E	B	7.	16	239/29351	862	85332	31.08.2022	28022	123255260
7755/4	1/E	B	8.	17	214/29351	862	85333	31.08.2022	28022	123255262
7755/4	1/E	B	9.	19	214/29351	862	85335	31.08.2022	28022	123255266
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	239/29351	862	85297	31.08.2022	28022	123255199
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	214/29351	862	85298	31.08.2022	28022	123255201
7755/4	1/E	A	1.	5	214/29351	862	85300	31.08.2022	28022	123255205
7755/4	1/E	A	2.	7	214/29351	862	85302	31.08.2022	28022	123255208
7755/4	1/E	A	3.	9	214/29351	862	85304	31.08.2022	28022	123255212
7755/4	1/E	A	4.	11	214/29351	862	85306	31.08.2022	28022	123255214
7755/4	1/E	A	6.	15	214/29351	862	85310	31.08.2022	28022	123255220
7755/4	1/E	A	7.	17	214/29351	862	85312	31.08.2022	28022	123255223
7755/4	1/E	A	8.	19	214/29351	862	85314	31.08.2022	28022	123255226
7755/4	1/E	A	9.	21	214/29351	862	85316	31.08.2022	28022	123255229
7755/4	2/E	-	1.	9	207/29351	862	85345	31.08.2022	28022	123255285
7755/4	2/E	-	1.	11	181/29351	862	85347	31.08.2022	28022	123255290
7755/4	2/E	-	2.	12	207/29351	862	85348	31.08.2022	28022	123255293
7755/4	2/E	-	2.	14	181/29351	862	85350	31.08.2022	28022	123255297
7755/4	2/E	-	3.	15	207/29351	862	85351	31.08.2022	28022	123255298
7755/4	2/E	-	3.	17	181/29351	862	85353	31.08.2022	28022	123255300
7755/4	2/E	-	5.	21	207/29351	863	85357	31.08.2022	28022	123255439
7755/4	2/E	-	6.	24	207/29351	862	85360	31.08.2022	28022	123255308
7755/4	2/E	-	6.	26	181/29351	862	85362	31.08.2022	28022	123255310
7755/4	2/E	-	7.	27	207/29351	862	85363	31.08.2022	28022	123255312
7755/4	2/E	-	8.	30	207/29351	862	85366	31.08.2022	28022	123255316
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	239/29351	863	85375	31.08.2022	28022	123255327
7755/4	3/E	A	1.	4	214/29351	863	85376	31.08.2022	28022	123255328
7755/4	3/E	A	2.	6	214/29351	863	85378	31.08.2022	28022	123255331
7755/4	3/E	A	3.	8	214/29351	863	85380	31.08.2022	28022	123255335
7755/4	3/E	A	7.	16	214/29351	863	85388	31.08.2022	28022	123255346
7755/4	3/E	A	9.	20	214/29351	863	85392	31.08.2022	28022	123255352
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	214/29351	863	85395	31.08.2022	28022	123255357
7755/4	3/E	B	1.	3	239/29351	863	85396	31.08.2022	28022	123255359
7755/4	3/E	B	1.	4	214/29351	863	85397	31.08.2022	28022	123255361

7755/4	3/E	B	2.	5	239/29351	863	85398	31.08.2022	28022	123255362
7755/4	3/E	B	2.	6	214/29351	863	85399	31.08.2022	28022	123255363,7
7755/4	3/E	B	3.	7	239/29351	863	85400	31.08.2022	28022	123255366
7755/4	3/E	B	3.	8	214/29351	863	85401	31.08.2022	28022	123255368
7755/4	3/E	B	4.	9	239/29351	863	85402	31.08.2022	28022	123255370
7755/4	3/E	B	4.	10	214/29351	863	85403	31.08.2022	28022	123255372
7755/4	3/E	B	5.	12	214/29351	863	85405	31.08.2022	28022	123255377
7755/4	3/E	B	6.	14	214/29351	863	85407	31.08.2022	28022	123255381
7755/4	3/E	B	7.	16	214/29351	863	85409	31.08.2022	28022	123255384
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	133/29351	863	85415	31.08.2022	28022	123255393
7755/4	4/E	-	1.	6	181/29351	863	85419	31.08.2022	28022	123255401
7755/4	4/E	-	2.	9	181/29351	863	85422	31.08.2022	28022	123255404
7755/4	4/E	-	3.	12	181/29351	863	85425	31.08.2022	28022	123255407
7755/4	4/E	-	8.	25	207/29351	863	85438	31.08.2022	28022	123255428
7755/4	4/E	-	8.	26	133/29351	863	85439	31.08.2022	28022	123255429
7756/5	5/D	A	1.	5	188/27655	867	85843	22.09.2022	30455	123758736
7756/5	5/D	A	1.	6	185/27655	867	85844	22.09.2022	30455	123758738
7756/5	5/D	A	2.	7	188/27655	867	85845	22.09.2022	30455	123758740
7756/5	5/D	A	3.	9	188/27655	867	85847	22.09.2022	30455	123758744
7756/5	5/D	A	4.	11	188/27655	867	85849	22.09.2022	30455	123758748
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	172/27655	867	85857	22.09.2022	30455	123758757
7756/5	5/D	B	1.	8	188/27655	868	85862	22.09.2022	30455	123758763
7756/5	5/D	B	2.	10	188/27655	868	85864	22.09.2022	30455	123758765
7756/5	5/D	B	3.	12	188/27655	868	85866	22.09.2022	30455	123758769

ADA - PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	MALİK	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ
7754/2	26.648,76	AKAR MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. - 532975/1332438, AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 799463/1332438	1/A BLOK 13 KATLI, 2/A BLOK 11 KATLI, 3/A BLOK 13 KATLI, 4/A BLOK 13 KATLI, 5/A BLOK 12 KATLI, 6/ A BLOK 13 KATLI, 7/A BLOK 14 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
7754/3	6.052,95	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 3/5, AKSOYLAR MERMER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 2/5	B1 Blok 12 Kat, B2 Blok 12 Kat Betonarme Mesken ve Arsa
7755/4	11.166,71	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 3/5, AKSOYLAR İST İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 1/5, AKSOYLAR MADEN DENİZCİLİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/5	1/E BLOK 12 KATLI 2/E BLOK 12 KATLI 3/E BLOK 12 KATLI 4/E BLOK 12 KATLI Betonarme Mesken Ve Arsa
7756/5	11.325,27	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ - 3/5, AKSOYLAR İST İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 1/5, AKSOYLAR MADEN DENİZCİLİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/5	1/D Blok 12 katlı, 2/D Blok 12 katlı, 3D Blok 13 katlı, 4/D Blok 12 katlı, 5/D Blok 11 Katlı Betonarme Mesken ve Arsa



4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

İlgili tarafından iletilen 07.07.2023 tarihli ve değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Her parsel için 1 adet takyidat kaydı örnek olarak ekler bölümünde sunulmuştur.

7756 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 19/09/2022 (Tarih: 22.09.2022 Yevmiye: 30455)
- KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR(Şablon: Diğer) (Tarih: 23.11.2016 Yevmiye: 22403)
- Diğer (Konusu: İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM,SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR,İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 09.05.2014 Yevmiye: 9338)
- Diğer (Konusu: 6292 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI PROJE ALANINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 19.10.2012 Yevmiye: 15317)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9191 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (Tarih: 04.11.2021 Yevmiye: 28683)

7755 Ada 4 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Tarih: 01.09.2022 Yevmiye: 28171)
- TOPLU YAPIDIR.(Şablon: Diğer) (Tarih: 31.08.2022 Yevmiye: 28022)
- Yönetim Planı : 22/08/2022 (Tarih: 31.08.2022 Yevmiye: 28022)

7754 Ada 2 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 28/09/2022 (Tarih: 01.09.2022 Yevmiye: 28171)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 1.-TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİK) (Tarih: 04.11.2021 Yevmiye: 28670)

7754 Ada 3 Parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 02/09/2021 (Tarih: 05.09.2022 Yevmiye: 28463)



Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9132 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI) (Tarih: 04.11.2021 Yevmiye: 28680)

7754 Ada 2 ve 3 Parsel Müsterek;

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Belediye imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, taşınmazların imar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh koydurulacaktır.) Tarih: 31/10/2011 Sayı: 3351(Şablon: Diğer) (Tarih: 23.11.2011 Yevmiye: 15663)
- İmar Planında belirlenen enerji nakil hattı alanında TEAŞ-TEDAŞ görüşleri doğrultusunda imar planı ile getirilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. (Yapılaşma yasağı, yaklaşma mesafesi v.s.)(Şablon: Diğer)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı ve cins değişikliği beyanları ile imar planlarına ilişkin beyanlar bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında, irtifak hakkı yol elektrik vb altyapı hizmetleri için, cins değişikliği ve imar planlarına ilişkin beyanlar ise imar kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

7756 Ada 5 Parsel ve 7754 Ada 2 ve 3 Parseller üzerindeki farklı içeriklerdeki imar planlarına ilişkin İmar uygulaması yapılmadan gayrimenkulün satılması halinde alıcıyı bilgilendirmek maksadıyla tapu kütüğüne şerh edilmiş açıklamaların şerh edilme tarihi sonrasında parselde imar uygulaması yapılmış, ruhsat alınmış, ruhsata esas yapılar tamamlanmış ve iskan alınmıştır. Bu sebeple beyanlarda belirtilen hususların taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat incelemeleri itibarıyla gayrimenkulün devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.2. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin



gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması dikkate alındığında tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “Bina / Konut” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temas ve incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsellerin 03.08.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Arıcılar Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında H=10 Kat; Emsal:1,80 olacak şekilde Konut ve Ticaret Alanında kalmaktadır.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsellere Arıcılar Mevkii Gecekonu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup planın 03.08.2022 yenilendiği ancak konu taşınmazların yer aldığı parsel için herhangi bir değişiklik olmadığı eski planın 16.05.2015 tarihli olduğu taşınmazların 19.04.2017 tarihli imar durum belgesi ile ruhsat aldığı önceki imar durumu ile mevcut imar durumu arasında bir fark olmadığı ve yapılaşma hakkı ve lejant bakımından imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

ÇAMLIVADI RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ		
7754 ADA 2 PARSEL	TARİH	YEVMIYE
1/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/31
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/98
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/16
2/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/32
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/97
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/17
3/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/33
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/96
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/18
4/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/34
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/95
YENİ YAPI RUHSATI	12.06.2017	4/20
5/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/35
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/94
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/74
7/A BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	27.09.2022	2/37
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	7.10.2021	2/92
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/76
7754 ADA 3 PARSEL	TARİH	YEVMIYE
1/B BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	25.08.2022	2/13
TADİLAT RUHSATI	10.09.2020	2/77
YENİ YAPI RUHSATI	29.06.2017	5/32



2/B BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	25.08.2022	2/14
TADİLAT RUHSATI	10.09.2020	2/78
YENİ YAPI RUHSATI	29.06.2017	S/33
7755 ADA 4 PARSEL	TARİH	YEVİMİYE
1/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/3
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/43
2/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/4
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/44
3/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/5
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/45
4/E BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	18.08.2022	2/5
TADİLAT RUHSATI	14.08.2020	2/46
7756 ADA 5 PARSEL	TARİH	YEVİMİYE
4/D BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	14.09.2022	2/26
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/82
5/D BLOK		
YAP KULLANIM İZİN BELGESİ	14.09.2022	2/27
YENİ YAPI RUHSATI	10.09.2020	2/83

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmazın imar işlem dosyasında bila tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde 7754 ada 2 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Dmr Yapı Denetim Limited Şirketi; 7754 ada 3 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Seymen Yapı Denetim Limited Şirketi; 7755 ada 4 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Ufk Yapı Denetim Limited Şirketi; 7756 ada 5 parselde yer alan yapıların yapı denetimi Avrasya Yapı Denetim Limited Şirketi firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri'ne Kağıthaner Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde rastlanmamıştır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ



Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunması sebebiyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde 2022 yılı içerisinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti sebebiyle tesis olduğu görülmüş ve sonrasında taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

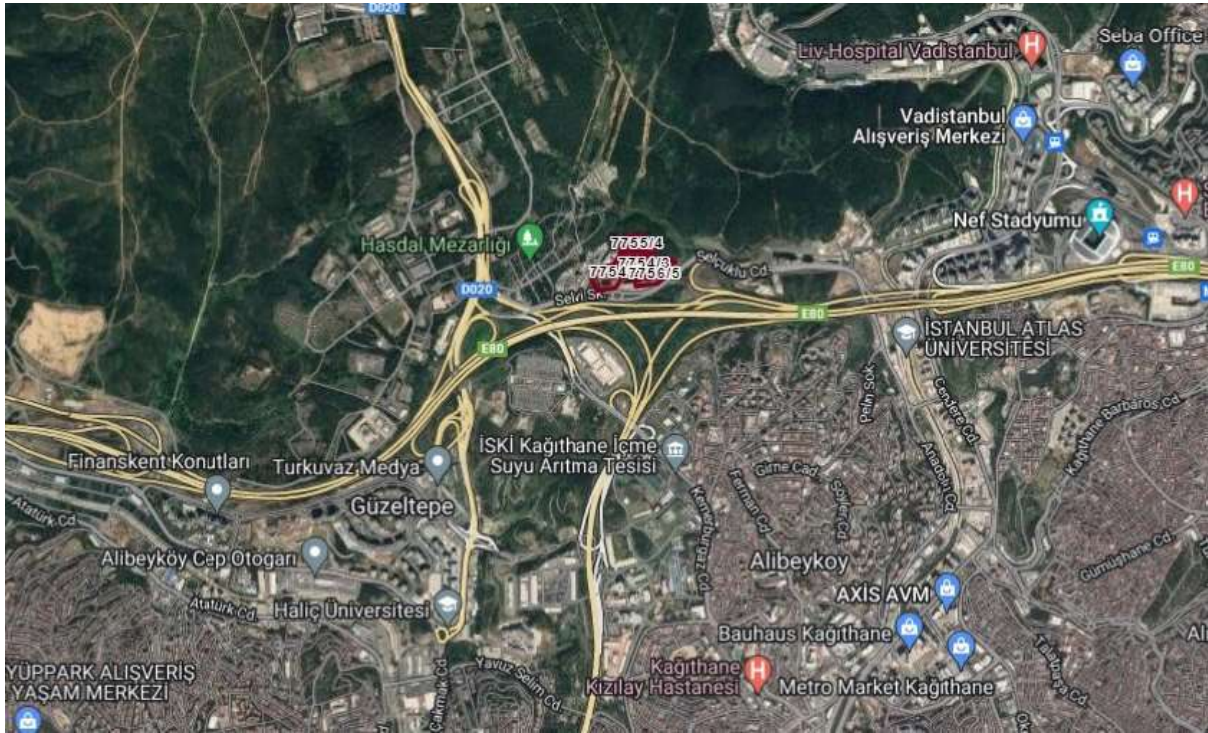
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi, İhlas Sokak üzerinde 7754 ada 2 ve 3 parseller, 7755 ada 4 parsel ve 7756 ada 5 parsel üzerinde konumlu olan Çamlıvadi Projesi bünyesinde yer alan 198 adet bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Anadolu Caddesi'nin devamı olan Selçuklu Caddesi üzerinde batı istikametine doğru 1,4 km ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan konu taşınmazların konumlu olduğu siteye ulaşılır.

Çamlıvadi projesi yaklaşık olarak, İstanbul Üniversitesi Vadi Kampüsü'ne 2,5 km, Liv Hospital Vadiistanbul'a 3,1 km, Nef Stadyumu'na 3,3 km, Axis Alışveriş Merkezi'ne 3,6 km,



Seyrantepe Metro İstasyonu'na 4,1 km, Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne ise 4,5 km mesafedir.



invest

2023/2121

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Çamlıvadi Projesi, 26.648,76 m² yüzölçümlü 7754 ada, 2 parsel; 6.052,95 yüzölçümlü 7754 ada, 3 parsel; 11.166,71 yüzölçümlü 7755 ada, 4 parsel; 11.325,27 yüzölçümlü 7756 ada, 5 parsellerde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 7754 ada 2 parselde 1/A, 2/A, 3/A, 4/A, 5/A, 6/A ve 7/A; 7754 ada 3 parselde 1/B ve 2/B; 7755 ada 4 parselde 1E, 2E, 3/E ve 4/E; 7756 ada 5 parselde 1/D/, 2/D, 3/D, 4/D ve 5/D bloklar olmak üzere toplam 18 adet blok mevcuttur.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- 7754 ada 2 parselde konumlu 1/A Blok, 3 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 normal katlı; 2/A Blok, 1 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 11 normal katlı; 3/A ve 4/A Bloklar, 4 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 13 normal katlı; 5/A Blok, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlı; 7/A Blok, 5 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 14 normal katlıdır.
- 7754 ada 3 parselde konumlu 1/B Blok, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlı; 2/B Blok, 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlıdır.
- 7755 ada 4 parselde konumlu 1/E, 2/E, 3/E ve 4/E BlokLAR, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlıdır.
- 7756 ada 5 parselde konumlu 4/D Blok, 4 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 12 normal katlı; 5/D Blok, 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 normal katlıdır.
- Bağımsız bölüm bilgeleri gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

ADA PARSEL	BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	KULLANIM	CEPHE
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	3+1	B-K
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	3+1	D
7754/2	1/A	D	1.	5	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	1.	6	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	2.	7	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	2.	8	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	3.	9	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	4.	11	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	4.	12	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	5.	13	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	6.	15	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	6.	16	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	7.	17	3+1	B-G



7754/2	1/A	D	7.	18	3+1	D-G
7754/2	1/A	D	8.	19	3+1	B-G
7754/2	1/A	D	8.	20	3+1	D-G
7754/2	2/A	-	1.	3	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	1.	4	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	2.	5	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	2.	6	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	3.	7	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	3.	8	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	4.	10	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	5.	11	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	5.	12	4+1	GB-KB-GD
7754/2	2/A	-	6.	13	4+1	KD-KB-GD
7754/2	2/A	-	8.	17	4+1	KD-KB-GD
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	1.	9	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	1.	10	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	2.	11	3+1	KD-KB
7754/2	3/A	A	2.	12	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	A	3.	14	3+1	GB-KB
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	1.	3	3+1	GB-GD
7754/2	3/A	C	1.	4	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	2.	5	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	2.	6	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	3.	7	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	3.	8	3+1	KD-GD
7754/2	3/A	C	4.	9	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	5.	11	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	6.	13	3+1	GD-GB
7754/2	3/A	C	7.	15	3+1	GD-GB
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	1.	8	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	1.	9	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	2.	10	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	2.	11	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	3.	12	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	3.	13	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	4.	14	3+1	KD-KB



7754/2	4/A	A	4.	15	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	5.	16	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	5.	17	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	6.	18	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	6.	19	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	A	7.	20	3+1	KD-KB
7754/2	4/A	A	7.	21	3+1	GB-KB
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	3+1	GB
7754/2	4/A	C	1.	5	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	1.	6	3+1	KD-GD
7754/2	4/A	C	2.	8	3+1	KD-GD
7754/2	4/A	C	3.	9	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	3.	10	3+1	KD-GD
7754/2	4/A	C	4.	11	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	5.	13	3+1	GB-GD
7754/2	4/A	C	7.	17	3+1	GB-GD
7754/2	5/A	-	1.	3	4+1	KD-KB-GD
7754/2	5/A	-	1.	4	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	2.	5	4+1	KD-KB-GD
7754/2	5/A	-	2.	6	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	3.	8	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	4.	10	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	5.	12	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	6.	14	4+1	GB-KB-GD
7754/2	5/A	-	7.	16	4+1	GB-KB-GD
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	2.	8	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	3.	10	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	4.	12	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	6.	16	3+1	D-K-G
7754/2	7/A	B	7.	18	3+1	D-K-G
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	2+1	KD
7754/3	1/B	A	1.	7	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	1.	8	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	1.	9	2+1	KD
7754/3	1/B	A	2.	10	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	A	2.	11	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	2.	12	2+1	KD
7754/3	1/B	A	3.	15	2+1	KD
7754/3	1/B	A	4.	18	2+1	KD
7754/3	1/B	A	6.	24	2+1	KD
7754/3	1/B	A	7.	26	4+1	KB+KD+GB
7754/3	1/B	A	8.	29	4+1	KB+KD+GB



7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	1.	5	2+1	KD
7754/3	1/B	B	1.	6	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	1.	7	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	2.	8	2+1	KD
7754/3	1/B	B	2.	9	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	2.	10	3+1	KD+GB
7754/3	1/B	B	3.	11	2+1	KD
7754/3	1/B	B	3.	12	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	4.	15	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	5.	18	4+1	GD+KD+GB
7754/3	1/B	B	6.	21	4+1	GD+KD+GB
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	1.	7	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	2.	9	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	3.	11	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	3.	12	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	4.	13	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	4.	14	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	5.	15	4+1	D+K+G
7754/3	2/B	-	5.	16	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	6.	18	4+1	B+K+G
7754/3	2/B	-	7.	19	4+1	D+K+G
7755/4	1/E	B	1.	3	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	1.	4	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	2.	5	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	2.	6	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	3.	7	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	4.	9	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	4.	10	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	5.	11	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	5.	12	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	6.	13	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	6.	14	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	7.	15	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	7.	16	5+1	KB+GB+GD
7755/4	1/E	B	8.	17	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	B	9.	19	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	5+1	KB+KD+GD
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	1.	5	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	2.	7	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	3.	9	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	4.	11	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	6.	15	4+1	KB+GD



7755/4	1/E	A	7.	17	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	8.	19	4+1	KB+GD
7755/4	1/E	A	9.	21	4+1	KB+GD
7755/4	2/E	-	1.	9	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	1.	11	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	2.	12	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	2.	14	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	3.	15	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	3.	17	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	5.	21	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	6.	24	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	6.	26	3+1	K+D+G
7755/4	2/E	-	7.	27	4+1	K+B+G
7755/4	2/E	-	8.	30	4+1	K+B+G
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	5+1	KD+KB+GB
7755/4	3/E	A	1.	4	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	2.	6	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	3.	8	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	7.	16	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	A	9.	20	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	1.	3	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	1.	4	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	2.	5	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	2.	6	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	3.	7	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	3.	8	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	4.	9	5+1	KD+GD+GB
7755/4	3/E	B	4.	10	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	5.	12	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	6.	14	4+1	KD+GB
7755/4	3/E	B	7.	16	4+1	KD+GB
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	2+1	GD
7755/4	4/E	-	1.	6	3+1	GD+GB+KB
7755/4	4/E	-	2.	9	3+1	GD+GB+KB
7755/4	4/E	-	3.	12	3+1	GD+GB+KB
7755/4	4/E	-	8.	25	4+1	GD+KD+KB
7755/4	4/E	-	8.	26	2+1	GD
7756/5	5/D	A	1.	5	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	A	1.	6	3+1	GB-KB-GD
7756/5	5/D	A	2.	7	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	A	3.	9	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	A	4.	11	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	3+1	KD-GD
7756/5	5/D	B	1.	8	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	B	2.	10	3+1	GD-KB
7756/5	5/D	B	3.	12	3+1	GD-KB



5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya



piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar



2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki deprem ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksıSeyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.

Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,

- Orman manzarasının bulunması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 7. katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 102 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.000.000,-TL (117.647,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0 534 668 60 01)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 4. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 130 m² kullanım alanlı teraslı daire 14.000.000,-TL (107.692,-TL/m²) bedelle satılıktır. Aynı tip dairenin aylık kira getirisinin 55.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Terası bulunması sebebiyle alan olarak dezavantajlıdır. (Emlakçı: 0 532 546 46 10)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 1. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 140 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen teraslı daire 14.500.000,-TL (103.571,-TL/m²) bedelle satılıktır. Terası bulunması sebebiyle alan olarak dezavantajlıdır. (Emlakçı: 0539 876 39 01)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 11. normal katında konumlu, 1+1 kullanımlı, 78 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 8.650.000,-TL (110.897,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 724 18 07)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 3. normal katında konumlu, 3+1 kullanımlı, 182 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 25.000.000,-TL (137.362,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 030 18 09)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 7. normal katında konumlu, 5+1 kullanımlı, 328 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 39.000.000,-TL (118.902,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 091 83 30)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 3. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 142 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 50. 000,-TL (352,11-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 182 04 53)



8. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 4. normal katında konumlu, 2+1 kullanımlı, 135 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 50.000,-TL (370,37-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0534 349 52 61)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 5. normal katında konumlu, 3+1 kullanımlı, 180 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 60. 000,-TL (333,33-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 254 43 77)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 4. normal katında konumlu, 3+1 kullanımlı, 187 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 60. 000,-TL (320,85-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 569 33 23)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde 8. normal katında konumlu, 5+1 kullanımlı, 280 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 100.000,-TL (357,14-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 290 48 79)

Ayrıca firma yetkililerinden parsel bünyesindeki son satışlara ilişkin olarak bilgi talep edilmiş olup satışlara ilişkin sözleşmelerden edinilen bilgiler aşağıda BİLGİ AMAÇLI belirtilmiştir.

- 7754 Ada 2 Parselde yer alan 1/A Blok C Giriş 5 bağımsız bölüm nolu 3+1J tipindeki brüt 185,94 m² kullanım alanlı daire 808.000 USD karşılığı 15.748.728 TL bedelle 02.05.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 484.800 USD peşin ve kalan tutar her bir taksiti 53.866 USD olmak üzere 6 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7756 Ada 5 Parselde yer alan 5/D Blok A Giriş 16 bağımsız bölüm nolu 2+1Ş tipindeki brüt 184,76 m² kullanım alanlı daire 1.100.000 USD karşılığı 21.918.160 TL bedelle 25.05.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 550.000 USD peşin ve kalan tutar ilk taksiti 110.000 USD ve kalan her bir taksiti 88.000 USD olmak üzere 6 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7754 Ada 2 Parselde yer alan 3/A Blok C Giriş 14 bağımsız bölüm nolu 3+1I1 tipindeki brüt 182,16 m² kullanım alanlı daire 1.000.000 USD karşılığı 19.449.300 TL bedelle 25.04.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 600.000 USD peşin ve kalan tutar her bir taksiti 80.000 USD olmak üzere 5 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7756 Ada 5 Parselde yer alan 5/D Blok A Giriş 8 bağımsız bölüm nolu 3+1M tipindeki brüt 184,87 m² kullanım alanlı daire 1.180.000 USD karşılığı 27.874.432 TL bedelle 16.06.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 708.000 USD peşin ve kalan tutar ilk 5 taksiti 80.000 USD ve son taksiti 72.000 USD olmak üzere 6 aylık vadeye bağlanmıştır.
- 7755 Ada 4 Parselde yer alan 4/E Blok 5 bağımsız bölüm nolu 2+1A tipindeki brüt 132,84 m² kullanım alanlı daire 814.000 USD karşılığı 15.904.746 TL bedelle 08.05.2023 tarihinde satılmıştır. Satış 488.400 USD peşin ve kalan tutar her bir taksiti 65.120 USD olmak üzere 5 aylık vadeye bağlanmıştır.



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsaller genellikle aynı sitedeki gayrimenkuller olup karşılaştırma tabloları hem kiralık hem satılık gayrimenkuller için aşağıdaki gibidir. Emsallerin karşılaştırma analizi bodrum katta yer alan, bahçe kullanımı bulunmayan ve alanı 200 m² civarında olan manzarası bulunmayan ya da kısıtlı olan bir gayrimenkul için yapılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	102	130	140	78	182	328
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	14.000.000	14.500.000	8.650.000	25.000.000	39.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	117.645	107.690	103.570	110.895	137.365	118.900
Konum Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%	10%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	15%	20%	5%	0%	10%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	15%	20%	10%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	123.525	123.845	124.285	121.985	123.630	124.845
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	123.685					

Kiralık Konut Emsalleri

Emsal No	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	142	135	180	187	280
İstenen Fiyat (TL)	50.000	50.000	60.000	60.000	100.000
Birim Değer (TL/m ²)	350	370	335	320	355
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	15%	0%	0%	10%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-15%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	0%	-5%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	370	370	320	305	355
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	345				



8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur. **Baz m² birim değerleri site bünyesindeki en düşük şerefiyeye sahip olacağı değerlendirilen (bodrum katta yer alan, bahçe kullanımı bulunmayan ve alanı 200 m² civarında olan bir gayrimenkul) taşınmaz için hesaplanmış olup rapora konu bağımsız bölümlere ilişkin şerefiye katsayıları bu doğrultuda belirlenmiştir.**

ADA PARSEL	BLOK ADI	Giriş	KAT NO	BB NO	ŞEREFIYE KATSAYISI	BAZ m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	BAZ m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİ	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	1,08	123.685	345	133.992	374	182,12	24.405.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	1,05	123.685	345	129.869	362	182,16	23.655.000	66.000	799463/1332438	14.195.000
7754/2	1/A	D	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	1/A	D	1.	6	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	1/A	D	2.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	1/A	D	2.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	1/A	D	3.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	1/A	D	4.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	4.	12	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	1/A	D	5.	13	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	6.	15	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	6.	16	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	1/A	D	7.	17	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	7.	18	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	1/A	D	8.	19	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	1/A	D	8.	20	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	2/A	-	1.	3	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	1.	4	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	2.	5	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	2.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	3.	7	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000

7754/2	2/A	-	3.	8	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	2/A	-	4.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	5.	11	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	5.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	6.	13	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	2/A	-	8.	17	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	1,08	123.685	345	133.992	374	182,16	24.410.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	1,08	123.685	345	133.992	374	182,29	24.425.000	68.250	799463/1332438	14.655.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	1,08	123.685	345	133.992	374	182,16	24.410.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	1,08	123.685	345	133.992	374	182,29	24.425.000	68.250	799463/1332438	14.655.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	1,12	123.685	345	138.115	385	182,16	25.160.000	70.250	799463/1332438	15.095.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	1,12	123.685	345	138.115	385	182,29	25.175.000	70.250	799463/1332438	15.105.000
7754/2	3/A	A	1.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	A	1.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	A	2.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	A	2.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	A	3.	14	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	1,12	123.685	345	138.115	385	182,16	25.160.000	70.250	799463/1332438	15.095.000
7754/2	3/A	C	1.	3	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	1.	4	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	C	2.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	2.	6	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	C	3.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	3/A	C	3.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	3/A	C	4.	9	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	3/A	C	5.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	3/A	C	6.	13	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	3/A	C	7.	15	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	1,08	123.685	345	133.992	374	182,16	24.410.000	68.000	799463/1332438	14.645.000
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	1,12	123.685	345	138.115	385	182,29	25.175.000	70.250	799463/1332438	15.105.000
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	1,12	123.685	345	138.115	385	182,16	25.160.000	70.250	799463/1332438	15.095.000
7754/2	4/A	A	1.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	A	1.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	A	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	A	2.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	A	3.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	A	3.	13	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000

7754/2	4/A	A	4.	14	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	4.	15	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	A	5.	16	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	5.	17	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	A	6.	18	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	6.	19	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	A	7.	20	1,18	123.685	345	146.361	408	182,29	26.680.000	74.500	799463/1332438	16.010.000
7754/2	4/A	A	7.	21	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	1,07	123.685	345	131.931	368	182,97	24.140.000	67.250	799463/1332438	14.485.000
7754/2	4/A	C	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	C	1.	6	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	C	2.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	C	3.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	182,16	25.910.000	72.250	799463/1332438	15.545.000
7754/2	4/A	C	3.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	182,29	25.930.000	72.250	799463/1332438	15.560.000
7754/2	4/A	C	4.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	C	5.	13	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	4/A	C	7.	17	1,18	123.685	345	146.361	408	182,16	26.660.000	74.250	799463/1332438	15.995.000
7754/2	5/A	-	1.	3	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	1.	4	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	2.	5	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	2.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	3.	8	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	799463/1332438	17.755.000
7754/2	5/A	-	4.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	5/A	-	5.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	5/A	-	6.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	5/A	-	7.	16	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	799463/1332438	18.280.000
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	1,13	123.685	345	140.176	391	184,87	25.915.000	72.250	799463/1332438	15.550.000
7754/2	7/A	B	2.	8	1,17	123.685	345	144.299	403	184,87	26.675.000	74.500	799463/1332438	16.005.000
7754/2	7/A	B	3.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	184,87	26.675.000	74.500	799463/1332438	16.005.000
7754/2	7/A	B	4.	12	1,20	123.685	345	148.422	414	184,87	27.440.000	76.500	799463/1332438	16.465.000
7754/2	7/A	B	6.	16	1,20	123.685	345	148.422	414	184,87	27.440.000	76.500	799463/1332438	16.465.000
7754/2	7/A	B	7.	18	1,20	123.685	345	148.422	414	184,87	27.440.000	76.500	799463/1332438	16.465.000
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	1,08	123.685	345	133.992	374	181,63	24.340.000	68.000	3/5	14.605.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	1,12	123.685	345	138.115	385	181,85	25.115.000	70.000	3/5	15.070.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	1,10	123.685	345	136.054	380	208,25	28.335.000	79.000	3/5	17.000.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	1,12	123.685	345	138.115	385	132,99	18.370.000	51.250	3/5	11.020.000
7754/3	1/B	A	1.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000

7754/3	1/B	A	1.	8	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	A	1.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	A	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000
7754/3	1/B	A	2.	11	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	A	2.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	A	3.	15	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	A	4.	18	1,18	123.685	345	146.361	408	132,99	19.465.000	54.250	3/5	11.680.000
7754/3	1/B	A	6.	24	1,18	123.685	345	146.361	408	132,99	19.465.000	54.250	3/5	11.680.000
7754/3	1/B	A	7.	26	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	A	8.	29	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	1,08	123.685	345	133.992	374	181,63	24.340.000	68.000	3/5	14.605.000
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	1,12	123.685	345	138.115	385	181,85	25.115.000	70.000	3/5	15.070.000
7754/3	1/B	B	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	B	1.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	B	1.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000
7754/3	1/B	B	2.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	B	2.	9	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	B	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	181,85	25.865.000	72.250	3/5	15.520.000
7754/3	1/B	B	3.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	132,99	18.915.000	52.750	3/5	11.350.000
7754/3	1/B	B	3.	12	1,13	123.685	345	140.176	391	208,25	29.190.000	81.500	3/5	17.515.000
7754/3	1/B	B	4.	15	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	B	5.	18	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	1/B	B	6.	21	1,17	123.685	345	144.299	403	208,25	30.050.000	83.750	3/5	18.030.000
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	1,10	123.685	345	136.054	380	211,11	28.720.000	80.000	3/5	17.230.000
7754/3	2/B	-	1.	7	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	2.	9	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	3.	11	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	3.	12	1,13	123.685	345	140.176	391	211,11	29.595.000	82.500	3/5	17.755.000
7754/3	2/B	-	4.	13	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	4.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	5.	15	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	5.	16	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	6.	18	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7754/3	2/B	-	7.	19	1,17	123.685	345	144.299	403	211,11	30.465.000	85.000	3/5	18.280.000
7755/4	1/E	B	1.	3	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	B	1.	4	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	1/E	B	2.	5	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000

7755/4	1/E	B	2.	6	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	1/E	B	3.	7	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	B	4.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	4.	10	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	5.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	5.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	6.	13	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	6.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	7.	15	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	7.	16	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	1/E	B	8.	17	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	B	9.	19	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	1,10	123.685	345	136.054	380	238,90	32.505.000	90.750	3/5	19.505.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	1,08	123.685	345	133.992	374	213,87	28.655.000	80.000	3/5	17.195.000
7755/4	1/E	A	1.	5	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	A	2.	7	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	A	3.	9	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	1/E	A	4.	11	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	6.	15	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	7.	17	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	8.	19	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	1/E	A	9.	21	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	2/E	-	1.	9	1,13	123.685	345	140.176	391	207,10	29.030.000	81.000	3/5	17.420.000
7755/4	2/E	-	1.	11	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	2/E	-	2.	12	1,13	123.685	345	140.176	391	207,10	29.030.000	81.000	3/5	17.420.000
7755/4	2/E	-	2.	14	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	2/E	-	3.	15	1,13	123.685	345	140.176	391	207,10	29.030.000	81.000	3/5	17.420.000
7755/4	2/E	-	3.	17	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	2/E	-	5.	21	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	2/E	-	6.	24	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	2/E	-	6.	26	1,20	123.685	345	148.422	414	181,01	26.865.000	75.000	3/5	16.120.000
7755/4	2/E	-	7.	27	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	2/E	-	8.	30	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	1,10	123.685	345	136.054	380	238,90	32.505.000	90.750	3/5	19.505.000
7755/4	3/E	A	1.	4	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	A	2.	6	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	A	3.	8	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000

7755/4	3/E	A	7.	16	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	A	9.	20	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	1,08	123.685	345	133.992	374	213,87	28.655.000	80.000	3/5	17.195.000
7755/4	3/E	B	1.	3	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	3/E	B	1.	4	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	B	2.	5	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	3/E	B	2.	6	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	B	3.	7	1,13	123.685	345	140.176	391	238,54	33.440.000	93.250	3/5	20.065.000
7755/4	3/E	B	3.	8	1,12	123.685	345	138.115	385	213,87	29.540.000	82.500	3/5	17.725.000
7755/4	3/E	B	4.	9	1,17	123.685	345	144.299	403	238,54	34.420.000	96.000	3/5	20.650.000
7755/4	3/E	B	4.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	5.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	6.	14	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	3/E	B	7.	16	1,15	123.685	345	142.238	397	213,87	30.420.000	84.750	3/5	18.250.000
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	1,13	123.685	345	140.176	391	132,84	18.620.000	52.000	3/5	11.170.000
7755/4	4/E	-	1.	6	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	4/E	-	2.	9	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	4/E	-	3.	12	1,17	123.685	345	144.299	403	181,01	26.120.000	72.750	3/5	15.670.000
7755/4	4/E	-	8.	25	1,17	123.685	345	144.299	403	207,10	29.885.000	83.250	3/5	17.930.000
7755/4	4/E	-	8.	26	1,20	123.685	345	148.422	414	132,84	19.715.000	55.000	3/5	11.830.000
7756/5	5/D	A	1.	5	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	A	1.	6	1,17	123.685	345	144.299	403	184,87	26.675.000	74.500	3/5	16.005.000
7756/5	5/D	A	2.	7	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	A	3.	9	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	A	4.	11	1,18	123.685	345	146.361	408	188,02	27.520.000	76.750	3/5	16.510.000
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	1,08	123.685	345	133.992	374	172,02	23.050.000	64.250	3/5	13.830.000
7756/5	5/D	B	1.	8	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	B	2.	10	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
7756/5	5/D	B	3.	12	1,15	123.685	345	142.238	397	188,02	26.745.000	74.500	3/5	16.045.000
TOPLAM										38.614,63	5.478.370.000	15.277.500	-	3.287.015.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

Konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	42.000	504.000	14.000.000	0,036



8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, bağımsız bölüm bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA PARSEL	BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİ	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)
7754/2	1/A	A	1. BODRUM	4	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	1/A	D	1. BODRUM	2	0,036	66.000	792.000	22.000.000	799463/1332438	13.200.000
7754/2	1/A	D	1.	5	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	1.	6	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	2.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	2.	8	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	3.	9	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	1/A	D	4.	11	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	4.	12	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	1/A	D	5.	13	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	6.	15	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	6.	16	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	1/A	D	7.	17	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	7.	18	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	1/A	D	8.	19	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	1/A	D	8.	20	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	2/A	-	1.	3	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	2.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	3.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	2/A	-	4.	10	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	5.	11	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	5.	12	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	6.	13	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	2/A	-	8.	17	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	3	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	3/A	A	2. BODRUM	4	0,036	68.250	819.000	22.750.000	799463/1332438	13.650.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	5	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	3/A	A	1. BODRUM	6	0,036	68.250	819.000	22.750.000	799463/1332438	13.650.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	7	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	3/A	A	ZEMİN	8	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	3/A	A	1.	9	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	1.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	2.	11	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	2.	12	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	A	3.	14	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	ZEMİN	2	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	3/A	C	1.	3	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	1.	4	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	2.	5	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	2.	6	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	3.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	3.	8	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	3/A	C	4.	9	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	3/A	C	5.	11	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	3/A	C	6.	13	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000

7754/2	3/A	C	7.	15	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	4/A	A	1. BODRUM	5	0,036	68.000	816.000	22.650.000	799463/1332438	13.590.000
7754/2	4/A	A	ZEMİN	6	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	4/A	A	ZEMİN	7	0,036	70.250	843.000	23.400.000	799463/1332438	14.040.000
7754/2	4/A	A	1.	8	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	A	1.	9	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	A	2.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	A	2.	11	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	A	3.	12	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	A	3.	13	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	A	4.	14	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	4/A	A	4.	15	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	4/A	A	5.	16	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	4/A	A	5.	17	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	4/A	A	6.	18	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	4/A	A	6.	19	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	4/A	A	7.	20	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	4/A	A	7.	21	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	4/A	C	2. BODRUM	1	0,036	67.250	807.000	22.400.000	799463/1332438	13.440.000
7754/2	4/A	C	1.	5	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	C	1.	6	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	C	2.	8	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	C	3.	9	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	C	3.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	4/A	C	4.	11	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	4/A	C	5.	13	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	4/A	C	7.	17	0,036	74.250	891.000	24.750.000	799463/1332438	14.850.000
7754/2	5/A	-	1.	3	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	5/A	-	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	5/A	-	2.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	5/A	-	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	5/A	-	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	799463/1332438	16.500.000
7754/2	5/A	-	4.	10	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	5/A	-	5.	12	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	5/A	-	6.	14	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	5/A	-	7.	16	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	799463/1332438	17.010.000
7754/2	7/A	B	ZEMİN	4	0,036	72.250	867.000	24.100.000	799463/1332438	14.460.000
7754/2	7/A	B	2.	8	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	7/A	B	3.	10	0,036	74.500	894.000	24.850.000	799463/1332438	14.910.000
7754/2	7/A	B	4.	12	0,036	76.500	918.000	25.500.000	799463/1332438	15.300.000
7754/2	7/A	B	6.	16	0,036	76.500	918.000	25.500.000	799463/1332438	15.300.000
7754/2	7/A	B	7.	18	0,036	76.500	918.000	25.500.000	799463/1332438	15.300.000
7754/3	1/B	A	1. BODRUM	1	0,036	68.000	816.000	22.650.000	3/5	13.590.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	4	0,036	70.000	840.000	23.350.000	3/5	14.010.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	5	0,036	79.000	948.000	26.350.000	3/5	15.810.000
7754/3	1/B	A	ZEMİN	6	0,036	51.250	615.000	17.100.000	3/5	10.260.000
7754/3	1/B	A	1.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	3/5	14.460.000
7754/3	1/B	A	1.	8	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	A	1.	9	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	A	2.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	3/5	14.460.000
7754/3	1/B	A	2.	11	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	A	2.	12	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	A	3.	15	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	A	4.	18	0,036	54.250	651.000	18.100.000	3/5	10.860.000
7754/3	1/B	A	6.	24	0,036	54.250	651.000	18.100.000	3/5	10.860.000
7754/3	1/B	A	7.	26	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	1/B	A	8.	29	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	1/B	B	1. BODRUM	1	0,036	68.000	816.000	22.650.000	3/5	13.590.000
7754/3	1/B	B	ZEMİN	4	0,036	70.000	840.000	23.350.000	3/5	14.010.000
7754/3	1/B	B	1.	5	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000



7754/3	1/B	B	1.	6	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	B	1.	7	0,036	72.250	867.000	24.100.000	3/5	14.460.000
7754/3	1/B	B	2.	8	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	B	2.	9	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	B	2.	10	0,036	72.250	867.000	24.100.000	3/5	14.460.000
7754/3	1/B	B	3.	11	0,036	52.750	633.000	17.600.000	3/5	10.560.000
7754/3	1/B	B	3.	12	0,036	81.500	978.000	27.150.000	3/5	16.290.000
7754/3	1/B	B	4.	15	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	1/B	B	5.	18	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	1/B	B	6.	21	0,036	83.750	1.005.000	27.900.000	3/5	16.740.000
7754/3	2/B	-	ZEMİN	5	0,036	80.000	960.000	26.650.000	3/5	15.990.000
7754/3	2/B	-	1.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	2.	9	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	3.	11	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	3.	12	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7754/3	2/B	-	4.	13	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	4.	14	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	5.	15	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	5.	16	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	6.	18	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7754/3	2/B	-	7.	19	0,036	85.000	1.020.000	28.350.000	3/5	17.010.000
7755/4	1/E	B	1.	3	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	B	1.	4	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	1/E	B	2.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	B	2.	6	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	1/E	B	3.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	B	4.	9	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	4.	10	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	5.	11	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	5.	12	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	6.	13	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	6.	14	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	7.	15	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	7.	16	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	1/E	B	8.	17	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	B	9.	19	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	2	0,036	90.750	1.089.000	30.250.000	3/5	18.150.000
7755/4	1/E	A	ZEMİN	3	0,036	80.000	960.000	26.650.000	3/5	15.990.000
7755/4	1/E	A	1.	5	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	A	2.	7	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	A	3.	9	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	1/E	A	4.	11	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	6.	15	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	7.	17	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	8.	19	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	1/E	A	9.	21	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	2/E	-	1.	9	0,036	81.000	972.000	27.000.000	3/5	16.200.000
7755/4	2/E	-	1.	11	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	2/E	-	2.	12	0,036	81.000	972.000	27.000.000	3/5	16.200.000
7755/4	2/E	-	2.	14	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	2/E	-	3.	15	0,036	81.000	972.000	27.000.000	3/5	16.200.000
7755/4	2/E	-	3.	17	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	2/E	-	5.	21	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	2/E	-	6.	24	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	2/E	-	6.	26	0,036	75.000	900.000	25.000.000	3/5	15.000.000
7755/4	2/E	-	7.	27	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	2/E	-	8.	30	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	3/E	A	ZEMİN	3	0,036	90.750	1.089.000	30.250.000	3/5	18.150.000
7755/4	3/E	A	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	A	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000



7755/4	3/E	A	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	A	7.	16	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	A	9.	20	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	ZEMİN	2	0,036	80.000	960.000	26.650.000	3/5	15.990.000
7755/4	3/E	B	1.	3	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	3/E	B	1.	4	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	B	2.	5	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	3/E	B	2.	6	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	B	3.	7	0,036	93.250	1.119.000	31.100.000	3/5	18.660.000
7755/4	3/E	B	3.	8	0,036	82.500	990.000	27.500.000	3/5	16.500.000
7755/4	3/E	B	4.	9	0,036	96.000	1.152.000	32.000.000	3/5	19.200.000
7755/4	3/E	B	4.	10	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	5.	12	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	6.	14	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	3/E	B	7.	16	0,036	84.750	1.017.000	28.250.000	3/5	16.950.000
7755/4	4/E	-	ZEMİN	2	0,036	52.000	624.000	17.350.000	3/5	10.410.000
7755/4	4/E	-	1.	6	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	4/E	-	2.	9	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	4/E	-	3.	12	0,036	72.750	873.000	24.250.000	3/5	14.550.000
7755/4	4/E	-	8.	25	0,036	83.250	999.000	27.750.000	3/5	16.650.000
7755/4	4/E	-	8.	26	0,036	55.000	660.000	18.350.000	3/5	11.010.000
7756/5	5/D	A	1.	5	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	1.	6	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	2.	7	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	3.	9	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	A	4.	11	0,036	76.750	921.000	25.600.000	3/5	15.360.000
7756/5	5/D	B	1. BODRUM	3	0,036	64.250	771.000	21.400.000	3/5	12.840.000
7756/5	5/D	B	1.	8	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	B	2.	10	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
7756/5	5/D	B	3.	12	0,036	74.500	894.000	24.850.000	3/5	14.910.000
TOPLAM						15.277.500	183.330.000	5.093.550.000	-	3.056.130.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	5.478.370.000
Gelir Yaklaşımı	5.093.550.000
Uyumlaştırılmış Değer	5.478.370.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **5.478.370.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin hisse payları toplam **3.287.015.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup **aylık 15.277.500,-TL, yıllık 183.330.000,-TL** olarak hesaplamıştır.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporları aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5315	5.473.365.000 ³	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

³ Toplam 282 adet bağımsız bölüm için takdir edilmiştir.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Çamlıvadi Projesi bünyesindeki 198 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSELLER ÜZERİNDE YER ALAN 198 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.478.370.000,-TL

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEKİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL'E AİT HİSSELERİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.287.015.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 05 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

5 ADET DEPOLU DÜKKAN
AVCILAR/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2119

**ABDULKADİR
ÜSTÜNER**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ABDULKADİR
ÜSTÜNER
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023
13:56

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**

Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023 13:
29

**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023 13:
46

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18
6.3.2.	AVCILAR İLÇESİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.2.	KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	28
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2119 Tahtakale Mahallesi, Halkalı Caddesi, Ispartakule Avrupa Konutları 1 Sitesi, 5.Blok, C Giriş,
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler (643 Ada, 1 Parsel) Avcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 643 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Ekler) Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkullerin bulunduğu parsel 30.09.2013 T.T. Tahtakule Ispartakule Toplu Konut Revizyon ve İlave
İmar Durumu	: Uygulama İmar Plan kapsamında 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede yer almakta olup 'Emsal:1,50', Hmax:Serbest' yapılaşma koşullarına sahiptir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

643 ADA, 1 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	40.620.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülme-yen 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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/geyrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Avrupa Kent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Avcılar
KÖYÜ	: Firuzköy Mahallesi
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 643
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 5 Bloklı Betonarme Kargir Bina ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 35.462 m ²
BLOK/GİRİŞ	: 5. Blok / C
YEVMIYE NO	: 6909
TAPU TARİHİ	: 03.04.2015

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA
1	Zemin	Dükkan	54 / 56622	49	4845
2	Zemin	Dükkan	52 / 56622	50	4846
3	Zemin	Dükkan	52 / 56622	50	4847
4	Zemin	Dükkan	52 / 56622	50	4848
5	Zemin	Dükkan	54 / 56622	50	4849

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 04.07.2023 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (06.06.2011 tarih ve 9997 yevmiye no)
- Yönetim Planı : 01/07/2010 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (02.07.2010 tarih ve 10567 yevmiye no)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanı bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı ve kat mülkiyeti beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlar olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.



4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesine istinaden düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "İşyeri" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 30.09.2013 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Tahtakale Ispartakule Toplu Konut Revizyon ve İlave Uygulama İmar planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının 'Emsal:1,50' , 'Hmax:Serbest' şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje, ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 14.05.2010 tarih ve 2010/120-2 sayılı 5 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Avcılar Belediyesi),
- 03.06.2011 tarih ve 2011-128-7 sayılı 5 Blok için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi (Avcılar Belediyesi),

- Bila tarih ve bila sayılı 5 Blok'a ait kat irtifakına esas mimari proje (Web Tapu Sistemi ve Avcılar Belediyesi),

Taşınmazlar ile ilgili olarak Avcılar Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

Taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde zemin katta tasarlanan kat bahçesi alanlarının kapalı kullanım alanına dahil edildiği, bodrum katta ortak alan olarak tasarlanan kısımların zemin kat büyüklüğünde dükkanlar için depo hacmine dönüştürüldüğü ve 5 nolu bağımsız bölümün dükkan ön cephesine doğru 30 m² büyütüldüğü tespit edilmiştir. Taşınmazlarda yapılan bu aykırılıkların ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 3194 sayılı İmar Kanununu'nun geçici 16. Maddesine istinaden düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri ile yasal hale getirildiği anlaşılmış, belgeler ekler bölümünde sunulmuştur.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Güneşli Mahallesi, Bağlar Sokak, No:12, D:1 Bağcılar /İSTANBUL adresinde yer alan Feda Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı 5. Blok' a ait Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlarda projeye aykırı olarak zemin katta tasarlanan kat bahçesi alanlarının kapalı kullanım alanına dahil edildiği, bodrum katta ortak alan olarak tasarlanan kısımların zemin kat büyüklüğünde dükkanlar için depo hacmine dönüştürüldüğü ve 5 nolu bağımsız bölümün dükkan ön cephesine doğru 30 m² büyütüldüğü tespit edilmiştir.

Taşınmazlarda yapılan bu aykırılıkların ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 3194 sayılı İmar Kanununu'nun geçici 16. Maddesine istinaden düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri ile yasal hale getirildiği anlaşılmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.



4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakele Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde ve 643 ada, 1 nolu parselde yer alan Ispartakule Avrupa Konutları 1 Sitesi bünyesindeki 5. Blok'un C Girişi'nde konumlu olan 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm nolu 5 adet dükkandır.



Taşınmazınların yakın çevresinde konut siteleri ile cadde cephesinde zemin kat seviyesinde ticari alanlar bulunmaktadır. Bölgede son yıllarda bir çok yeni site inşa edildiği gözlenmektedir. Bölgede genel olarak orta ve üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimleri ikamet etmektedir. Taşınmazların bulunduğu site yaklaşık olarak, Ispartakule Bulvarı`na 300 m, Toki Salih Şükriye Yoluç İlkokulu`na 400 m, Şehit Tahsin Gerekli Camii`ne 520 m, İstanbul Büyükşehir Şerife Bacı Çok Programlı Lisesi`ne 550 m, Avrupa Otoyolu Ispartakule Gişeleri`ne 1,60 km mesafededir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge topografik olarak az eğimli ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım Faruk Nafiz Çamlıbel Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Avrupa Konutları Ispartakule 1 Sitesi, 35.462 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 643 ada, 1 nolu parsel üzerinde 4A yapı sınıfında blok nizamda inşa edilmiş, 11 adet bloktan oluşmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlar 5. Blok C Girişte yer almakta olup C girişi parselin doğusunda yer almaktadır.
- 5.Blok, C Giriş; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- Yatay kat irtifakı kurukan 5. Blok C Giriş mimari projesine göre bodrum katta bağımsız bölüm niteliğinde olmayan terzi, güzellik salonu, ayakkabı tamircisi, hemşire odası ve WC hacimleri ile zemin katta 5 adet dükkan olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlar sokak üzerinden bloğa bakıldığında sırasıyla soldan sağa yer alan 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazların her biri mimari projeye göre **brüt 55 m²** kullanım alanlı, dükkan,WC, tesisat odası ve kat bahçesi alanı **(+5 m² kat bahçesi)** hacimleri olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde halihazırda Tekel Bayi olarak kullanılan 1 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmiş, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin kiracılarının müsait olmaması sebebiyle bu bağımsız bölümlerin içerisine girilememiş, bu bağımsız bölümler için incelemeler yerinde fakat dışarıdan yapılamıştır.
- 1 nolu bağımsız bölümün içerisinde yapılan incelemelerde tesisat odası olarak tasarlanan hacim ile 5 m² ` lik kat bahçesi alanının dükkan hacmine dahil edildiği yanı sıra bodrum katta zemin kattaki dükkan sınırları dahiinde 60 m² kullanım alanılı depo hacmi oluşturulduğu ve katlar arası iç irtibat merdiveni inşa edildiği ve tespit edilmiştir.

- İlgilisi tüm dükkanların zemin kattaki dükkan sınırları dahilinde bodrum katta depolarının olduğunu ve zemin katta kat bahçelerinin dükkanlara dahil edildiği beyan etmiştir.
- Yanı sıra 5 nolu bağımsız bölümün yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinde zemin katta ön cepheye doğru yaklaşık olarak 30 m² konsol büyümesi yapıldığı tespit edilmiştir.
- Hali hazırda 1 ile 4 nolu bağımsız bölümlerin her biri tüm katlarda 60'şar m² olmak üzere toplam **brüt 120 m²**, 5 nolu bağımsız bölüm ise bodrum katta 60 m² ve zemin katta 90 m² olmak üzere toplam **brüt 150 m²** kullanım alanıdır.
- Taşınmazlarda yapılan bu aykırılıkların tarafımıza iletilen ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine istinaden düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri ile yasal hale getirildiği anlaşılmış olup taşınmazların yasal kullanım alanları olarak mevcut kullanım alanları esas alınmıştır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut kullanım alanları ve kullanım hacimleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	KAT	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	Zemin	120
2	Zemin	120
3	Zemin	120
4	Zemin	120
5	Zemin	150

- Hali hazırda 1 nolu bağımsız bölüm Tekel Bayi, 2 nolu bağımsız bölüm Eczane, 3 nolu bağımsız bölüm veteriner, 5 nolu bağımsız bölüm bayan kuaförü olarak kullanılmakta olup, 4 nolu bağımsız bölüm ise boş durumdadır.
- Her bir bağımsız bölümün Abdi İpekçi Caddesi'ne 5,80 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- Her bir bağımsız bölümün iç yapı malzemeleri ve bölümlendirmeleri kullanım amacına uygun olarak düzenlenmiştir.
- Konumlu oldukları cadde yaya ve araç trafiği bakımından orta yoğunluktadır.
- Her bir dükkan girişi Abdi İpekçi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte



gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibarıyla ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. AVCILAR İLÇESİ

İstanbul'un Batısında, Marmara Denizi sahilinde, İstanbul merkezine 27 kilometre uzaklıktadır. Doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. TEM otoyolu ile E-5 (d-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte



ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. Bugünkü Avcılar'ın çekirdeğini oluşturan yerleşim yeri, Cumhuriyetten önce küçük bir Rum köyüydü. Bu köy, Ambarlı civarındaydı. Cumhuriyet sonrası devirde, 1924 yılında Ambarlı köyü Rumları 40-50 hane olarak Türkler ile değiştirildi. Rumlardan boşalan yerlere askeri ambarların yerleştirilmesi nedeniyle bu mezkun yere Ambarlı denildi. Buraya Türklerin yerleşmesiyle tarımcılık daha önem kazanmıştır. 1924 yılında Ambarlı köyü Rumları 40-50 hane olarak Türkler ile değiştirilmiştir. 1928 yılında 35 hanelik yeni bir göçmen grubu, Ambarlı'nın kuzeyinde bulunan 12.000 dönümlük Amindos Çiftliği'ni satın alarak (şimdiki Avcılar) çiftliğin binalarına yerleşmişlerdir. 1934 yılında çiftliğin nüfusu artarak köy hüviyetini almıştır. 1924 yılında Rum Ahalisi'nin gitmesinden sonra Yunanistan'ın Selanik çevresinden Türkler getirilerek buraya yerleştirildi. 1960 yılında 1.979; 1975'te 14.888; olan Avcılar nüfusu 1985'te 105 bini aşmıştır. 1997 sayımında nüfusu 214 bin olarak tespit edilen Avcılar, 17 Ağustos 1999 depreminde büyük hasar görmüştür. Köy olarak anıldığı zamanlarda balıkçılık ve tarımla geçinen Avcılar halkı, özellikle 1970'lerden itibaren bölgede kurulan sanayi merkezlerinde çalışmaya başlamışlardır. Avcılar nüfusunun yaklaşık yüzde 70'ini İstanbul dışından gelenler oluşturmaktadır.

Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçemizin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. 1934 yılında 340 kişi olan nüfusu 1940 yılında 1222 kişiye çıkmıştır. 1945 yılında yani 2. Dünya Savaşı sırasında ise nüfusu 1730 kişi olmuştur. Zaten 1945 yılında nüfusunun bu kadar artmasının nedeni olarak da bölgeye yerleştirilen askeri birlikler olduğu sanılmaktadır. Çünkü savaştan sonra nüfus birden 1130 kişiye düşmüştür.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- 2,3,4 5 nolu bağımsız bölümünlerin içerisine girilememiş olması,
- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.



6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Satılık Dükkan Emsaller;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın bodrum, zemin ve asma katlarında konumlu, tüm katlarda 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı depolu dükkanın 18.500.000,-TL (77.083,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 indirgendiğinde (16 m²), asma katı 1/3 indirgendiğinde (27 m²), 123 m² zemin kat alanı üzerinden 150.406,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. İlgili ile yapılan temaslarda 72.000,-TL/ay kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi 0536 563 74 90)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 5.800.000,-TL (77.333,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0549 633 01 01)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin ve asma katında konumlu her katta 40 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkanın 5.900.000,-TL (73.750,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın asma katı 1/3 indirgendiğinde 53 m² zemin kat alanı üzerinden 111.320,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi 0537 691 42 71)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 4.600.000,-TL (102.223,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0542 416 11 15)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkan 5.250.000,-TL (116.667,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0544 971 11 71)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu 170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 14.500.000,-TL (85.294,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0532 783 26 05)

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda



değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	123	75	53	45	45	170
İstenen Fiyat (TL)	18.500.000	5.800.000	5.900.000	4.600.000	5.250.000	14.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	17.575.000	5.510.000	5.605.000	4.370.000	4.987.500	13.775.000
Birim Değer (TL/m ²)	142.886	73.467	105.755	97.111	110.833	81.029
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	15%	-5%	5%	-5%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	0%	0%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	20%	-5%	5%	-5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	135.742	88.160	100.467	101.967	105.291	93.183
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	104.135					

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde taşınmazların sokak ya da cadde üzerinde bulunmasının yanı sıra bulundukları lokasyondaki ticari potansiyele ve dükkanların sokak ve cadde üzerinden görünürlüğüne göre %5-15 aralığında yüksek (-) ya da düşük (+) şerefiyeli konum düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde 2 ila 5 nolu emsallerin zemin kat alanları rapor konusu taşınmazlar gibi küçük olması sebebiyle herhangi bir düzeltme yapılmamış, emsal 1 ile 6 nolu dükkanların ise büyük alanlı olması sebebiyle sırasıyla % 10 ile % 15 alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise 2 nolu emsalin iç yapı malzemelerinin daha kötü olması sebebiyle % 5 daha düşük şerefiyeli olacağı değerlendirilmiş olup diğer emsaller benzer nitelikte olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	380	220	266	200
İstenen Fiyat (TL)	75.000	45.000	70.000	57.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	74.000	44.000	67.900	55.775
Birim Değer (TL/m ²)	195	200	255	279
Konum Düzeltmesi (%)	20%	15%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	45%	45%	30%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	70%	40%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	341	340	357	377
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	354			

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır.



- Emsaller konum olarak irdelendiğinde taşınmazların sokak ya da cadde üzerinde bulunmasının yanı sıra bulundukları lokasyondaki ticari potansiyele ve dükkanların sokak ve cadde üzerinden görünürlüğüne göre benzer nitelikte olduklarından konum düzeltmesi yapılmamıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde emsallerin zemin kat alanları rapor konusu taşınmazlara göre oldukça büyük olmaları sebebiyle %20 ile % 30 aralığında alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise emsallerin iç yapı malzemelerinin daha kötü olması sebebiyle % 5 daha düşük şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m² satış birim değeri **104.135,-TL/m²**, kira m² birim değeri ise **354,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. **Ayrıca taşınmazlara ait bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak bağımsız bölümlerin pazar değerleri hesaplanmıştır.**

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (M ²)	PİYASA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan	104.135	354	120	72	7.500.000	25.500
2	Dükkan	104.135	354	120	72	7.500.000	25.500
3	Dükkan	104.135	354	120	72	7.500.000	25.500
4	Dükkan	104.135	354	120	72	7.500.000	25.500
5	Dükkan	104.135	354	150	102	10.620.000	36.000
TOPLAM				630	390	40.620.000	138.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup,

aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	72.000	864.000	18.500.000	0,046
Dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.



BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan	25.500	306.000	0,046	6.650.000
2	Dükkan	25.500	306.000	0,046	6.650.000
3	Dükkan	25.500	306.000	0,046	6.650.000
4	Dükkan	25.500	306.000	0,046	6.650.000
5	Dükkan	36.000	432.000	0,046	9.400.000
TOPLAM		138.000	1.656.000		36.000.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	40.620.000
Gelir Yaklaşımı	36.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	40.620.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,



(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti” Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4’te ise “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **40.620.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 138.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.656.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5318	30.495.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 5 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

643 ADA, 1 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	40.620.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Abdulkadir ÜSTÜNER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2119

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

KREŞ
GAZİOSMANPAŞA/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2115

ORCUN
ANIL
TÜMER



Bu belge *****
kimlik numaralı
ORCUN ANIL
TÜMER tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023
14:10
e-imza

MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023 13:
31
e-imza

HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU



Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023 13:
52
e-imza

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	İMAR DURUMU	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17



6.3.1	İSTANBUL İLİ	17
6.3.2	GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ.....	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.2.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	24
8.2.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	24
8.2.3	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.3	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	28
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 05 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2023/2115
Değerleme Konusu	Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, (6619 Ada 1
Gayrimenkulün Adresi	: Parsel) Avrupa Konutları TEM Sitesi, Blok: 33, No: 34AT
	Gaziosmanpaşa / İSTANBUL
	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi,
	6619 Ada, 1 Parsel no'lu, 122.621,00 m ² yüzölçümlü, "36
Tapu Bilgileri Özeti	: Bloklu Betonarme Apartman" nitelikli ana gayrimenkul
	bünyesinde yer alan, 33 Blok isimli 'Kreş'
Sahibi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
	Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde kurulan
	temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin,
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon uygulama imar
	planında 'Konut + Ticaret Alanı' olarak belirlenen bölgede
	yer aldığı ve 'Emsal: 2,50'; 'Hmaks: Serbest' yapılaşma
	koşullarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar
	değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

KREŞ İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	67.200.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



invest

2023/2115

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.



(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Gaziosmanpaşa
MAHALLESİ	: Karayolları
PAFTA NO	: F21-C-19-A-1-D
ADA NO	: 6619
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 36 Bloklı Betonarme Apartman
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 122.621,00 m ²
BLOK NO	: 33
KAT NO	: Zemin+1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Kreş
ARSA PAYI	: 1608/313600
YEVİMİYE NO	: 14302
CİLT NO	: 28
SAYFA NO	: 2684
TAPU TARİHİ	: 08.10.2010

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 05.07.2023 tarih itibariyle temin edilen takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümünde:

- Yönetim Planı Değişikliği :(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 21.06.2019 Yevmiye: 10594)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (Tarih: 16.12.2009 Yevmiye: 20719)
- Diğer (Konusu: 6619 ada 1 parselde 35.Blok 1,2,3,4 nolu bağımsız bölümler,6619 ada 1 ve 4 parsellerdeki bağımsız bölümler ile ortaklaşa kullanılan yerdir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 03.11.2009 Yevmiye: 18628)
- Yönetim Planı: 07/02/2008 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 19.02.2008 Yevmiye: 2059)

İrtifak Bölümünde:



- H: KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 6619 ADA 1 PARSELİN 1228 M2 LİK KISMI ÜZERİNDE GEÇİT HAKKI VARDIR. (Şablon: Geçit Hakkı) (18.10.2007 / 21272)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, ortak yerlere ilişkin beyan ile irtifak hakkı bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı ve kat mülkiyeti beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Ortaklaşa kullanılan yer beyanı ile irtifak hakkı ise farklı parseller üzerinde yer alan sitenin kullanım ve geçit hakkına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. ”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar



üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “Bina/İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.

Ancak 20.02.2020 tarih, 310145 sayı ile resmi gazetede yayınlanan kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı kanunun 8. Maddesi (B) bendinde değişiklik yapılarak İmar Planlarında Y-ençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar Kanuna Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda 01.07.2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonları yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olup adı geçen parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Bu sebeple hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onay aşamasında olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

Halihazırda parselin uygulama imar planının onay aşamasında olmasına rağmen parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapıların bulunması sebebiyle bu hususun mevcut yapıları etkilemediği ve GYO portföy,ünde yer almasına ilişkin herhangi bir engeli bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 20.09.2007 tarih ve 903 sayılı toplam 1 bağımsız bölüm ve 632,70 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 26.12.2007 tarih 1223 sayılı toplam 1 bağımsız bölüm ve 1.395,08 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 09.10.2009 tarih 977605 sayılı toplam 1 bağımsız bölüm ve 1.395,08 m² inşaat alanı için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 25.12.2007 tarih ve 636956 nolu kat irtifakına esas mimari proje.

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gaymenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

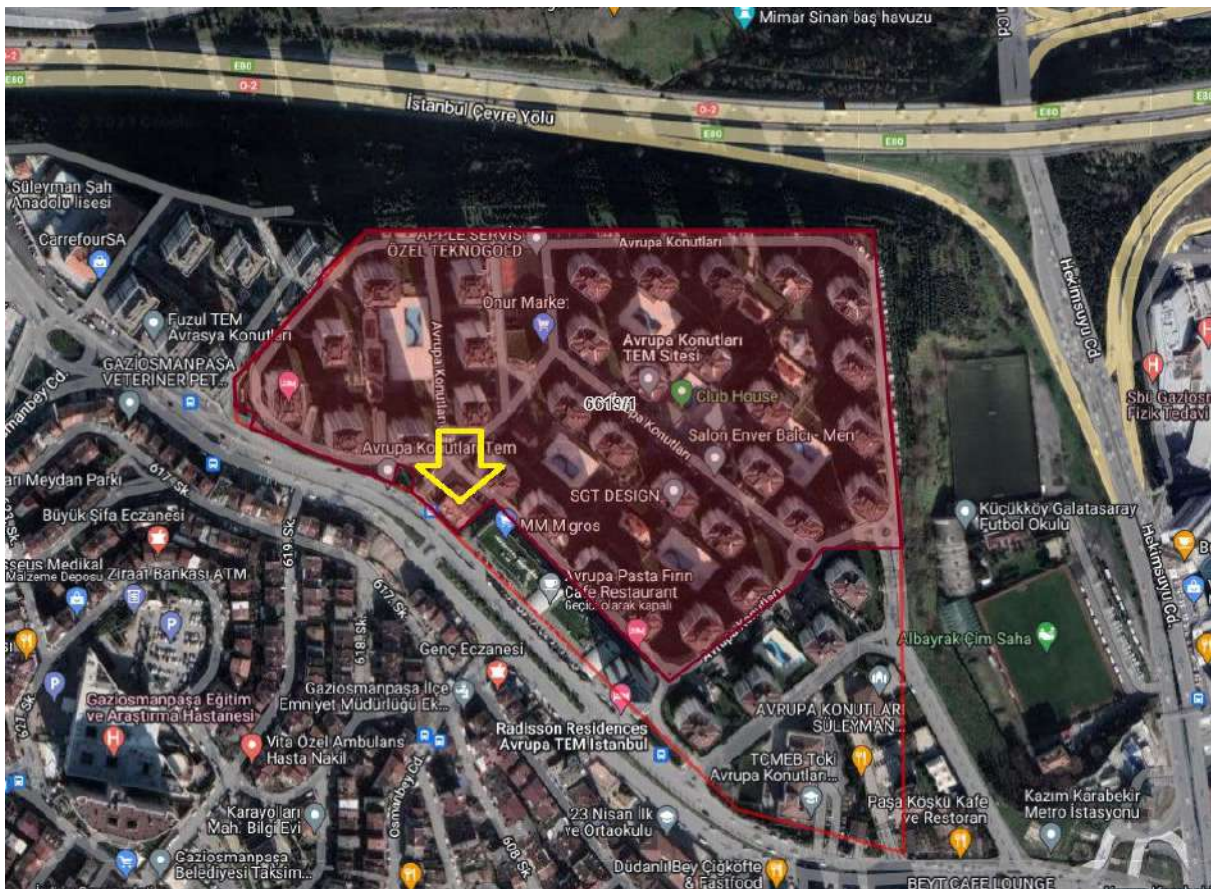
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde ve 6619 ada, 1 nolu parselde konumlu olan TEM Avrupa Konutları Sitesi bünyesindeki 34AT kapı nolu 33. Blok'ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu kreşdir.



Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, 8-15 katlı binalardan oluşan konut siteleri, alt-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 4-6 katlı eski kooperatif siteleri ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Gaziosmanpaşa Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi`ne 200 m, Gaziosmanpaşa Mesleki ve Anadolu Teknik Meslek Lisesi`ne 600 m, Küçükköy Anadolu İmam Hatip Lisesi`ne 700 m mesafededir. Topografik olarak eğimli bir bölgede yer alan taşınmazın çevresinde teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı siteye Abdi İpekçi Caddesi üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu TEM Avrupa Konutları Sitesi, 122.621,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 6619 ada 1 nolu parsel üzerinde 4A yapı sınıfında, ayırık nizamda, A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 tipte inşa edilmiş 36 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde toplam 3100 adet konut, çarşı bloğu, 5 adet yarı olimpik açık ve 1 kapalı havuz, sağlık-spor tesisi (squash, tenis, fitness vs.), süpermarket, dersane ve ilköğretim okulu, tüm mesken ve iş yerlerine ait garaj alanları bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazın yer aldığı 33. Blok; bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. 33. Blok Abdi İpekçi Caddesi üzerinden siteye bakıldığında sağdan 1. bloktur.
- Projesine göre bina bodrum katta brüt 525 m² kullanım alanlı, kazan dairesi ve mekanik alan; zemin katta brüt 525 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet derslik, tesisat odası, oyun alanı, revir, öğretmenler odası, elektrik odası ve vestiyer; 1. normal katta brüt 495 m² kullanım alanlı, gözlem odası, derslik, WC, spor ve aktivite salonu; 2. normal katta brüt 215 m² kullanım alanlı, mekanik alan olmak üzere toplam brüt 1.760 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Hali hazırda Bahçeşehir Koleji tarafından kullanılan taşınmazın iç mimarisinin kreş kullanımına uygun olacak şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler iç mekanda yapılmış olduğundan yeniden ruhsat alınmasına gerek bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Taşınmazın zemini seramik, laminat parke, pvc veya halı kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı ve asma tavandır. WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları taşıyıcı asma tavandır. WC hacimlerinde lavabo ve klozet mevcuttur. Pencere doğramaları PVC'den mamül ve çift camlıdır. İç kapıları amerikan panel kapıdır.



5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır."şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, kullanım fonksiyonu, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımı olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü



durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle



birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,



- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.



6.3.2 GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ

Gaziosmanpaşa, İstanbul'un bir ilçesidir. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy mevkii olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır. Gaziosmanpaşa'nın merkezine eskiden Taşlıtarla denirdi. Gaziosmanpaşa ilçesi Bayrampaşa, Esenler, Eyüpsultan ve Sultangazi ilçeleri ile komşudur.

Nüfusun artmasıyla trafik sorunu da artmaktadır. T4 tramvay hattı ve M7 metro hattının açılmasıyla modern bir ulaşım da sahip olmuştur. Bu yüzden en fazla göç alan ilçe konumuna gelmiştir.

Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle vardır. 2008 yılında çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Arnavutköy ve Sultangazi ilçe statüsü kazanmıştır. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1.013.048'den (2007) 460.675'e (2008) düşmüş ve "Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" unvanını kaybetmiştir.

1990 Genel Nüfus Sayımı'na göre ilçe merkezinin genç bir nüfusa sahip olduğu belirlenmiştir; 20 yaşın altındaki nüfus toplam nüfusun yarısına yakındır. Yine aynı sayıma göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88,1 olduğu görülmüştür. İlçe merkezinde okuma yazma bilenlerden %81,3'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuştur. Bunlardan %75,7'si ilkokulu, %12,9'u ortaokul ve dengi okulları, %9,2'si lise ve dengi okulları ve %2,2'si yükseköğrenim kurumlarını bitirmiştir.

Gaziosmanpaşa ilçe merkezinde iktisaden faal nüfus 12 ve daha yukarı yaştaki nüfusun %48,4'ünü oluşturmaktadır. Bu, 12 yaş üzerindeki nüfusun yaklaşık yarısının faal olarak ekonomik hayata katıldığını, diğer yarısının ise ekonomik açıdan faal olmadığını ortaya çıkarmaktadır. İktisaden faal olmayan nüfusun büyük kısmını ev kadınları oluşturmaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüpsultan ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu güneydoğudaki topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kıraç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı.

Gaziosmanpaşa, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür. Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir.

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Birliği'nin verilerine göre, Gaziosmanpaşa'da 498 küçük ölçekli, 145 orta ölçekli ve 18 de büyük ölçekli işletme bulunuyor. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmelerde 3.688 kişi çalışıyor. Bununla birlikte İlçeye bağlı köylerde



kırsal nüfusun geçimini temin ettiği tarımsal üretim de vardır. Ancak tarımsal üretim her geçen gün azalmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olması,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bina ve Arsa Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 129 m² arsa üzerinde konumlu, 5 katlı toplam 645 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 7.750.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0531 704 83 56) (Bina değeri: 645 m² x 4.500,-TL: 2.257.500,-TL / Arsa değeri: 7.750.000,-TL – 2.257.500,-TL: 5.492.500,-TL / Arsa m² değeri: 5.492.500,-TL / 129 m²: 42.577,-TL/m²)
2. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 226 m² arsa üzerinde konumlu, 5 katlı toplam 1.150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 23.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0532 470 07 50) (Bina değeri: 1.300 m² x 7.000,-TL: 9.100.000,-TL / Arsa değeri: 23.500.000,-TL – 9.100.000,-TL: 14.400.000,-TL / Arsa m² değeri: 14.400.000,-TL / 226 m²: 63.716,-TL/m²)
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 132 m² arsa üzerinde konumlu, 5 katlı toplam 650 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0532 598 76 35) (Bina değeri: 700 m² x 5.000,-TL: 3.500.000,-TL / Arsa değeri: 12.000.000,-TL – 3.500.000,-TL: 8.500.000,-TL / Arsa m² değeri: 8.500.000,-TL / 132 m²: 64.393,-TL/m²)



4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 143 m² arsa üzerinde konumlu, 5 katlı toplam 750 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 11.300.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0530 253 89 79) (Bina değeri: 750 m² x 4.000,-TL: 3.000.000,-TL / Arsa değeri: 11.300.000,-TL – 3.000.000,-TL: 8.300.000,-TL / Arsa m² değeri: 8.300.000,-TL / 143 m²: 58.041,-TL/m²)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 'Kısmen Ticaret+Konut, Kısmen Cami Alanı, Kısmen Refüj Alanı' olarak belirlenen bölgede konumlu, 5.300 m² alanlı arsa 245.000.000,-TL (46.226,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0544 420 93 00)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 'Özel Eğitim Okul Alanı' olarak belirlenen bölgede konumlu, 1.689 m² alanlı arsa 66.000.000,-TL (39.076,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 315 69 85)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Bina Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 5 katlı, toplam brüt 1.500 m² kullanım alanlı, okul ve yurt kullanımına uygun bina aylık 220.000,-TL (146,66-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0537 790 26 51)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 6 katlı, toplam brüt 2.150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen okul, dersane ve yurt kullanımına uygun bina aylık 240.000,-TL (111.62-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 281 53 80)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 6 katlı, toplam brüt 1.200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen eğitim ve sağlık kurumları için uygun bina aylık 150.000,-TL (125-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 313 47 62)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 8 katlı, toplam brüt 1.200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen eğitim ve sağlık kurumları için uygun bina aylık 210.000,-TL (175-TL/m²) bedelle kiralıktır. İlgili ile yapılan görüşmede taşınmazın 50.000.000 TL civarında satılabileceği öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0537 212 36 46)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)



Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriğin m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	129	226	132	143	5.300	1.689
İstenen Fiyat (TL)	7.750.000	23.500.000	12.000.000	11.300.000	245.000.000	66.000.000
İnşai Maliyetler Çıkarıldıktan Sonra Kalan Arsa Değeri (TL)	5.492.500	14.400.000	8.500.000	8.300.000	245.000.000	66.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.327.725	13.824.000	8.075.000	7.968.000	232.750.000	63.360.000
Birim Değer (TL/m ²)	41.300	61.168	61.174	55.720	43.915	37.513
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	50%	5%	5%	15%	20%	35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	0%	0%	0%	20%	25%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%	20%	30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	15%	15%	25%	60%	90%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	72.275	70.345	70.350	69.650	70.265	71.275
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	70.695					

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık arsa emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde emsal 1 sanayiye yakın konumda yer alması sebebiyle %50 düşük şerefiyeli, diğer emsaller ise sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra, çevre yoluna uzaklıkları sebebiyle sırasıyla % 5, % 15, % 20 ve % 35 düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde bina niteliğindeki 1, 2, 3 ve 4. emsallerden geriye dönük arsa değerine ulaşılmış olup emsal 1 deki binanın alanının çok abartılı beyan edilmesi sebebiyle % 15 düşük şerefiyeli olduğu, emsal 2, 3 ve 4'ün yüzölçümlerinin çok küçük olması sebebiyle herhenagi bir düzeltme yapılmamış olup arsa niteliğindeki emsal 5 ve 6'nın ise yüzölçümlerinin rapor konusu taşınmaza göre proje geliştirilebilir nitelikte olmaması ve terklerinin bulunması sebebiyle % 20 ve % 25 düşük şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.



- Emsaller yapılaşma hakkı olarak değerlendirildiğinde emsal 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin yüzölçümleri ve imar durumları sebebiyle proje geliştirilebilir nitelikte olmalarından dolayı % 10, emsal 4'ün büyük kısmının tek edilecek alanda kalması sebebiyle % 20, emsal 6'nın ise kısıtlı alıcı kitlesine sahip Özel Eğitim Okul Alanı olarak belirlenen bölgede kalması sebebiyle % 30 düşük şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **70.695,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

KİRALIK BİNA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	1.500	2.150	1.200	1.200
İstenen Fiyat (TL)	220.000	240.000	150.000	210.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	209.000	230.400	144.000	201.600
Birim Değer (TL/m ²)	140	105	120	170
Konum Düzeltmesi (%)	10%	30%	20%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	25%	20%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	55%	40%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	168	163	168	162
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	165			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık bina emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde 7, 8 ve 9. emsallerin sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra, çevre yoluna uzaklıkları sebebiyle sırasıyla % 10, % 30, ve % 20 düşük, emsal 10'un ise Gaziosmanpaşa Merkez'de ve daha hareketli bölgede yer alması sebebiyle % 10 yüksek şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde yapıların alanlarının mevcut piyasa koşullarında proje alanlarından yüksek beyan edildiği bilindiğinden mevcut yapıdan hareketle %5 ila 25 aralığında alan düzeltmeleri yapılmıştır.

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **165,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın arsa payı için takdir edilen m² birim değeri ve pazar değeri ile mevcut binanın kira değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAY/PAYDA	ARSA PAYI YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYININ YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
6619	1	70.695	122.621,00	1608/313600	628,75	44.450.000

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	m ² KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
33	1	Kreş	165	1.760	290.000

8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ³ dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

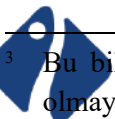
Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup s.23'de de görüleceği üzere parselin değeri **44.450.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan eğitim tesisi yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 6.350,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibariyle hesaplanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri Mayıs, Haziran ve Temmuz 2023 hariç toplam % 25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti % 25 artırılmış ve (6.350,-TL x 1,25) 7.937,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 70 artırılarak 13.492,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır.

Yanı sıra bağımsız bölüm niteliğinde ve site içerisinde yer alan taşınmazın peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.



³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

İlk ruhsat tarihi 2007 yılı olup yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %1 olarak kabul edilmiş ve 2007 yılından itibaren 16 yıl için amortisman oranı % 16 olarak hesap edilmiş ve yapının güncel maliyet değeri için 11.333,- TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

Yapı Adı	Yasal Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yasal Durum Değeri (TL)
Kreş	1.760	11.333	19.950.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları)			2.800.000
TOPLAM			22.750.000

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA / PARSEL NO	PARSEL DEĞERİ (TL)	MALİYET DEĞERİ (TL)	TOPLAM YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
6619/1	44.450.000	22.750.000	67.200.000

8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)



Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 10	210.000	2.520.000	50.000.000	0,050

Bu yöntemle hesaplanan binanın değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
33. BLOK 1 NOLU BB	KREŞ	0,050	290.000	3.480.000	69.600.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı	67.200.000
Gelir Yaklaşımı	69.600.000
Uyumlaştırılmış Değer	67.200.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **maliyet yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **67.200.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 290.000,-TL, yıllık kira değeri ise 3.480.000,-TL'dir.



9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5326	56.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen kreşin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

6619 ADA 1 PARSEL BÜNYESİNDEKİ KREŞ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	67.200.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 05 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

3 ADET DÜKKAN, 1 ADET DUBLEKS
DÜKKAN
ÜMRANIYE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2117

ORCUN
ANIL
TÜMER



Bu belge *****
kimlik numaralı
ORCUN ANIL
TÜMER tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023
14:02

MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023 13:
31

HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU



Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023 13:
46

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	İMAR DURUMU	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	13
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	13
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	19
6.3	BÖLGE ANALİZİ	19



6.3.1	İSTANBUL İLİ	19
6.3.2	ÜMRANİYE İLÇESİ.....	20
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	29
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	30



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2023/2117
Değerleme Konusu	Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, (874 Ada
Gayrimenkulün Adresi	: 217 Parsel) Yamanevler Projesi, No: 8/1BD, 8/1BE,
	: 8/1BG, 8/1BH, BB No: 193, 194, 196 ve 197
	Ümraniye / İSTANBUL
	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada,
	217 Parsel no'lu, 39.086,35 m ² yüzölçümlü, "2 Adet 38
Tapu Bilgileri Özeti	: Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1
	Adet 5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana
	gayrimenkul bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
	25.11.2007 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon
İmar Durumu	: Uygulama İmar Planında KAKS:1,50, TAKS:0,30, Hmax:
	20 Kat yapılanma şartları ile Konut alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar
	değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

YAMANEVLER BÜNYESİNDEKİ 4 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	176.330.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretip kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



invest

2023/2117

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.



(e) “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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ümraniye
MAHALLESİ : İnkılap
PAFTA NO : 46
ADA NO : 874
PARSEL NO : 217
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası³
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 39.086,35 m²
BLOK NO : 2
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Bkz. Tablo
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
YEVMIYE NO : 10034
CİLT NO : 239
SAYFA NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : 03.03.2022

BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI	EKLENTİ	SAHİFE NO	UAVT
193	DÜKKAN	ZEMİN KAT	408/150580	1.BODRUMDA DEPO	23612	1100597051
194	DÜKKAN	ZEMİN KAT	366 /150580	1.BODRUMDA DEPO	23613	3423423601
196	DÜKKAN	ZEMİN KAT	403 /150580	1.BODRUMDA DEPO	23615	2313457182
197	DUBLEKS DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	1788 /150580	-	23616	2131359198

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 07.07.2023 tarihinde temin edilen değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait takbis belgelerine göre taşınmazların

³ Kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir.

üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (13.04.2022 / 17399)
- 3. Blok 4. Blok 5 Blok 6. Blok 7. Blok ve 8. Blok KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (01.02.2022 / 4573)
- Yönetim Planı: 22/10/2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23.10.2020 / 38644)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (09.12.2016 / 36708))

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı ve riskli yapı beyanı bulunmaktadır.

Yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Beyanlar bölümünde yer alan, riskli yapı beyanı ise ruhsat tarihi öncesi olması sebebiyle parsel üzerinde daha önce var olan eski yapılar için konulduğu ve halihazırda mevcut yapıları etkilemediği anlaşılmış olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemekle birlikte tapu müdürlüğüne başvurularak şerhin terkin ettirilmesi önerilmektedir. ⁴

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde iktisabını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan

⁴ 6306 Sayılı Kanun’un 8. Maddesinin 7. Bendinde “Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Bakanlık veya İdarenin bildirimi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapışerhinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür.” denilmektedir. Bu kapsamda ilgili şerhin terkin edilebilmektedir.

gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. ”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi’nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin 25.11.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının KAKS:1.50, TAKS:0,30 ve Hmax: 20 Kat şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	13.02.1998 15.03.1999 17.04.2012 18.11.2012 15.05.2015 16.02.2016 21.04.2017 20.09.2022 30.11.2022
Mer'i İmar Planı	ÜMRANIYE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Etap Bilgisi	-
Kısıtlama	*Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
Açıklama	
Plan Fonksiyon Uyarı(?)	-
Fonksiyon (Parselin Fonksiyonunda Kalan Alanı)	Konut Alanı (39084,79 m²)

KADASTRO			
İl	İSTANBUL	Pafta	P.46
İlçe	ÜMRANIYE	Ada / Parsel	874 / 217
Tapu Kütüğü	İNKILAP	Parsel Alanı	39.090,28 m² (Tapu alanı değildir)
Bina Yüksekliği	0-SERBEST	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	0,3
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-(1,50)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 12.07.2013 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgelerin bulunduğu şifahen öğrenilmiştir.

- 09.06.2017 tarih ve 17/6683 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.639,68 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 18.10.2017 tarih 17/20009 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.639,38 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 14.03.2018 tarih 18/4915 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 05.05.2020 tarih 20/3731 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 21.04.2020 tarih 2020/3600 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 22.04.2020 tarih 20/3600 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 06.09.2020 tarih 2020/6345 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 11.09.2020 tarih 2020/6845 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 31.03.2022 tarih 22/2870 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Bila tarih ve 20220/6365 nolu ruhsat eki kat irtifakına esas mimari proje.

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Atatürk Mahallesi, Yayla Sokak, No: 20, İç Kapı No:17 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Çırağan Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı 2. Blok'a ait 03.12.2020 tarih, Y2234F8FFF498 numaralı 49.992,71 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yamanevler projesi için düzenlenmiş ruhsatlar, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. 197 nolu bağımsız bölüme ilave yapılan yaklaşık 240 m² alanlı kış bahçesi bulunmakta olup sökülebilir nitelikte



basit yapı malzemelerinden imal edilmiş olması sebebiyle bu ilave yapı için yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur. ⁵

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

⁵ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler / 59. Maddesinin 1. bendinde "Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir" denilmekte olup ilave inşa edilmiş alan için yeniden ruhsat düzenlenmesi ya da benzeri bir başvuruya gerek duyulmayacağı değerlendirilmiştir.

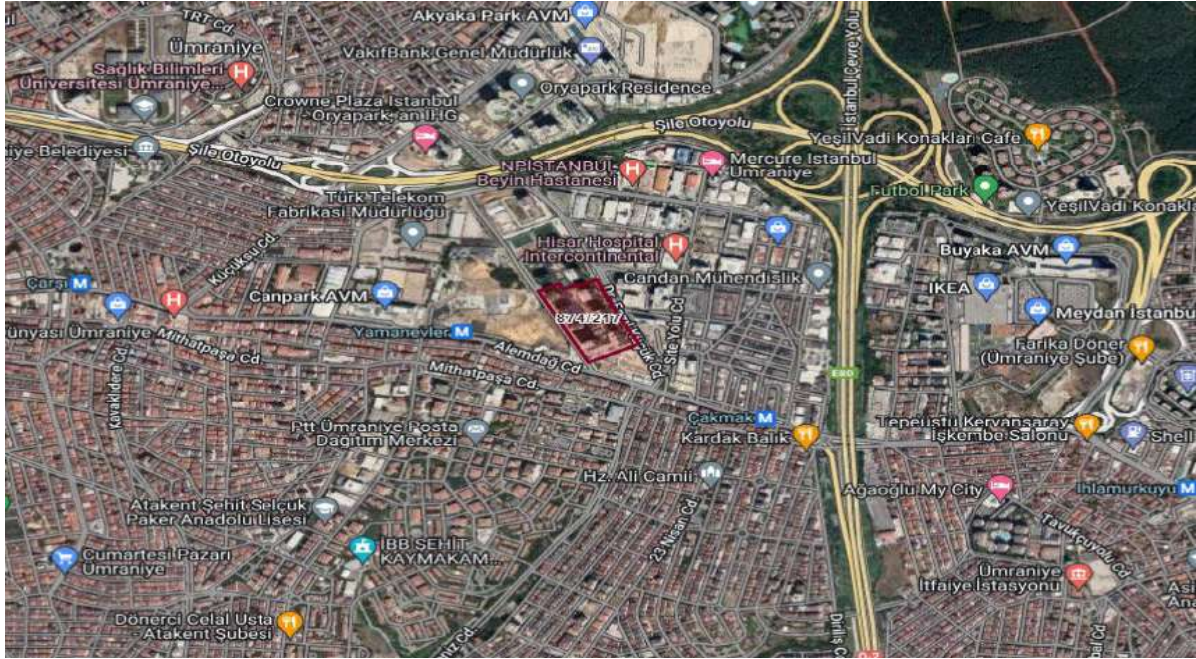
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde ve 874 ada 217 parselde yer alan Yamanevler Sitesi bünyesindeki 2. Blok'un zemin katında konumlu olan 193, 194, 196 bağımsız bölüm nolu ve sırasıyla 8/1BD, 8/1BE, 8/1BG kapı numaralı 3 adet dükkan ile 197 bağımsız bölüm ve 8/1BH kapı numaralı dubleks depolu dükkan olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yer aldığı Yamanevler Sitesi; kuzeydoğu cephede Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne cephelidir. Yamanevler Sitesi'nin yakınında Alemdağ Caddesi, Hisar Hospital İntercontinental, Güven Sanayi Sitesi, Yamanevler Metro İstasyonu, Çakmak Metro İstasyonu, Canpark AVM, Oryapark Rezidans ve Oryapark AVM, Buyaka AVM, markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların dahilinde bulunduğu Yamanevler Sitesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne cepheli olması, İstanbul Çevreyolu (E80) ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın konumda olması, Yamanevler ve Çakmak Metro İstasyonları'na yürüme mesafesinde olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

Ayrıca bölgede yapımı tamamlanan ve inşası devam eden konut projeleri ve benzeri yapıların mevcudiyeti taşınmazların prestijini arttıran bir etmendir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu Yamanevler Sitesi, 2 ayrı parsel üzerinde ve ayrıık nizamda inşa edilmiş toplam 13 adet bloktan oluşmaktadır.



invest

2023/2117

- Taşınmazların konumlu olduğu "2" nolu blok ise 39.086,35 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 874 ada, 217 nolu parsel üzerinde konumlu olup parsel bünyesinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu olmak üzere toplam 8 adet blok bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu "2" nolu blok parselin güney sınırında ve sol tarafta yer almaktadır.
- 2 nolu blok; 3 bodrum, zemin, 34 normal kat, kazan dairesi katı ve asansör makine dairesi katı olmak üzere toplam 40 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında, kapalı otopark ve bina ortak alanları; 2. bodrum katında kapalı otopark, genel depo, depo, pilates odası, spor odaları, soyunma odaları ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında zemin katta yer alan dükkanlara ait depo alanları, kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 6 adet dükkan, 1 adet dubleks depolu dükkan, 1 adet tripleks depolu dükkan; 1. normal katında zemin katta yer alan 2 dubleks ve tripleks dükkana ait mahaller; 2. normal katında, 5 adet daire ve zemin katta yer alan tripleks dükkana ait mahaller; 3 ila 34. normal katlarında ise muhtelif sayıda daire olmak üzere toplam 197 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesinden anlaşılacağı üzere değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Yamanevler 2. Blok inşaatı 2022 yılında tamamlanmıştır.
- Rapora konu 193, 194 ve 196 nolu bağımsız bölümler; binanın zemin katında konumlu ve tek yöne (güney); 197 nolu bağımsız bölüm ise binanın zemin ile 1. normal katlarında konumlu ve üç yöne (kuzey-güney-batı) cephelidir.
- **Rapora konu 193 nolu bağımsız bölüm**, brüt 135 m² kullanım alanı dükkan ve kadın-erkek WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 135 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.
- **Rapora konu 194 nolu bağımsız bölüm**, brüt 128 m² kullanım alanı dükkan, kadın-erkek WC ve balkon hacimlerinden olacak şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 106 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.
- **Rapora konu 196 nolu bağımsız bölüm**, brüt 143 m² kullanım alanı dükkan ve kadın-erkek WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 126 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.
- 193, 194 ve 196 nolu bağımsız bölümlerin yerinde yapılan incelemelerinde ise WC hacimlerinin inşa edilmediği ve ince inşai faaliyetlerin tamamlanmadığı tespit edilmiş ancak natamam olarak satış ve kiralamaların yapılması sebebiyle taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.
- **Rapora konu 197 nolu bağımsız bölümün** zemin katında brüt; 420 m² kullanım alanı; dükkan, kadın-erkek WC ve balkon hacimleri ile 1. normal katında brüt 232 m² kullanım alanlı dükkan hacmi olmak üzere toplam brüt 652 m² kullanım alanı olacak



şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 512 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.

- Ancak yerinde yapılan incelemelerde, 197 nolu bağımsız bölümün Yamanevler Satış Ofisi olarak kullanıldığı ve kullanım amacına uygun şekilde yeniden bölümlendirildiği ve zemin katta taşınmazın kuzey sınırında projesine aykırı olarak yaklaşık 240 m² kullanım alanlı kış bahçesi oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Natamam dükkanların zeminleri ve tavanları brüt beton olup duvarlarda herhangi bir sıva işlemi yapılmamıştır.
- Satış ofisi olarak kullanılan 197 nolu bağımsız bölümün ise zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı tavanları asma tavandır. Dış kapı ve vitrin doğramaları camlı alüminyum doğramadır.
- Taşınmazların bodrum katta bulunan depo alanları eklenti niteliğinde olması sebebiyle kullanım alanı hesabına dahil edilmemiş, değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.
- 197 nolu bağımsız bölümde projeye aykırı olarak oluşturulan 240 m² kullanım alanlı kış bahçesi mevcut değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara ait yasal ve mevcut kullanım alanları ve depo alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)
193	ZEMİN	135 m ² (+ 135 m ² Depo)	135 m ² (+135 m ² Depo)
194	ZEMİN	128 m ² (+ 106 m ² Depo)	128 m ² (+106 m ² Depo)
196	ZEMİN	143 m ² (+ 126 m ² Depo)	143 m ² (+126 m ² Depo)
197	ZEMİN+1.KAT	652 m ² (+ 512 m ² Depo)	652 m ² (+ 512 m ² Depo, + 240 m ² Kış Bahçesi)
TOPLAM		1.058 m ² (+ 879 m ² Depo)	1.058 m ² (+ 879 m ² Depo, + 240 m ² Kış Bahçesi)

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır."şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut



ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen



enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C



civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2 ÜMRANIYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne

kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 satış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkini, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye’de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, Canpark AVM’nin karşısında yer alan, bodrum ve zemin katlarda 200’er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 175’er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, dükkan, 29.000.000 TL (138.095,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0536 866 26 70) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari



- potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu ve brüt 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen dükkan, 26.500.000 TL (147.222,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0534 732 94 90) Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
 3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma katlarda 100'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 20.000.000 TL (142.857,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 262 18 17) Bodrum ve asma kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
 4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, zemin ve asma kat olmak üzere iki katlı ve toplam 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 100 m² asma katta 50 m² olmak üzere toplam 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 16.500.000 TL (150.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0530 280 31 45) Asma kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
 5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesinin paralelinde yer alan, zemin katta konumlu ve brüt 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen iki dükkan, 7.750.000 TL (129.166,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0530 263 40 99) Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Site Yolu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, zemin katta 70 m² kullanım alanlı ve asma katta 30 m² kullanım alanlı ve 100 m² ön kullanım alanı bulunan olmak üzere toplam brüt 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, dükkan, 60.000 TL (545,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0505 259 44 39) Asma kat alanı zemin katta 1/3 oranda indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen düşük şerefliyedir.
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde Yamanevler projesinin karşısında yer alan, zemin katta 121 m² kullanım alanlı ve bodrum katta 105 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 226 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, dükkan, 75.000 TL (528,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0505 000 20 75) Bodrum katta depo alanı zemin katta 1/5 oranda indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi, yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması



sebebiyle düşük şerefiyelidir. Yani sıra taşınmazın uzun süredir kiralanamaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.

8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta 110 m² kullanım alanlı, bodrum katta 40 m², asma katında 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 80 m² kullanım alanlı, bodrum katta 20 m², asma katında 50 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 35.000 TL (347,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0533 314 97 94) Bodrum kat alanı 1/5 ve asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması, eski yapı bünyesinde konumlu olması ve içerisinde bakımsız olması sebebiyle düşük şerefiyelidir. Yani sıra taşınmazın uzun süredir kiralanamaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Oryapark projesi bünyesinde yer alan, bodrum, zemin ve teras katı olmak üzere 3 katlı ve toplam brüt teras dahil 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 150 m² kullanım alanlı, bodrum katta 150 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² (+200 m² teras) kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 140.000 TL (746,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0539 820 49 67) Bodrum kat alanı zemin kata 1/4 oranda indirgenmiştir. Site bünyesindeki konumu ve ticari potansiyeli sebebiyle kısmen düşük şerefiyelidir.



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ



Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine

ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleri için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.



Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	210	180	140	110	60
İstenen Fiyat (TL)	29.000.000	26.500.000	20.000.000	16.500.000	7.750.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	27.840.000	25.175.000	18.600.000	15.345.000	7.362.500
Birim Değer (TL/m ²)	132.570	139.860	132.855	139.500	122.710
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	15%	10%	15%	10%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	5%	5%	5%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	15%	20%	15%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	159.084	160.839	159.426	160.425	159.523
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	159.860				

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **159.860,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

Ayrıca taşınmazlara ait bodrum kat alanı 1/5 oranında, 197 nolu bağımsız bölüme ait 1. normal kat alanı ise 1/3 oranında zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak bağımsız bölümlerin pazar değerleri hesaplanmıştır. Mevcut kullanım alanları esas alınarak hesaplanan pazar değeri için ise yaklaşık toplam 240 m² alanlı kış bahçesi alanı 1/10 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	110	142	94	188
İstenen Fiyat (TL)	60.000	75.000	35.000	140.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	57.000	71.250	33.250	119.000
Birim Değer (TL/m ²)	520	500	355	635
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	25%	75%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%

Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	40%	90%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	702	700	675	699
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	695			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefîyeleri de dikkate alınarak **695,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır. Ayrıca zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak bağımsız bölümlerin aylık kira değerleri hesaplanmıştır.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların katlardaki kullanım alanları farklı olduklarından tüm kat alanları zemin kat alanı olarak indirgenerek toplam zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmış ve bu alanlar bulunan ortalama m² birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak taşınmazların satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

BB NO	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
193	ZEMİN	135 m ² (+ 135 m ² Depo)	162	159.860	695	25.900.000	112.600
194	ZEMİN	135 m ² (+ 106 m ² Depo)	149	159.860	695	23.820.000	103.600
196	ZEMİN	143 m ² (+ 126 m ² Depo)	168	159.860	695	26.860.000	116.800
197	ZEMİN+1.KAT	652 m ² (+ 512 m ² Depo, +240 m ² Kış Bahçesi)	624	159.860	695	99.750.000	433.700
TOPLAM						176.330.000	766.700

NOT: Bağımsız bölümlerin depo alanları 1/5, 197 nolu bağımsız bölüme eklenen kış bahçesi alanı ise 1/10 oranları ile çarpılarak zemin kata indirgenmiş alanlar hesaplanmıştır.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.



İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-	93.000	1.116.000	20.000.000	0,056
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,056



Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazların 09.02.2023 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

Bu yöntemle hesaplanan dükkanların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL)
193	135 m ² (+ 135 m ² Depo)	162	112.600	1.351.200	0,056	24.129.000
194	135 m ² (+ 106 m ² Depo)	149	103.600	1.243.200	0,056	22.200.000
196	143 m ² (+ 126 m ² Depo)	168	116.800	1.401.600	0,056	25.029.000
197	652 m ² (+ 512 m ² Depo)	624	433.700	5.204.400	0,056	92.936.000
		TOPLAM	766.700	9.200.400		164.294.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	176.330.000
Gelir Yaklaşımı	164.294.000
Uyumlaştırılmış Değer	176.330.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım



da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **176.330.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 766.700,-TL, yıllık kira değeri ise 9.200.400,-TL’dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
09.02.2023	2023/5324	152.965.000 ⁶	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL



⁶ Önceki rapor toplam 5 adet dükkan için hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazlar için toplam 132.850.000,-TL takdir edilmiştir.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAMANEVLER SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 4 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	176.330.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2117

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

9 ADET DÜKKAN ve 8 ADET BÜRO
BAKIRKÖY/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2107

ORCUN ANIL TÜMER	 Bu belge ***** kimlik numaralı ORCUN ANIL TÜMER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 15:10	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL	 Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 34	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU	 Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 55

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	11
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	19



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	19
6.3.2.	BAKIRKÖY İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	21
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	25
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	26
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	29
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	30
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	30
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	31
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	31

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2107
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Ataköy 7 8 9 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi, No: 8/1-8/2, (62 Ada, 48 Parsel) Bakırköy/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 48 nolu parsel (Bkz. Ekler) Turizm Ticaret fonksiyonlarından en az ikisinin yapılması durumunda E:2.45, TAKS:0,25 - 0,40, Hmaks:78 metre yapılaşma şartlarında Turizm Ticaret Alanında kalmaktadır. Ancak Nazım İmar Planına yönelik olarak İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava bölge genelinde olup kat mülkiyetine geçmiş olan konu taşınmazları etkilemediği şifahen öğrenilmiştir.
İmar Durumu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²
Raporun Konusu	

62 ADA 48 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	517.090.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretim kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülme-yen 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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi 62 ada 48 no'lu parselde kayıtlı 9 adet dükkan ve 8 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bakırköy
KÖYÜ : Kartaltepe
PAFTA NO : 52
ADA NO : 62
PARSEL NO : 48
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 1.Blokta Mesken Ofis Ve İşyeri Olan 20 Katlı 2.Blokta Ofis Ve İşyeri Olan 18 Katlı İki Adet Betonarme Bina Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 8.796,07 m²

BLOK ADI	GİRİŞ	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
1	B	1	1.Bodrum	Dükkan	316 / 35740	584	57752	2772	8.03.2019
1	B	4	1.Bodrum	Dükkan	1532 / 35740	584	57755	2768	8.03.2019
1	B	5	Zemin	Dükkan	384 / 35740	584	57756	2779	8.03.2019
1	B	6	Zemin	Dükkan	78 / 35740	584	57757	2777	8.03.2019
2	A	7	2.Kat	Ofis	322 / 35740	584	57766	15412	29.12.2016
2	A	8	2.Kat	Ofis	234 / 35740	584	57767	15412	29.12.2016
2	A	9	2.Kat	Ofis	310 / 35740	584	57768	15412	29.12.2016
2	A	10	2.Kat	Ofis	238 / 35740	584	57769	15412	29.12.2016
2	A	31	8.Kat	Ofis	322 / 35740	585	57790	2776	8.03.2019
2	A	32	8.Kat	Ofis	234 / 35740	585	57791	2775	8.03.2019
2	A	33	8.Kat	Ofis	310 / 35740	585	57792	2778	8.03.2019
2	A	34	8.Kat	Ofis	238 / 35740	585	57793	2774	8.03.2019
2	B	1	1.Bodrum	Dükkan	1588 / 35740	585	57812	2773	8.03.2019
2	B	2	1.Bodrum	Dükkan	672 / 35740	585	57813	2771	8.03.2019
2	B	3	1.Bodrum	Dükkan	462 / 35740	585	57814	2766	8.03.2019
2	B	6	Zemin	Dükkan	424 / 35740	585	57817	2767	8.03.2019
2	B	7	Zemin	Dükkan	864 / 35740	585	57818	2770	8.03.2019

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 04.07.2023 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:



....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)
(15.12.2016 – 14600) (Tümü)

- Yönetim Planı : 30/09/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (04.10.2016 – 11418) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1TL den 99 yıl süre ile) (04.03.2015 – 2244) (Tümü)
- 616380 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-1)
- 1494240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-4)
- 896640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-5)
- 378420 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-6)
- 834600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-31)
- 663000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-32)
- 884100 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-33)
- 618300 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-34)
- 785640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-2)
- 675240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-3)
- 578640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-6)
- 1348020 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-7)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı ve cins değişikliği beyanları bulunmaktadır.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar–



7. Bölüm) 22. Maddesinde "(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımlarının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "İşyeri" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün bulunduğu parsel 62 Adanın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı Tadilatı/24.05.2010 Onanlı 1/5000 Ölçekli 62 Adanın Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planında Değişiklik Yapan 15.10.2012 Onanlı Plan Değişikliği/DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonunda Turizm Ticaret fonksiyonlarından en az ikisinin yapılması durumunda E:2.45, TAKS:0,25 - 0,40, Hmaks:78 metre yapılaşma şartlarında Turizm Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır. Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak resmi imar planında, 15.10.2012 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Kent Merkezi Görünümünü etkileyen alanlarda olumsuz yapılaşma koşullarının engellenmesine yönelik plan notu ile ilgili Nazım İmar Planı İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava bölge genelinde olup kat mülkiyetine geçmiş olan konu taşınmazları etkilemediği belediyeden teyit edilmiştir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin bölge genelinde planlar ile ilgili İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava süreci ile ilgili bilgi edinilememiş olup taşınmazların kat mülkiyetli olması sebebiyle taşınmazları etkilemediği bilgisi edinilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada 20.04.2015 tarih 1224 sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

- 27.190,72 m2 lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (Kale) için düzenlenmiş 27.04.2015 tarih ve 10979/1 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.115,93 m2 lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (Kale) için düzenlenmiş 27.04.2015 tarih ve 10979/2 No'lu yapı ruhsatı,
- 27.190,72 m2 lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (1 Blok) için düzenlenmiş 29.06.2015 tarih ve 22764/1 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.115,93 m2 lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (2 Blok) için düzenlenmiş 29.06.2015 tarih ve 22764/2 No'lu yenileme ruhsatı,

Proje ait yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmuştur.

- 27.196,72 m2 lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (1 Blok) için düzenlenmiş



14.12.2016 tarih ve 87496/1 No'lu

- 32.115,93 m2 lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (2 Blok)" için düzenlenmiş 14.12.2016 tarih ve 87496/2 No'lu

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Sistem Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı Bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer almaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

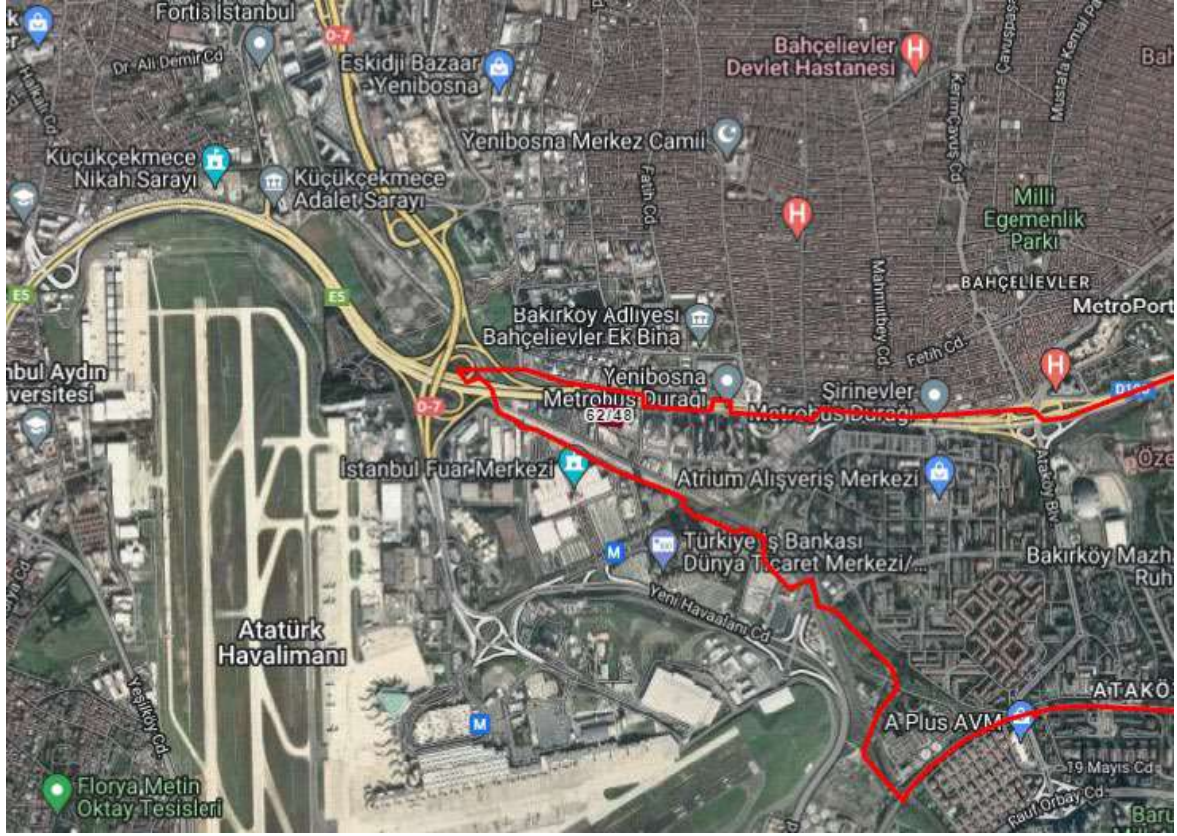
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Residence&Office Sitesi, 8.796,07 m² yüzölçümlü olan 62 ada, 48 nolu parsel üzerinde 1. ve 2. Bloklar olmak üzere 2 adet blok olarak inşa edilmiştir.
- 1. Blok, 4 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Blok, A ve B Giriş olmak üzere toplam 2 girişlidir.
- Mimari projesine göre 2. Blok'un 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve bina ortak alanları, 1. bodrum katında 4 adet dükkan, yönetim ve bina ortak alanları, zemin katında 4 adet dükkan ve lobi, normal katlarında 11'er adet daire bulunmaktadır. Buna göre B girişinde 8 adet dükkan ve A girişinde 165 adet daire olmak üzere toplamda 1. Blok'ta 173 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- 2. Blok, 4 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır. Blok, A ve B Giriş olmak üzere toplam 2 girişlidir.
- Mimari projesine göre 2. Blok'un 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve bina ortak alanları, 1. bodrum katında 3 adet dükkan, yönetim ve bina ortak alanları, zemin katında 4 adet dükkan ve lobi, 1. normal katında 6 adet ofis, 12 normal katın her birinde 4'er adet ofis ve 13. normal katında 2 adet ofis bulunmaktadır. Buna göre B girişinde 7 adet dükkan ve A girişinde 52 adet ofis olmak üzere toplamda 2. Blok'ta 59 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

- Bloklara zemin kat seviyesinden giriş sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Blokların dış cepheleri cam giydirmedir.
- Projesine ve yapı ruhsatlarına göre proje bünyesindeki blokların kullanım alanları ve bağımsız bölüm sayılarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

AVRUPA RESİDENCE&OFFİCE RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
1 BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
MESKEN	165	8.573,10
OFİS VE İŞYERİ	8	1.678,47
ORTAK ALAN	-	16.945,15
TOPLAM	173	27.196,72
2 BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
OFİS VE İŞYERİ	59	13.534,31
ORTAK ALAN	-	18.581,62
TOPLAM	59	32.115,93

- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK ADI	GİRİŞ	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANLARI
1	B	1	1.Bodrum Kat	Dükkan	194
1	B	4	1.Bodrum Kat	Dükkan	906
1	B	5	Zemin Kat	Dükkan	217
1	B	6	Zemin Kat	Dükkan	51
2	A	7	2.Kat	Ofis	219
2	A	8	2.Kat	Ofis	190
2	A	9	2.Kat	Ofis	234
2	A	10	2.Kat	Ofis	192
2	A	31	8.Kat	Ofis	264
2	A	32	8.Kat	Ofis	190
2	A	33	8.Kat	Ofis	234
2	A	34	8.Kat	Ofis	192
2	B	1	1.Bodrum Kat	Dükkan	983
2	B	2	1.Bodrum Kat	Dükkan	208
2	B	3	1.Bodrum Kat	Dükkan	295
2	B	6	Zemin Kat	Dükkan	215
2	B	7	Zemin Kat	Dükkan	527

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya



piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar



2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibarıyla ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. BAKIRKÖY İLÇESİ

Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir.



1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüpsultan ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür. İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den; Avcılar ise Küçükçekmece'den ayrılarak ilçe olmuştur. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biridir.

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. Bu yörede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yüzyılın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1950 sonrasında yaşadı. 1947'de Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açıldı. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar genişletildi ve bu arada Bakırköy'ün dışı ile Yeşilköy, Küçükçekmece ve Zeytinburnu çevresi de bu kapsama alındı. İlçede bulunan Galleria, Atrium AVM, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadağ, Makedonya, Malta, Kıbrıs Cumhuriyeti, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıştır. Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı'nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.

Kırsal yerleşmesi olmayan Bakırköy ilçesi 15 mahalleden oluşur. Bunlar "Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. Kısım, Ataköy 7-8-9-10. Kısım, Basıncık, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy (Florya), Yenimahalle, Yeşilköy, Yeşilyurt, Zeytinlik ve Zuhuratbaba" mahalleleridir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,



- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Reklâm kabiliyeti,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 14. normal katta konumlu, 78 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire 6.750.000,-TL (86.538,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0536 935 80 37)
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 15. normal katta konumlu, 103 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire 8.850.000,-TL (85.922,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0554 311 19 88)
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 2. normal katta konumlu, 103 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire 9.000.000,-TL (87.378,-TL/m²) bedelle satılıktır. Ayrıca taşınmazın aylık 31.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0506 882 49 16)
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 9. normal katta konumlu, 103 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 10.000.000,-TL (97.087,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0544 178 89 25)
5. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Nef22 Projesi bünyesinde bünyesinde 8. normal katta konumlu, 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire 13.400.000,-TL (78.823,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0539 375 17 40)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 8. normal katta konumlu, 75 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire aylık 22.000,-TL (293,33-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0507 863 73 78)



7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 13. normal katta konumlu, 77 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire aylık 22.000,-TL (285,71-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 177 86 70)
8. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde bünyesinde 3. normal katta konumlu, 85 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis/daire aylık 22.500,-TL (265,70-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0544 426 40 55)
9. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Nivo Ataköy Projesi bünyesinde bünyesinde 10. normal katta konumlu, 99 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 22.000,-TL (222,22-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 288 33 61)

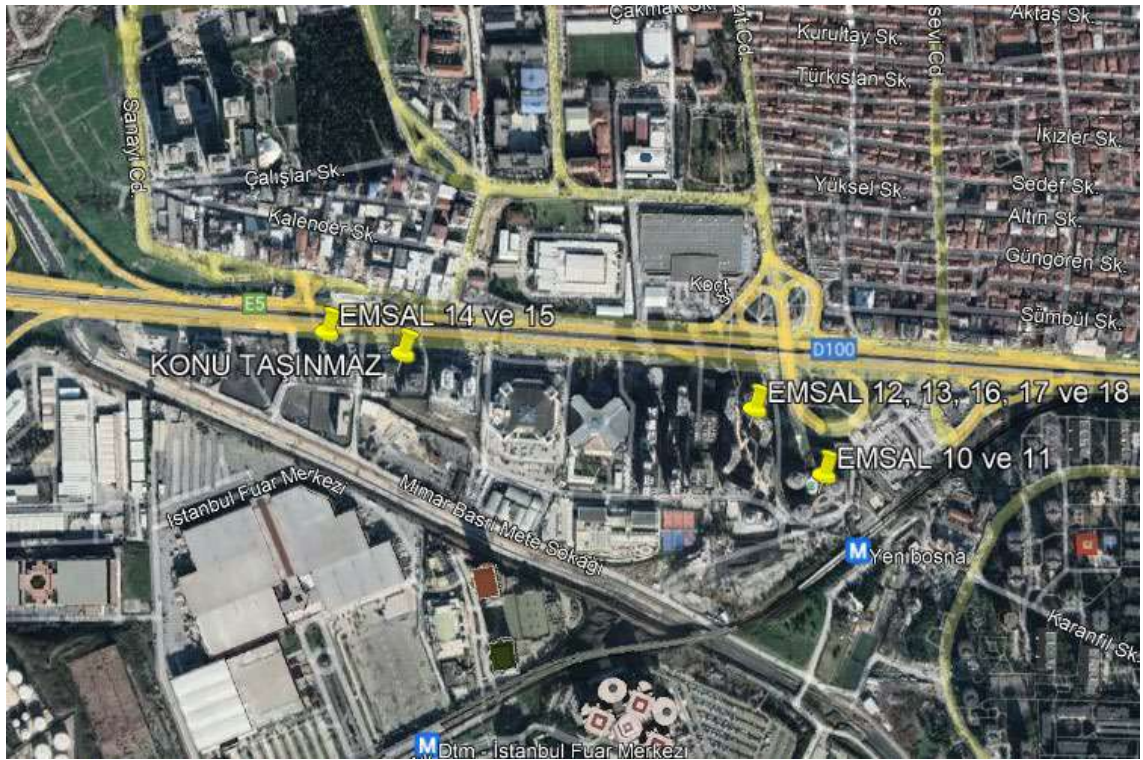
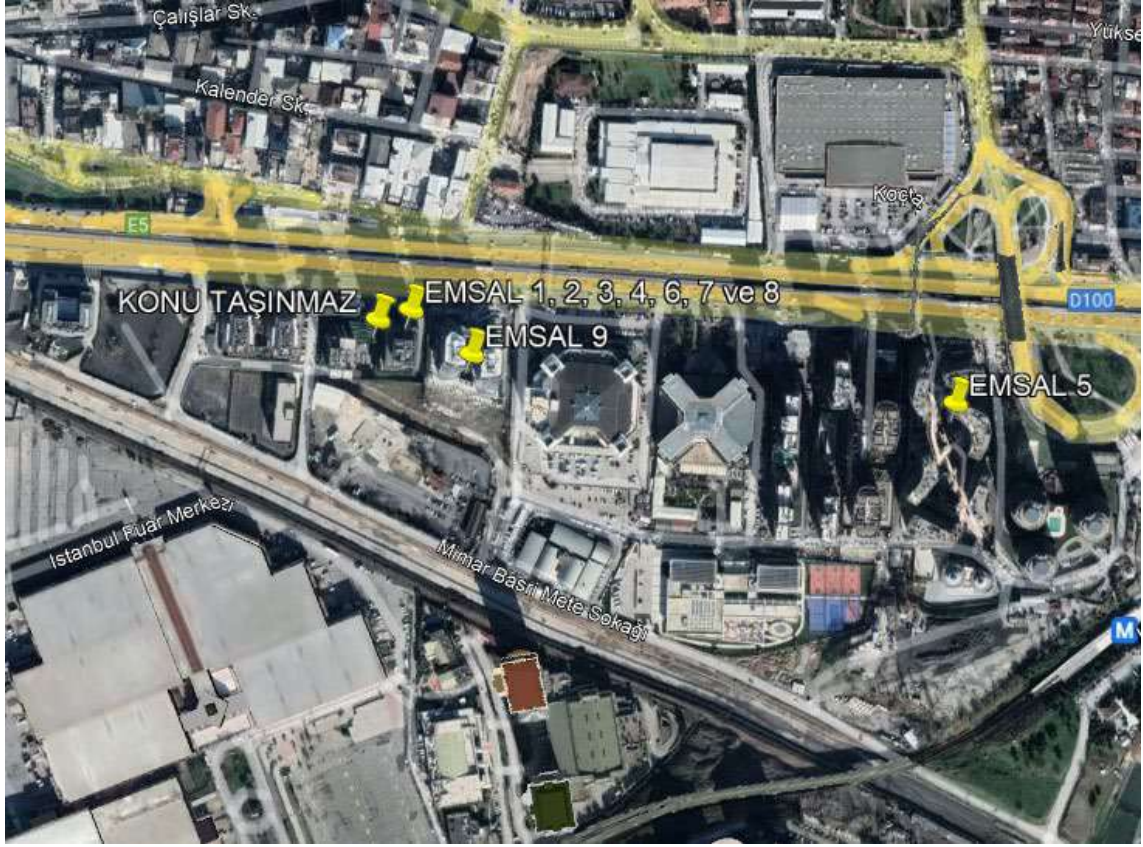
Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Selenium Projesi bünyesinde 254 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 17.500.000,-TL (m²: 68.897,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 150 48 97)
11. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Selenium Projesi bünyesinde konumlu 405 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 22.575.000,-TL (m²: 55.740,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 522 52 46)
12. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Nef22 Projesi bünyesinde konumlu 107 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 8.750.000,-TL (m²: 81.775,-TL) bedelle satılıktır. Ayrıca taşınmazın 33.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0530 775 83 34)
13. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Nef22 Projesi bünyesinde konumlu 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 15.000.000,-TL (m²: 120.000,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 221 77 40)
14. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Route İstanbul Projesi bünyesinde konumlu 105 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 11.400.000,-TL (m²: 108.571,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0531 101 46 76)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

15. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Route İstanbul'da 155 m² alanlı beyan edilen dükkan 60.000,-TL/ay (m²: 387,09-TL) bedelle kiralıktır. (0531 101 46 76)
16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Nef22 Projesi bünyesinde konumlu 82 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 25.000,-TL (m²: 304,87-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 775 83 34)
17. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Nef22 Projesi bünyesinde konumlu 76 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 25.000,-TL (m²: 328,94-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 775 83 34)
18. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Nef22 Projesi bünyesinde konumlu 166 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 63.000,-TL (m²: 379,51-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 775 83 34)





7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)



çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m²)	254	405	107	125	105
İstenen Fiyat (TL)	17.500.000	22.575.000	8.750.000	15.000.000	11.400.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	17.325.000	22.349.250	8.662.500	14.700.000	11.172.000
Birim Değer (TL/m²)	68.209	55.183	80.958	117.600	106.400
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	45%	30%	30%	30%
İnşaat Klitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	45%	55%	40%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	98.903	85.534	113.341	164.640	148.960
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	122.200				
SATILIK DÜKKAN					

Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m²)	155	82	76	166
İstenen Fiyat (TL)	60.000	25.000	25.000	63.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	58.200	24.500	24.500	61.110
Birim Değer (TL/m²)	375	300	320	370
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	25%	25%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	25%	25%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	431	375	400	425
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	407			
KİRALIK DÜKKAN				

Emsal analizi zemin katta yer alan dükkanlar için yapılmış olup tabloda hesaplanan birim değer baz birim değerdir. Taşınmazlar konumları, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilmek suretiyle değerleri takdir edilmiştir.



8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	78	103	103	103	170
İstenen Fiyat (TL)	6.750.000	8.850.000	9.000.000	10.000.000	13.400.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.412.500	8.407.500	8.550.000	9.000.000	12.730.000
Birim Değer (TL/m²)	82.212	81.626	83.010	87.379	74.882
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-5%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	40%	40%	40%	40%	35%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	40%	40%	35%	55%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	115.095	114.275	116.215	117.960	116.065
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	115.920				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	75	77	85	99
İstenen Fiyat (TL)	22.000	22.000	22.500	22.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	20.900	20.900	20.700	20.900
Birim Değer (TL/m²)	280	270	245	210
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	40%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	40%	40%	40%	40%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	40%	50%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	390	380	370	380
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	380			
KİRALIK OFİS				

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BLOK NO	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	BAZ m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	BAZ m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ŞEREFİYE KATSAYISI	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	B	1	Dükkan	122.200	407	1,00	122.200	407,00	194	23.705.000	79.000
1	B	4	Dükkan	122.200	407	0,56	68.460	228,00	906	62.025.000	206.500
1	B	5	Dükkan	122.200	407	0,87	105.920	352,00	217	22.985.000	76.500
1	B	6	Dükkan	122.200	407	1,20	146.640	490,00	51	7.480.000	25.000
2	A	7	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	219	25.385.000	83.000

2	A	8	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	190	22.025.000	72.000
2	A	9	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	234	27.125.000	89.000
2	A	10	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	192	22.255.000	73.000
2	A	31	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	264	30.605.000	100.500
2	A	32	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	190	22.025.000	72.000
2	A	33	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	234	27.125.000	89.000
2	A	34	Ofis	115.920	380	1,00	115.920	380,00	192	22.255.000	73.000
2	B	1	Dükkan	122.200	407	0,56	68.460	228,00	983	67.295.000	224.000
2	B	2	Dükkan	122.200	407	1,00	122.200	407,00	208	25.420.000	84.500
2	B	3	Dükkan	122.200	407	1,00	122.200	407,00	295	36.050.000	120.000
2	B	6	Dükkan	122.200	407	0,67	81.440	270,00	215	17.510.000	58.000
2	B	7	Dükkan	122.200	407	0,87	105.920	353,00	527	55.820.000	186.000
TOPLAM										5.311	517.090.000
										1.711.000	

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen



yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 3	30.000	360.000	9.000.000	0,04
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

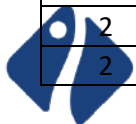
Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 12	33.000	396.000	8.750.000	0,045
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BLOK NO	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	B	1	Dükkan	0,045	79.000	948.000	21.065.000
1	B	4	Dükkan	0,045	206.500	2.478.000	55.065.000
1	B	5	Dükkan	0,045	76.500	918.000	20.400.000
1	B	6	Dükkan	0,045	25.000	300.000	6.665.000
2	A	7	Ofis	0,040	83.000	996.000	24.900.000
2	A	8	Ofis	0,040	72.000	864.000	21.600.000
2	A	9	Ofis	0,040	89.000	1.068.000	26.700.000
2	A	10	Ofis	0,040	73.000	876.000	21.900.000



2	A	31	Ofis	0,040	100.500	1.206.000	30.150.000
2	A	32	Ofis	0,040	72.000	864.000	21.600.000
2	A	33	Ofis	0,040	89.000	1.068.000	26.700.000
2	A	34	Ofis	0,040	73.000	876.000	21.900.000
2	B	1	Dükkan	0,045	224.000	2.688.000	59.735.000
2	B	2	Dükkan	0,045	84.500	1.014.000	22.535.000
2	B	3	Dükkan	0,045	120.000	1.440.000	32.000.000
2	B	6	Dükkan	0,045	58.000	696.000	15.465.000
2	B	7	Dükkan	0,045	186.000	2.232.000	49.600.000
TOPLAM					1.711.000	20.532.000	477.980.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	517.090.000
Gelir Yaklaşımı	477.980.000
Uyumlaştırılmış Değer	517.090.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,



(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti” Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4’te ise “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 1.711.000 TL yıllık toplam kira değeri ise 20.532.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.



9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporları aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2852	317.750.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2022/5320	340.550.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 17 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

62 ADA 48 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	517.090.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2107

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ARSA
İstanbul/BÜYÜKÇEKMECE

DEĞERLEME RAPORU

Bu belge
***** kimlik
numaralı BURAK
ERTAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**BURAK
ERTAN**

Tarih: 06/12/2023
14:07

Bu belge
***** kimlik
numaralı MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**

Tarih: 06/12/2023 13:
28

RAPOR NO: 2023/2123

Bu belge
***** kimlik
numaralı HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**

Tarih: 06/12/2023 13:
46

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	8
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	11
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	15
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	15



6.3.2.	BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ	16
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	18
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	19
8.1.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	19
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	20
8.2.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
8.2.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	21
8.2.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	21
8.2.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
8.2.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	21
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	21
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	22



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782- 2023/2123
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Çakmaklı Mahallesi, Güzeltepe Caddesi, 154 ada 3 parsel Büyükkçekmece/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Büyükkçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 3 parsel numaralı arsa
İmar Durumu	: 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükkçekmece Göl Havzası uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

154 ADA 3 NOLU PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.810.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	: 106134007
SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece
MAHALLESİ	: Çakmaklı
ADA NO	: 154
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 2.500 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT NO	: 34
SAHİFE NO	: 3331
YEVİMİYE NO	: 14010
TAPU TARİHİ	: 19.06.2019

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan 05.07.2023 tarihinde temin edilen taşınmaza ait Tapu Kaydı Belgelesine göre rapor konusu taşınmazın üzerinde kayıtlı herhangi bir beyan, ipotek, şerh vb. takyidat bilgisi bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde kayıtlı herhangi bir beyan, ipotek, şerh vb. takyidat bilgisi bulunmadığı görülmüştür.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. Maddesinde "(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden



oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazın 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, uzak mesafeli koruma alanında yer almakta olup, Ticaret Alanı olarak



belirlenen alanda kalmakta olup Ayrik Nizam, Emsal: 0,20, Hmax: 12,50 m yapılaşma haklarına sahiptir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tarihli uygulama imar planına tabi olup parselin imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmada taşınmaza ait herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile yapı denetim hizmetine tabii değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, henüz faal olmayan Güzeltepe Caddesi üzerinde yer alan 154 ada 3 parsel numaralı arsadır.



Demir Life Projesi'ne komlu konumda yer alan taşınmazın yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan çok sayıda lüks villa sitesi ve nitelikli konut projeleri (Demir La Vida Sitesi, Alkent 2000 Sitesi, Republika Academic Aparts, Tulipa Villaları v.b.) ve Hadımköy Yolu üzerinde zemin katları dükkan, normal katları üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayırık blok nizamda inşa edilmiş siteler (Republika Academic Aparts, West Blocks) yer almaktadır.



Arçelik Fabrikası`na 6 km, Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi`ne yaklaşık 8 km mesafede yer almaktadır.

Parsel; topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmaza, Hadımköy Yolu üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Hadımköy Yolu üzerinde yaya sirkülasyonu olmayıp yoğun araç trafiği bulunmaktadır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz 2.500 m² yüzölçümüne sahip 154 ada 3 parsel numaralı arsadır.
- Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir kullanım bulunmamaktadır.
- Mevcut durumda ve mevcut imar planı itibariyle parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Parsel, topoğrafik olarak az eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Taşınmazın yakın çevresinde altyapı unsurları mevcut, ancak taşınmazın altyapısı yoktur.
- Parsellerin etrafı betonarme perde duvar ile çevrilidir.
- Parsel kuzey yönde henüz faal olmamış imar yolu olan Güzeltepe Caddesi`ne yaklaşık 35 m cepheli, batı yönde henüz faal olmayan İmar yoluna yaklaşık 50 m cepheli, diğer yönlerde ise komşu parsellere cephelidir.
- Parsel geometrik olarak dikdörtgen/yamuk şeklindedir.
- Parsel Demir Life projesine komşu konumda olup proje bünyesinde kullanıp kullanılmayacağı konusuna henüz karar verilmemiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,



(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun yapı inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile



2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.



2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

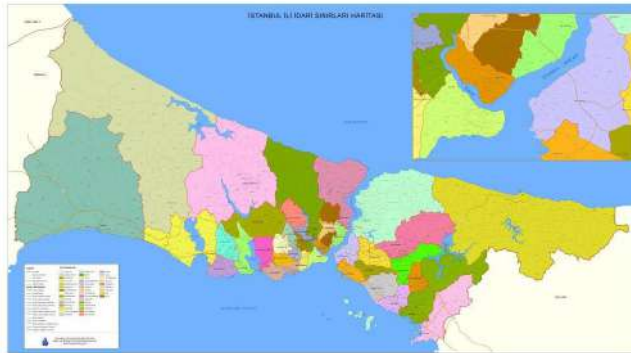
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kırac İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM



Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kolektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondulu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- İstanbul Metropoliten alanında önemli bir kentsel gelişim niteliğinde olan Büyükçekmece'de bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın ve ulaşımının kolay olması,
- İmar durumu.

Olumsuz etkenler:

- Hali hazırda imar yollarının faal olmaması,
- Bölgede ticari faaliyetin olmaması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre daha iyi konumda yer alan ve halihazırda kullanılan çift sokağa cepheli olan, 16.700 m² alana sahip, taşınmaz ile benzer yapılaşma şartlarına sahip olan 204 ada 4 parsel numaralı arsa 280.000.000,-TL bedelle satılıktır. (16.766,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0543 829 17 17)



2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre daha iyi konumda yer alan ve halihazırda kullanılan sokağa cepheli olan, 8.750 m² alana sahip, taşınmaz ile benzer yapılaşma şartlarına sahip olan arsa 124.000.000,-TL bedelle satılıktır. (14.171,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 221 94 06)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre daha iyi konumda yer alan ve halihazırda kullanılan sokağa cepheli olan, 8.750 m² alana sahip, taşınmaza göre daha iyi yapılaşma şartlarına sahip olan arsa 69.000.000,-TL bedelle satılıktır. (17.513,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0541 731 29 55)
4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre daha iyi konumda yer alan, 8.220 m² alana sahip, depolama alanı emsal: 0,10 yapılaşma şartlarına sahip arsa 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (9.124,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 515 39 71)
5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda yer alan, 3.000 m² alana sahip, benzer yapılaşma şartlarına sahip arsa 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (11.667,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 574 77 45)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde, parsellerin değerlemesi için **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.1.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonrasında konu taşınmazın konumu ve yüzölçümü büyüklüğü ile bölgenin genel yapısı dikkate alınarak aşağıdaki emsal karşılaştırma analizinden de görüleceği üzere birim değerinin **11.125,-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	16.700	8.750	3.940	8.220	3.000
İstenen Fiyat (TL)	280.000.000	124.000.000	69.000.000	75.000.000	35.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	252.000.000	111.600.000	62.100.000	67.500.000	31.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	15.090	12.755	15.760	8.210	10.500
Alan Düzeltmesi (%)	12%	5%	0%	5%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-10%	15%	0%
Konum Düzeltmesi (%)	-30%	-15%	-15%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-18%	-10%	-25%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	12.374	11.480	11.820	9.442	10.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	11.125				

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve taşınmazın değeri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Piyasa Değeri (TL)
154/3	2.500	11.125	27.810.000

8.2. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemle göre ulaşılan toplam mevcut durum pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	27.810.000

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin



çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda arsa nitelikli gayrimenkul için pazar yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.2.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.2.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.2.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.2.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5335	22.130.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

154 ADA 3 NOLU PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.810.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

22 ADET VİLLA (İNŞA HALİNDE)
BÜYÜKÇEKMECE/ İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2122

Bu belge
***** kimlik
numaralı BURAK
ERTAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**BURAK
ERTAN**

Tarih: 06/12/2023
14:08

MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL

Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**

Tarih: 06/12/2023 13:
29

HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**

Tarih: 06/12/2023 13:
46

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	13
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	13
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ	21



6.3.1	İSTANBUL İLİ	21
6.3.2	BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ	22
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	25
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	27
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	29
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	29
8.3	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.3.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	33
8.3.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	33
8.3.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
8.3.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	33
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	33
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	34

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/2122
Değerleme Konusu	Karaağaç Mahalesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Aksaray Caddesi,
	195 ada 2 parsel, 22 adet villa
	Büyükcçekmece/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

22 ADET VİLLANIN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	521.345.000,-TL

22 ADET VİLLANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	806.065.000,-TL

SÖZLEŞMEYE GÖRE AVRUPA GAYRİMENKULE AİT OLACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN TAMAMLANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	342.335.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859))	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
TAŞINMAZ ID	: Bkz. Tablo
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece
MAHALLESİ	: Karaağaç
MEVKİİ	: Mezarlık
ADA	: 195
PARSEL	: 2
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 29.847,58 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Dupleks Villa
BLOK NO	: Bkz. Tablo
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
ARSA PAY VE PAYDA	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: 12894
CİLT NO	: 27
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 07.04.2023

Taşınmaz ID	Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Sahife No
128273835	A1	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2601
128273836	A2	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2602
128273837	A3	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2603
128273838	A4	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2604
128273839	A5	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2605
128273840	A6	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2606
128273841	A7	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2607
128273842	A8	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	495	12129	2608
128273843	B1	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2609
128273844	B2	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2610
128273845	B3	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2611
128273846	B4	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2612
128273847	B5	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2613
128273848	B6	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2614
128273849	B7	1	Bodrum+Zemin	Dupleks Villa	709	12129	2615
128273850	C1	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2616

128273851	C2	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2617
128273852	C3	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2618
128273853	C4	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2619
128273854	C5	1	Zemin+1. Normal	Dubleks Villa	458	12129	2620
128273855	C6	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2621
128273856	C7	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2622

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 05.07.2023 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait Takbis Belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 06/04/2023 (07.04.2023 tarih ve 12894 yevmiye no ile)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı bulunmaktadır.

Yönetim planı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardan olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. Maddesinde "(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak

üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

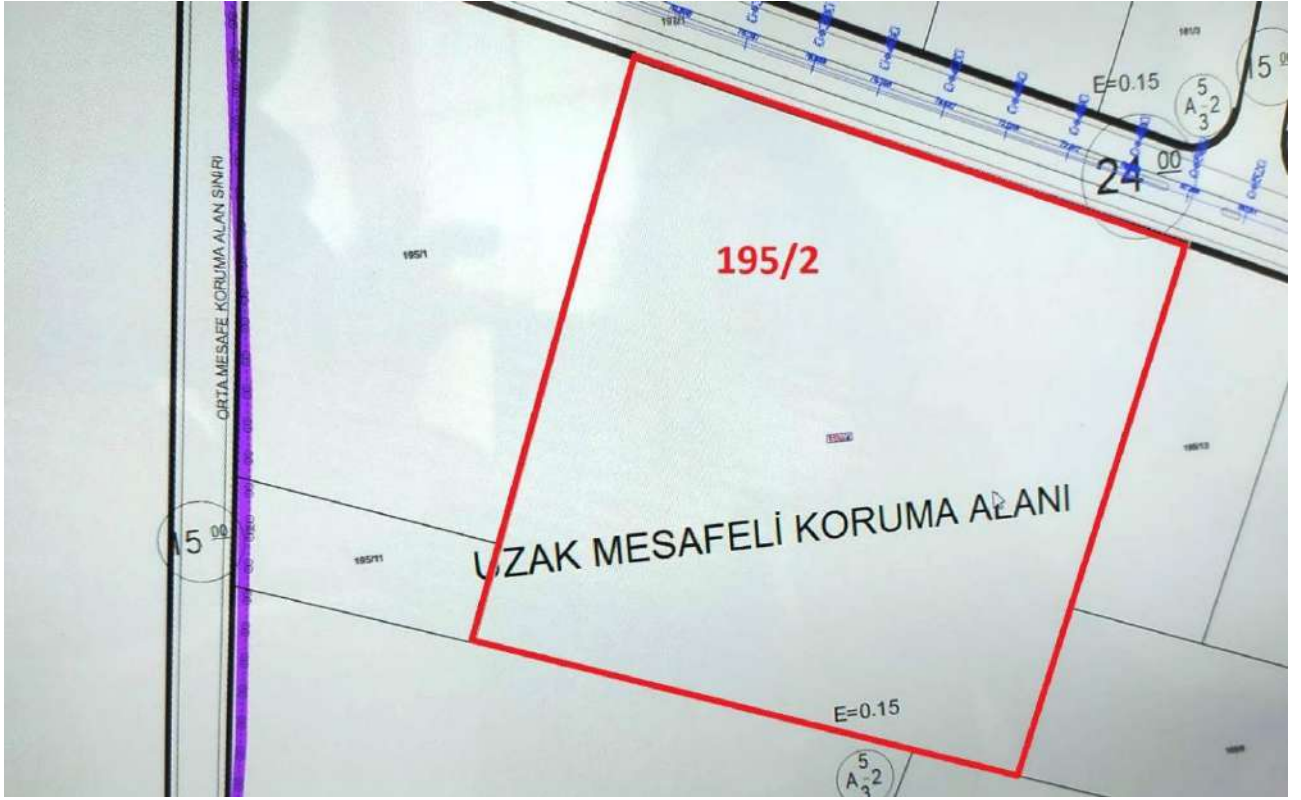
Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması ve mevcut inşaat seviyesi iyibariyle ruhsatlara uygun inşa ediliyor olmalarının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, uzak mesafeli koruma alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yapılaşma şartları ayırık nizam, Emsal: 0,15, Hmax:6,50 m (2 kat) olduğu öğrenilmiştir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olup son üç yıl içerisinde imar durumu değişmemiştir.



4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu olan 195 ada 2 parsel üzerinde yapılacak olan proje ile ilgili olarak 01.07.2022 tarihinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklar için alınmış yeni yapı ruhsatları görülmüş olup, herhangi tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
1.07.2022	22-845	195	2	A1	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-846	195	2	A2	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-847	195	2	A3	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-848	195	2	A4	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-849	195	2	A5	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-850	195	2	A6	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-851	195	2	A7	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-852	195	2	A8	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-853	195	2	B1	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-854	195	2	B2	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-855	195	2	B3	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-856	195	2	B4	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-857	195	2	B5	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-858	195	2	B6	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-859	195	2	B7	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-860	195	2	C1	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-861	195	2	C2	453,10	2	1	MESKEN

1.07.2022	22-862	195	2	C3	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-863	195	2	C4	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-864	195	2	C5	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-865	195	2	C6	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-866	195	2	C7	453,10	2	1	MESKEN
TOPLAM					10.514,32			

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan A, B ve C tipi villalar için 30.06.2022 tarihli mimari proje ve 27.12.2022 tarihli tadilat projeleri incelenmiştir. 30.06.2022 tarihli projeler yeni yapı ruhsatlarına ek mimari projeler olup, 27.12.2022 tarihli projeler tadilat projesine ek projeler olduğu öğrenilmiştir.

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
27.12.2022	22-2189	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2190	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2191	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2192	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2193	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2194	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2195	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2196	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2197	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2198	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2199	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2200	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2201	195	2	B5	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2202	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2203	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2204	195	2	C1	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2205	195	2	C2	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2206	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2207	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2208	195	2	C5	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2209	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2210	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.714,25			

Yeni yapı ruhsatlarında 22 adet villa için brüt 10.514,32 ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 11.330,52 m² olduğu, yeni tadilat projesinde ise 22 adet villa için brüt 12.714,25 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 13.530,45 m² olduğu tespit edilmiştir.

Halihazırda parsel üzerinde inşası devam eden yapıların tadilat ruhsat ve projelerine uygun olarak devam ettiği tespit edilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazın son tarihli tadilat ruhsatlarına göre yapı denetim işlemleri Blok Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Halihazırda inşası devam eden bloklara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan blokların 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden ruhsat almasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde inşası devam eden taşınmazlara ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 07.04.2023 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Damga Yapı firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 18.08.2021 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %40 'ı Arsa Sahibine %60'ı ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. Proje kapsamında oluşan 22 adet villanın aşağıdaki tablodaki gibi paylaşıldığı Avrupakent yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda anlaşılmıştır. Bu paylaşıma göre inşaatına devam edilen villalardan A1, A3, A8, B1, B6, B7, C3, C6 ve C7 nolu villalar Avrupa Gayrimenkul'e ait olacaktır.

FEZA PARK VİLLALARI PAYLAŞIMI

VİLLA NO	VİLLA TİPİ	VİLLA ADI	SATIŞ DURUMU	GENEL BRÜT M2	TERAS M2
A-1	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-2	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-3	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-4	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-5	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-6	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-7	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
A-8	TEK KAT	VİLLA HUZUR	SATIŞA AÇIK	493,9	143,46
B-1	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-2	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-3	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-4	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-5	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-6	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
B-7	TEK KAT	VİLLA KEYİF	SATIŞA AÇIK	661,28	169,85
C-1	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-2	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-3	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-4	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-5	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-6	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23
C-7	DUBLEX	VİLLA HAYAT	SATIŞA AÇIK	349,89	172,23

ARTAŞ VİLLALARI
FEZA VİLLALARI

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde inşası devam eden 22 adet villadır.

Taşınmazların yer aldığı site Feza Park Villa Projesi olarak planlanmış olup, halihazırda inşai faaliyetleri devam etmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle konut amaçlı kullanılan villa siteleri, Karaağaç Sun Flower Sitesi, Toscana Vadi Villaları, Mesa Yeşil Yaka Su Sitesi, Maznara Vadi Villaları, Park Village Villaları, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları ile çok sayıda boi parsel bulunmaktadır.

Taşınmazlar; topoğrafya açısından eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı kısmen tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Hadımköy Yolu'na uzak konumda olması toplu taşıma araçları ile ulaşımı zorlaştırmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yiğit Aktürk Caddesine 2 km, Kültür 200 Kolejine 2,70 km, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Yerleşkesine 3 km ve Hadımköy İstanbul Caddesine 4 km mesafede yer almaktadır.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde konumlu inşai faaliyetleri devam eden Feza Park Villa Projesidir.
- Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklarına ait yeni yapı ve tadilat ruhsatları incelenmiştir. Ruhsatlarda yer alan alanlara göre proje genelinde toplam 22 adet villa bloğu ve 1 adet sosyal tesis olacağı, konutlara ait inşaat alanı 12.910,45 m², ortak alanlara ait inşaat alanı 2.098 m² olup, proje genelinde toplam inşaat alanının 13.726,65 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan Feza Park Villa Sitesi genelinde proje tamamlandıktan sonra her villaya ait müstakil havuz ve 2 araçlık kapalı otopark alanları bulunacağı, site içerisinde yürüyüş yolları, peyzaj alanları yanı sıra sosyal tesis içerisinde spor salonu, fitness, hamam, sauna ve kafeterya alanları olacağı öğrenilmiştir. Siteye 1 adet araç girişi olduğu ve site içi tüm bloklara araç girişi olacağı görülmüştür.
- Proje ve yerinde yapılan tespitlerde A tipi ve B tipi villalar kendi aralarında benzer alan ve mimari özelliklere sahip olduğu, C tipi villalarda C1, C6 ve C7 villalar kendi aralarında tip, C2, C3, C4 ve C5 tipi villaların kendi aralarında benzer tipe sahip oldukları tespit edilmiştir.
- A ve B tipi villalar bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı, C1, C6 ve C7 tipi villaların bodrum, zemin ve normal olmak üzere 3 katlı, C2, C3, C4 ve C5 tipi villaların, zemin ve normal kat olacak şekilde 2 katlı olduğu görülmüştür. A ve B tipi villalar tek katlı, C tipi villalar ise 2 katlı olarak pazarlanmaktadır. Villaların bodrum katlarında ortak alanlar, zemin ve normal katlarında kullanım alanları mevcuttur. A tipi bodrum katında garaj, sinema odası, iş odası, depo, yardımcı odası, banyo, oyun odası, teknik oda, su deposu, spor salonu, makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, 4 adet oda, 3 adet banyo hacimleri, B tipi bodrum katında garaj, çamaşır odası, yardımcı odası, banyo, çok amaçlı oda, spor salonu, teknik oda, su deposu ve makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, kiler, 5 adet oda, 5 adet banyo hacimleri, C2, C3, C4 ve C5 tipi zemin katta garaj, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe wc, hol, salon, mutfak ve kış hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri, C1, C6 ve C7 tipi bodrum katta otopark, teknik oda, spor salonu ve çok amaçlı oda hacimleri, zemin katta hol, salon, mutfak, kış bahçesi, teknik oda, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe wc hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri olacak şekilde tasarlanıp inşa edilmektedir.
- Parsel üzerinde yer alan villalara ait kullanım ve ortak alanlar, kat sayıları ile sosyal tesis alanı ile toplam brüt alanları gösteren tablo aşağıda belirtilmiştir.

VİLLA	KAT SAYISI	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/MAKİNE DAİRESİ) (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
A1	1	494,80	50	444,80
A2	1	494,80	50	444,80
A3	1	494,80	50	444,80
A4	1	494,80	50	444,80
A5	1	494,80	50	444,80
A6	1	494,80	50	444,80
A7	1	494,80	50	444,80
A8	1	494,80	50	444,80
B1	1	708,35	60	648,35
B2	1	708,35	60	648,35
B3	1	708,35	60	648,35
B4	1	708,35	60	648,35
B5	1	708,35	60	648,35
B6	1	708,35	60	648,35
B7	1	708,35	60	648,35
C1	2	654,60	66	588,60
C2	1	458,40	66	392,40
C3	1	458,40	66	392,40
C4	1	458,40	66	392,40
C5	2	458,40	66	392,40
C6	2	654,60	66	588,60
C7	2	654,60	66	588,60
SOSYAL TESİS		816,20	816,20	0,00
TOPLAM		13.530,45	2.098,2	11.432,25

- Halihazırda yerinde yapılan incelemelerde B5 bloğun henüz temel harfiyat aşamasında oldukları ve bu bloğun %0 tamamlanma seviyesine sahip olduğu, A1, A2, A3, A4, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B6 ve B7 blokların kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları, elektrik ve mekanik tesisatların, iç ve dış kara ve ince sıva işlerinin, çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %59 olduğu, A5, C4, C5, C6 ve C7 blokların kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları, elektrik ve mekanik tesisatların ve çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %49 olduğu, C2 ve C3 blokların kaba inşaatı ve çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %38 olduğu, A6 blok tek katının beton demir ve kalıp işlerinin tamamlandığı, kaba inşaatının devam ettiği ve tamamlanma seviyesinin %18 olduğu, C1 Bloğun kaba inşaatı, tuğla duvar imalatları ve çatı kaplama işlerinin tamamlandığı ve bu blokların tamamlanma seviyesinin %45 olduğu, bu tamamlanma oranları itibari ile de parsel üzerinde yer alan yapıların ortalama tamamlanma oranlarının %50 olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsel kuzey yönünden Aksaray Caddesi'ne yaklaşık olarak 175 m cephelidir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır."şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç

siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı

düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki deprem ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,

- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibarı ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibarı ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondulu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Kat irtifakının kurulu olması,
- İnşa edilen projenin çeşitli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,

- Site içerisinde yer alan yapıların tek katlı ve 2 katlı müstakil villa tipinde olması,
- Her villaya ait müstakil havuz ve garaj imkanlarının bulunması.

Olumsuz etkenler:

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması (geçici etken),
- İnşai faaliyetlerinin tamamlanma seviyesinin düşük olması (geçici etken),
- Kentsel merkezlere göreceli olarak uzak olması,
- Bölgede çok sayıda boş ve satılık villanın bulunması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Villa Emsalleri

1. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden villa sitesi içerisinde yer alan, 360 m² brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzlu tek katlı villa 30.450.000,-TL bedelle satılıktır. (84.583,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 252 88 80)
2. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzlu tek katlı villa 26.000.000,-TL bedelle satılıktır. (86.666,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 252 88 80)
3. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 350 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 33.500.000,-TL bedelle satılıktır. (95.714,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0530 353 84 90)
4. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 29.000.000,-TL bedelle satılıktır. (96.666,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0539 286 82 52)
5. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 29.500.000,-TL bedelle satılıktır. (98.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0507 593 77 29)
6. Taşınmazın yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 500 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. (80.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 608 14 89)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK VİLLA EMSALLERİ)

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	360	300	350	350	300	500
İstenen Fiyat (TL)	30.450.000	26.000.000	33.500.000	33.500.000	29.500.000	40.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	25.882.500	22.100.000	28.475.000	28.475.000	25.075.000	34.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	71.896	73.667	81.357	81.357	83.583	68.000
Konum Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Site Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	10%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	71.896	70.159	73.961	73.961	75.985	68.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	72.327					

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri takdir edilmiş ve bu baz birim değer üzerinde taşınmazların blok içinde yer aldıkları konum, manzara, alan ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak şerefiye kat sayıları belirlenmiş, bu baz birim değer, şerefiye kat sayısı ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında bitmesi halindeki ve halihazırda tamamlanma oranına göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FEZA PARK VİLLA PROJESİ									
VİLLA	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/ MAKİNE DAİRESİ) (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAM. SEVİYESİ (%)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ŞEREFIYE KAT SAYISI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAM. ORANI İTİBARIYLA DEĞERİ (TL)	BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)
A1	494,80	50	444,80	59%	72.327	1,00	72.327	25.515.000	35.785.000
A2	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A3	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A4	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A5	494,80	50	444,80	49%	72.327	0,90	65.094	20.710.000	32.210.000
A6	494,80	50	444,80	18%	72.327	0,85	61.478	12.960.000	30.420.000
A7	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
A8	494,80	50	444,80	59%	72.327	0,85	61.478	21.690.000	30.420.000
B1	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B2	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B3	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B4	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B5	708,35	60	648,35	0%	72.327	0,90	65.094	13.835.000	46.110.000
B6	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
B7	708,35	60	648,35	59%	72.327	0,85	61.478	31.050.000	43.550.000
C1	654,60	66	588,60	45%	72.327	0,85	61.478	24.750.000	40.245.000
C2	458,40	66	392,40	38%	72.327	1,00	72.327	18.765.000	33.155.000
C3	458,40	66	392,40	38%	72.327	0,90	65.094	16.890.000	29.840.000
C4	458,40	66	392,40	49%	72.327	0,90	65.094	19.185.000	29.840.000
C5	458,40	66	392,40	49%	72.327	0,90	65.094	19.185.000	29.840.000
C6	654,60	66	588,60	49%	72.327	0,90	65.094	27.400.000	42.610.000
C7	654,60	66	588,60	49%	72.327	0,90	65.094	27.400.000	42.610.000
TOPLAM	12.714,25	1.282	11.432,25	50%				521.345.000	806.065.000

Yukarıdaki tabloya göre özet değerlere ilişkin detaylar ise aşağıdaki gibidir.

22 ADET VİLLA İÇİN	
TAMAMLANMA ORANI İTİBARI İLE TOPLAM DEĞER (TL)	521.345.000
TAMAMLANMASI DURUMDAKİ TOPLAM DEĞER (TL)	806.065.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKLARINA İSTİNDEN SAHİİP OLACAĞI A1, A3, A8, B1, B6, B7, C3, C6 ve C7 NOLU VİLLALARIN	
TAMAMLANMA ORANI İTİBARI İLE TOPLAM DEĞER (TL)	233.735.000
TAMAMLANMASI DURUMDAKİ TOPLAM DEĞER (TL)	342.335.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilen projenin büyüklükleri, dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerden oluşan ve halihazırda ruhsatları bulunann 22 adet blok inşa edilmektedir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut alanı ruhsatlarda bulunan alanları üzerinden 11.432,25 m², ortak alanlar ise 2.098 m² olarak hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat alanı 13.530,25 m²'dir.

- Hesaplanan alanların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
KONUT	11.432,25
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	2.098
TOPLAM	13.530,25

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 8.100,-TL'dir. Bu rakam 2023 yılı Şubat ayında açıklanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2023 hariç toplam %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve (8.100,-TL x 1,25) 10.125,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer %150 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 25.312,-TL, bina ortak alanlarında ise 20.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	11.432,25	25.312	289.373.112
ORTAK ALANLAR	2.098,00	20.000	41.960.000
TOPLAM	13.530,25	-	331.333.112
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	6.626.662
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	11.596.659
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	3.313.331
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	4.969.997
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	66.266.622
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		31.345,05	424.106.383
MEVCUT ORTALAMA İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ (% 50) İTİBARIYLA İNŞAİ DEĞERİ			212.053.192 212.053.000



- **Buna göre tüm maliyetler tabloda gösterilmiş olup katlanılan maliyet 212.053.000,-TL ve kalan inşaat maliyeti ise yaklaşık 212.053.000 TL olarak hesaplanmıştır.**
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile 72.327,-TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.24'de hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
VİLLA	11.432,25	72.327	826.860.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. İlk yıl (6 ay için) artış oranı %35, 2. Yıl %50, 3. Yıl %30 olarak kabul edilmiştir.

	30.06.2023	2.YIL	3.YIL	4.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	% 50	% 40	% 10
Villa m² Satış Fiyatı	72.327 TL	97.641 TL	146.462 TL	190.401 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 13.530,25 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 27'de toplam (424.106.383) **424.106.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle kaba inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %50 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (424.106.000 x 0,50) 212.053.000 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 212.053.000 TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği kalan %50 oranındaki inşaatın ilk yıl %40, ikinci yıl %10 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ayrıca ilk yıl inşaat maliyetinin %35, ikinci yıl ise %50 oranında artacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyetlerine ilişkin özet tablo aşağıdaki gibidir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	13.530,25
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	424.106.000
KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL)	212.053.000
KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	212.053.000
2023 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	286.271.550
2023 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	229.017.240
2024 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	85.881.465
2024 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	85.881.465

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise villa satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra

spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU					
	30.06.2023	30.09.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2025
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	72.327	72.327	97.641	146.462	190.401
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)			11.432,25		
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	826.860.346	826.860.346	1.116.261.467	1.674.392.200	2.176.709.860
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.860.346	826.860.346	1.116.261.467	1.674.392.200	2.176.709.860
Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	10%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	-	558.130.733	669.756.880	217.670.986
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			13.530,25		
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	31.345	31.345	42.316	39.181	52.895
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	424.106.383	424.106.383	572.543.618	530.132.979	715.679.522
Risksiz Getiri Oranı	17,00%				
Risk Primi	8,00%				
Nominal İskonto Oranı	25,00%				
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%				
Satış Gelirleri	0	0	558.130.733	669.756.880	217.670.986
Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	60%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.860.346	826.860.346	1.116.261.467	1.674.392.200	2.176.709.860
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	558.130.733	669.756.880	217.670.986
İnşaat Maliyeti	212.053.192	169.642.553	57.254.362	0	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	50%	40%	10%	0%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	50%	90%	100%	90%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	424.106.383	424.106.383	572.543.618	530.132.979	715.679.522
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	212.053.192	169.642.553	57.254.362	0	0
Serbest Nakit Akımı	0	-169.642.553	500.876.372	669.756.880	217.670.986
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	1.013.218.796				
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	418.165.186				
Toplam İndirgenmiş Kalan Maliyet (TL)	206.111.996				
Projenin Finansal Değeri (TL)	807.106.802				

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (807.106.802) **807.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa hissesi değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Gelir Yaklaşımı (Projenin Bugünkü Finansal Değeri)	807.000.000
Pazar Yaklaşımı (Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri)	806.065.000
Pazar Yaklaşımı (Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri)	521.345.000
Pazar Yaklaşımı (Avrupakent Gayrimenkule Ait Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri)	342.335.000
Pazar Yaklaşımı (Avrupakent Gayrimenkule Ait Bölümlerin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri)	233.735.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her iki yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti maliyet yaklaşımı ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır. Maliyet yaklaşımında ise girişimci karı hesaplanan değere dahil edilmemektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **806.065.000,-TL**, Avrupakent Gayrimenkul firmasına ait bölümlerin tamamlanması durumunda bugünkü

değeri **342.335.000,-TL**, projenin mevcut tamamlanma oranı itibariyle değeri ise **521.345.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan ve yapı ruhsatları alınan projeden elde edilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 806.065.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye ait arsa ve üzerinde gerçekleştirilen inşai yatırımların tamamlanma oranı itibariyle bugünkü toplam değeri 521.345.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.3.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Tamamlanma Oranı İtibariyle Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5317	312.495.000	642.960.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 22 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

22 ADET VİLLANIN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	521.345.000,-TL
22 ADET VİLLANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	806.065.000,-TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE AVRUPA GAYRİMENKULE AİT OLACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN TAMAMLANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	342.335.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2122

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

DEMİR LIFE PROJESİ (287 ADET DAİRE
VE 19 ADET İŞYERİ)
BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2118

BURAK ERTAN e-imza	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL e-imza	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU e-imza
Bu belge ***** kimlik numaralı BURAK ERTAN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:09	Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 29	Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 46

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI , ...	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	18
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	19
4.3	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	19
4.4	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	20
4.4.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	20
4.4.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	20
4.4.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	21
4.4.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	21
4.4.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	21
4.4.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
4.5	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.5.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	22
4.5.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	22
4.6	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	22
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	23
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	24
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	44
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	44
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	45
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	45
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	47
6.3	BÖLGE ANALİZİ	47
6.3.1	İSTANBUL İLİ	47



6.3.2	BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ	48
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	49
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	49
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	50
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	50
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	51
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	51
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	53
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	81
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	81
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	83
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	83
8.3	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	86
8.3.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	86
8.3.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	87
8.3.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	87
8.3.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	87
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	87
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	88

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/2118
Değerleme Konusu	: Çakmaklı Mahallesi, İskender Sokak, Demir Life Projesi, Büyükçekmece/İSTANBUL
Gayrimenkulün Adresi	
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 2 parsel, 287 adet daire ve 13 adet işyeri.
İmar Durumu	: 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 287 ADET DAİRE VE 18 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.433.187.500,-TL
DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 287 ADET DAİRE VE 18 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİNİN MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.299.366.250,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76- 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artas Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artas Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artas Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI ³

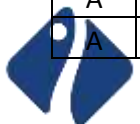
SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Büyükçekmece
MAHALLESİ : Çakmaklı Mahallesi
ADA NO : 154
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 49.467,87
YEVİMİYE NO : 31329
TAPU TARİHİ : 12.11.2020

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	TAŞINMAZ ID
A	1.NORMAL	3	Mesken	4928 / 8199630	16	1546	111268127
A	1.NORMAL	7	Mesken	17457 / 8199630	16	1550	111268132
A	1.NORMAL	8	Mesken	18804 / 8199630	16	1551	111268134
A	1.NORMAL	9	Mesken	5408 / 8199630	16	1552	111268135
A	1.NORMAL	10	Mesken	12081 / 8199630	16	1553	111268136
A	1.NORMAL	11	Mesken	5572 / 8199630	16	1554	111268137
A	2.NORMAL	15	Mesken	18240 / 8199630	16	1558	111268142
A	2.NORMAL	22	Mesken	14134 / 8199630	16	1565	111268151
A	2.NORMAL	23	Mesken	13246 / 8199630	16	1566	111268152
A	2.NORMAL	24	Mesken	5186 / 8199630	16	1567	111268153
A	2.NORMAL	27	Mesken	5711 / 8199630	16	1570	111268157
A	3.NORMAL	30	Mesken	9264 / 8199630	16	1573	111268161
A	3.NORMAL	31	Mesken	5304 / 8199630	16	1574	111268162
A	3.NORMAL	32	Mesken	6657 / 8199630	16	1575	111268163
A	3.NORMAL	33	Mesken	4557 / 8199630	16	1576	111268165
A	3.NORMAL	34	Mesken	4745 / 8199630	16	1577	111268166
A	3.NORMAL	35	Mesken	4973 / 8199630	16	1578	111268167
A	3.NORMAL	36	Mesken	7882 / 8199630	16	1579	111268168
A	3.NORMAL	37	Mesken	12695 / 8199630	16	1580	111268170
A	3.NORMAL	38	Mesken	13246 / 8199630	16	1581	111268171
A	3.NORMAL	39	Mesken	5186 / 8199630	16	1582	111268172

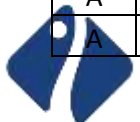
³ Proje bünyesindeki 469 adet bağımsız bölümün tapusu halihazırda Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına kayıtlıdır. Mülkiyeti Avrupakent'e ait olan tüm tapuların kayıtlarına raporda yer verilmiş olup değerlemede sözleşmeye göre Avrupakent firmasına ait olacak 305 adet bağımsız bölüm ile hisseli olacak 1 dükkan dikkate alınmıştır.



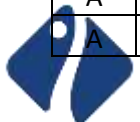
A	3.NORMAL	40	Mesken	11215 / 8199630	16	1583	111268174
A	3.NORMAL	41	Mesken	5246 / 8199630	16	1584	111268175
A	3.NORMAL	42	Mesken	5711 / 8199630	17	1585	111268176
A	3.NORMAL	43	Mesken	5385 / 8199630	17	1586	111268177
A	3.NORMAL	44	Mesken	12558 / 8199630	17	1587	111268178
A	4.NORMAL	46	Mesken	5304 / 8199630	17	1589	111268180
A	4.NORMAL	52	Mesken	12695 / 8199630	17	1595	111268187
A	4.NORMAL	53	Mesken	13246 / 8199630	17	1596	111268188
A	4.NORMAL	54	Mesken	5186 / 8199630	17	1597	111268189
A	4.NORMAL	57	Mesken	5711 / 8199630	17	1600	111268193
A	5.NORMAL	61	Mesken	5304 / 8199630	17	1604	111268203
A	5.NORMAL	63	Mesken	4557 / 8199630	17	1606	111268206
A	5.NORMAL	68	Mesken	13246 / 8199630	17	1611	111268211
A	5.NORMAL	69	Mesken	5186 / 8199630	17	1612	111268213
A	5.NORMAL	70	Mesken	11215 / 8199630	17	1613	111268214
A	6.NORMAL	75	Mesken	9264 / 8199630	17	1618	111268220
A	6.NORMAL	76	Mesken	5304 / 8199630	17	1619	111268221
A	6.NORMAL	77	Mesken	6657 / 8199630	17	1620	111268222
A	6.NORMAL	78	Mesken	4557 / 8199630	17	1621	111268224
A	6.NORMAL	79	Mesken	4745 / 8199630	17	1622	111268225
A	6.NORMAL	80	Mesken	4973 / 8199630	17	1623	111268226
A	6.NORMAL	81	Mesken	7882 / 8199630	17	1624	111268227
A	6.NORMAL	82	Mesken	12695 / 8199630	17	1625	111268229
A	6.NORMAL	83	Mesken	13246 / 8199630	17	1626	111268230
A	6.NORMAL	85	Mesken	11215 / 8199630	17	1628	111268232
A	6.NORMAL	86	Mesken	5246 / 8199630	17	1629	111268233
A	6.NORMAL	87	Mesken	5711 / 8199630	17	1630	111268235
A	6.NORMAL	88	Mesken	5385 / 8199630	17	1631	111268236
A	6.NORMAL	89	Mesken	12558 / 8199630	17	1632	111268237
A	7.NORMAL	93	Mesken	4557 / 8199630	17	1636	111268242
A	7.NORMAL	94	Mesken	4745 / 8199630	17	1637	111268243
A	7.NORMAL	96	Mesken	7882 / 8199630	17	1639	111268245
A	7.NORMAL	97	Mesken	12695 / 8199630	17	1640	111268246
A	7.NORMAL	98	Mesken	13246 / 8199630	17	1641	111268248
A	7.NORMAL	99	Mesken	5186 / 8199630	17	1642	111268249
A	7.NORMAL	100	Mesken	11215 / 8199630	17	1643	111268250
A	8.NORMAL	108	Mesken	4557 / 8199630	17	1651	111268260
A	8.NORMAL	112	Mesken	12695 / 8199630	17	1655	111268265
A	8.NORMAL	113	Mesken	13246 / 8199630	17	1656	111268266
A	8.NORMAL	114	Mesken	5186 / 8199630	17	1657	111268267
A	8.NORMAL	115	Mesken	11215 / 8199630	17	1658	111268269
A	9.NORMAL	120	Mesken	9264 / 8199630	17	1663	111268275
A	9.NORMAL	121	Mesken	5304 / 8199630	17	1664	111268276
A	9.NORMAL	122	Mesken	6657 / 8199630	17	1665	111268277
A	9.NORMAL	123	Mesken	4557 / 8199630	17	1666	111268278
A	9.NORMAL	124	Mesken	4745 / 8199630	17	1667	111268280



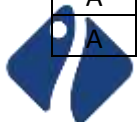
A	9.NORMAL	125	Mesken	4973 / 8199630	17	1668	111268281
A	9.NORMAL	126	Mesken	7882 / 8199630	17	1669	111268282
A	9.NORMAL	127	Mesken	12695 / 8199630	17	1670	111268284
A	9.NORMAL	128	Mesken	13246 / 8199630	17	1671	111268285
A	9.NORMAL	129	Mesken	5186 / 8199630	17	1672	111268286
A	9.NORMAL	130	Mesken	11215 / 8199630	17	1673	111268287
A	9.NORMAL	131	Mesken	5246 / 8199630	17	1674	111268289
A	9.NORMAL	132	Mesken	5711 / 8199630	17	1675	111268290
A	9.NORMAL	133	Mesken	5385 / 8199630	17	1676	111268291
A	9.NORMAL	134	Mesken	12558 / 8199630	17	1677	111268292
A	10.NORMAL	135	Mesken	9264 / 8199630	17	1678	111268294
A	10.NORMAL	136	Mesken	5304 / 8199630	17	1679	111268295
A	10.NORMAL	142	Mesken	12695 / 8199630	18	1685	111268302
A	10.NORMAL	143	Mesken	13246 / 8199630	18	1686	111268303
A	10.NORMAL	144	Mesken	5186 / 8199630	18	1687	111268304
A	10.NORMAL	145	Mesken	11215 / 8199630	18	1688	111268306
A	11.NORMAL	150	Mesken	9264 / 8199630	18	1693	111268312
A	11.NORMAL	151	Mesken	5304 / 8199630	18	1694	111268313
A	11.NORMAL	157	Mesken	12695 / 8199630	18	1700	111268320
A	11.NORMAL	158	Mesken	13246 / 8199630	18	1701	111268321
A	11.NORMAL	159	Mesken	5186 / 8199630	18	1702	111268322
A	11.NORMAL	160	Mesken	11215 / 8199630	18	1703	111268324
A	11.NORMAL	161	Mesken	5246 / 8199630	18	1704	111268325
A	12.NORMAL	165	Mesken	9264 / 8199630	18	1708	111268330
A	12.NORMAL	166	Mesken	5304 / 8199630	18	1709	111268331
A	12.NORMAL	167	Mesken	6657 / 8199630	18	1710	111268332
A	12.NORMAL	168	Mesken	4557 / 8199630	18	1711	111268333
A	12.NORMAL	169	Mesken	4745 / 8199630	18	1712	111268335
A	12.NORMAL	170	Mesken	4973 / 8199630	18	1713	111268336
A	12.NORMAL	171	Mesken	7882 / 8199630	18	1714	111268337
A	12.NORMAL	172	Mesken	12695 / 8199630	18	1715	111268339
A	12.NORMAL	173	Mesken	13246 / 8199630	18	1716	111268340
A	12.NORMAL	174	Mesken	5186 / 8199630	18	1717	111268341
A	12.NORMAL	175	Mesken	11215 / 8199630	18	1718	111268342
A	12.NORMAL	176	Mesken	5246 / 8199630	18	1719	111268343
A	12.NORMAL	177	Mesken	5711 / 8199630	18	1720	111268344
A	12.NORMAL	178	Mesken	5385 / 8199630	18	1721	111268346
A	12.NORMAL	179	Mesken	12558 / 8199630	18	1722	111268347
A	13.NORMAL	187	Mesken	12695 / 8199630	18	1730	111268357
A	13.NORMAL	193	Mesken	5385 / 8199630	18	1736	111268365
A	14.NORMAL	202	Mesken	12695 / 8199630	18	1745	111268376
A	14.NORMAL	203	Mesken	13246 / 8199630	18	1746	111268378
A	15.NORMAL	210	Mesken	9264 / 8199630	18	1753	111268387
A	15.NORMAL	211	Mesken	5304 / 8199630	18	1754	111268388
A	15.NORMAL	212	Mesken	6657 / 8199630	18	1755	111268390
A	15.NORMAL	213	Mesken	4557 / 8199630	18	1756	111268391



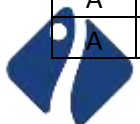
A	15.NORMAL	214	Mesken	4745 / 8199630	18	1757	111268393
A	15.NORMAL	215	Mesken	4973 / 8199630	18	1758	111268394
A	15.NORMAL	216	Mesken	7882 / 8199630	18	1759	111268395
A	15.NORMAL	217	Mesken	12695 / 8199630	18	1760	111268396
A	15.NORMAL	218	Mesken	13246 / 8199630	18	1761	111268398
A	15.NORMAL	219	Mesken	5186 / 8199630	18	1762	111268399
A	15.NORMAL	220	Mesken	11215 / 8199630	18	1763	111268400
A	15.NORMAL	221	Mesken	5246 / 8199630	18	1764	111268401
A	15.NORMAL	222	Mesken	5711 / 8199630	18	1765	111268403
A	15.NORMAL	223	Mesken	5385 / 8199630	18	1766	111268404
A	15.NORMAL	223	Mesken	5385 / 8199630	18	1766	111268404
A	15.NORMAL	224	Mesken	12558 / 8199630	18	1767	111268405
A	16.NORMAL	232	Mesken	12695 / 8199630	18	1775	111268415
A	17.NORMAL	240	Mesken	9264 / 8199630	19	1783	111268453
A	17.NORMAL	241	Mesken	5304 / 8199630	19	1784	111268454
A	17.NORMAL	247	Mesken	12695 / 8199630	19	1790	111268462
A	17.NORMAL	248	Mesken	13246 / 8199630	19	1791	111268463
A	17.NORMAL	249	Mesken	5186 / 8199630	19	1792	111268465
A	18.NORMAL	255	Mesken	9264 / 8199630	19	1798	111268473
A	18.NORMAL	256	Mesken	5304 / 8199630	19	1799	111268474
A	18.NORMAL	257	Mesken	6657 / 8199630	19	1800	111268476
A	18.NORMAL	258	Mesken	4557 / 8199630	19	1801	111268477
A	18.NORMAL	259	Mesken	4745 / 8199630	19	1802	111268479
A	18.NORMAL	260	Mesken	4973 / 8199630	19	1803	111268480
A	18.NORMAL	261	Mesken	7882 / 8199630	19	1804	111268481
A	18.NORMAL	262	Mesken	12695 / 8199630	19	1805	111268483
A	18.NORMAL	263	Mesken	13246 / 8199630	19	1806	111268484
A	18.NORMAL	264	Mesken	5186 / 8199630	19	1807	111268485
A	18.NORMAL	265	Mesken	11215 / 8199630	19	1808	111268487
A	18.NORMAL	266	Mesken	5246 / 8199630	19	1809	111268488
A	18.NORMAL	267	Mesken	5711 / 8199630	19	1810	111268489
A	18.NORMAL	268	Mesken	5385 / 8199630	19	1811	111268491
A	18.NORMAL	269	Mesken	12558 / 8199630	19	1812	111268492
A	19.NORMAL	271	Mesken	5304 / 8199630	19	1814	111268495
A	19.NORMAL	277	Mesken	12695 / 8199630	19	1820	111268502
A	19.NORMAL	278	Mesken	13246 / 8199630	19	1821	111268504
A	19.NORMAL	279	Mesken	5186 / 8199630	19	1822	111268505
A	19.NORMAL	280	Mesken	11215 / 8199630	19	1823	111268507
A	19.NORMAL	283	Mesken	5385 / 8199630	19	1826	111268511
A	20.NORMAL	286	Mesken	5304 / 8199630	19	1829	111268514
A	20.NORMAL	288	Mesken	4557 / 8199630	19	1831	111268517
A	20.NORMAL	292	Mesken	12695 / 8199630	19	1835	111268522
A	20.NORMAL	293	Mesken	13246 / 8199630	19	1836	111268523
A	20.NORMAL	294	Mesken	5186 / 8199630	19	1837	111268525
A	20.NORMAL	295	Mesken	11215 / 8199630	19	1838	111268526
A	21.NORMAL	300	Mesken	9264 / 8199630	19	1843	111268532



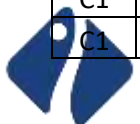
A	21.NORMAL	301	Mesken	5304 / 8199630	19	1844	111268534
A	21.NORMAL	302	Mesken	6657 / 8199630	19	1845	111268535
A	21.NORMAL	303	Mesken	4557 / 8199630	19	1846	111268536
A	21.NORMAL	304	Mesken	4745 / 8199630	19	1847	111268537
A	21.NORMAL	305	Mesken	4973 / 8199630	19	1848	111268539
A	21.NORMAL	306	Mesken	7882 / 8199630	19	1849	111268540
A	21.NORMAL	307	Mesken	12695 / 8199630	19	1850	111268541
A	21.NORMAL	308	Mesken	13246 / 8199630	19	1851	111268543
A	21.NORMAL	309	Mesken	5186 / 8199630	19	1852	111268544
A	21.NORMAL	310	Mesken	11215 / 8199630	19	1853	111268545
A	21.NORMAL	311	Mesken	5246 / 8199630	19	1854	111268546
A	21.NORMAL	312	Mesken	5711 / 8199630	19	1855	111268548
A	21.NORMAL	313	Mesken	5385 / 8199630	19	1856	111268549
A	21.NORMAL	314	Mesken	12558 / 8199630	19	1857	111268550
A	22.NORMAL	316	Mesken	5304 / 8199630	19	1859	111268553
A	22.NORMAL	322	Mesken	12695 / 8199630	19	1865	111268561
A	22.NORMAL	325	Mesken	11215 / 8199630	19	1868	111268565
A	23.NORMAL	330	Mesken	9264 / 8199630	19	1873	111268572
A	23.NORMAL	332	Mesken	6657 / 8199630	19	1875	111268574
A	23.NORMAL	337	Mesken	12695 / 8199630	19	1880	111268579
A	23.NORMAL	338	Mesken	13246 / 8199630	19	1881	111268581
A	23.NORMAL	339	Mesken	5186 / 8199630	20	1882	111268582
A	23.NORMAL	340	Mesken	11215 / 8199630	20	1883	111268583
A	24.NORMAL	345	Mesken	9264 / 8199630	20	1888	111268589
A	24.NORMAL	346	Mesken	5304 / 8199630	20	1889	111268590
A	24.NORMAL	347	Mesken	6657 / 8199630	20	1890	111268591
A	24.NORMAL	348	Mesken	4557 / 8199630	20	1891	111268593
A	24.NORMAL	349	Mesken	4745 / 8199630	20	1892	111268594
A	24.NORMAL	350	Mesken	4973 / 8199630	20	1893	111268595
A	24.NORMAL	351	Mesken	7882 / 8199630	20	1894	111268597
A	24.NORMAL	352	Mesken	12695 / 8199630	20	1895	111268598
A	24.NORMAL	353	Mesken	13246 / 8199630	20	1896	111268599
A	24.NORMAL	354	Mesken	5186 / 8199630	20	1897	111268601
A	24.NORMAL	355	Mesken	11215 / 8199630	20	1898	111268602
A	24.NORMAL	356	Mesken	5246 / 8199630	20	1899	111268604
A	24.NORMAL	357	Mesken	5711 / 8199630	20	1900	111268605
A	24.NORMAL	358	Mesken	5385 / 8199630	20	1901	111268606
A	24.NORMAL	359	Mesken	12558 / 8199630	20	1902	111268608
A	25.NORMAL	361	Mesken	5304 / 8199630	20	1904	111268610
A	25.NORMAL	367	Mesken	12695 / 8199630	20	1910	111268618
A	25.NORMAL	368	Mesken	13246 / 8199630	20	1911	111268619
A	25.NORMAL	369	Mesken	5186 / 8199630	20	1912	111268621
A	25.NORMAL	370	Mesken	11215 / 8199630	20	1913	111268622
A	25.NORMAL	374	Mesken	12558 / 8199630	20	1917	111268628
A	26.NORMAL	376	Mesken	5304 / 8199630	20	1919	111268630
A	26.NORMAL	380	Mesken	4973 / 8199630	20	1923	111268635



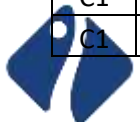
A	26.NORMAL	382	Mesken	12695 / 8199630	20	1925	111268638
A	26.NORMAL	384	Mesken	5186 / 8199630	20	1927	111268640
A	26.NORMAL	385	Mesken	11215 / 8199630	20	1928	111268642
A	27.NORMAL	390	Mesken	9264 / 8199630	20	1933	111268649
A	27.NORMAL	391	Mesken	5304 / 8199630	20	1934	111268650
A	27.NORMAL	392	Mesken	6657 / 8199630	20	1935	111268651
A	27.NORMAL	393	Mesken	4557 / 8199630	20	1936	111268653
A	27.NORMAL	394	Mesken	4745 / 8199630	20	1937	111268654
A	27.NORMAL	395	Mesken	4973 / 8199630	20	1938	111268655
A	27.NORMAL	396	Mesken	7882 / 8199630	20	1939	111268657
A	27.NORMAL	397	Mesken	12695 / 8199630	20	1940	111268658
A	27.NORMAL	398	Mesken	13246 / 8199630	20	1941	111268660
A	27.NORMAL	399	Mesken	5186 / 8199630	20	1942	111268661
A	27.NORMAL	400	Mesken	11215 / 8199630	20	1943	111268663
A	27.NORMAL	401	Mesken	5246 / 8199630	20	1944	111268665
A	27.NORMAL	402	Mesken	5711 / 8199630	20	1945	111268671
A	27.NORMAL	403	Mesken	5385 / 8199630	20	1946	111268673
A	27.NORMAL	404	Mesken	12558 / 8199630	20	1947	111268674
A	28.NORMAL	405	Mesken	9264 / 8199630	20	1948	111268676
A	28.NORMAL	406	Mesken	5304 / 8199630	20	1949	111268678
A	28.NORMAL	412	Mesken	12695 / 8199630	20	1955	111268692
A	28.NORMAL	414	Mesken	5186 / 8199630	20	1957	111268699
A	28.NORMAL	415	Mesken	11215 / 8199630	20	1958	111268701
A	29.NORMAL	421	Mesken	5304 / 8199630	20	1964	111268710
A	29.NORMAL	427	Mesken	12695 / 8199630	21	1970	111268718
A	29.NORMAL	429	Mesken	5186 / 8199630	21	1972	111268721
A	29.NORMAL	430	Mesken	11215 / 8199630	21	1973	111268722
A	29.NORMAL	432	Mesken	5711 / 8199630	21	1975	111268725
A	29.NORMAL	434	Mesken	12558 / 8199630	21	1977	111268728
A	30.NORMAL	435	Mesken	9264 / 8199630	21	1978	111268729
A	30.NORMAL	436	Mesken	5304 / 8199630	21	1979	111268730
A	30.NORMAL	437	Mesken	6657 / 8199630	21	1980	111268732
A	30.NORMAL	438	Mesken	4557 / 8199630	21	1981	111268733
A	30.NORMAL	439	Mesken	4745 / 8199630	21	1982	111268735
A	30.NORMAL	440	Mesken	4973 / 8199630	21	1983	111268736
A	30.NORMAL	441	Mesken	7882 / 8199630	21	1984	111268738
A	30.NORMAL	442	Mesken	12695 / 8199630	21	1985	111268739
A	30.NORMAL	443	Mesken	13246 / 8199630	21	1986	111268741
A	30.NORMAL	444	Mesken	5186 / 8199630	21	1987	111268742
A	30.NORMAL	445	Mesken	11215 / 8199630	21	1988	111268744
A	30.NORMAL	446	Mesken	5246 / 8199630	21	1989	111268745
A	30.NORMAL	447	Mesken	5711 / 8199630	21	1990	111268747
A	30.NORMAL	448	Mesken	5385 / 8199630	21	1991	111268748
A	30.NORMAL	449	Mesken	12558 / 8199630	21	1992	111268749
A	ZEMİN+1B	450	DÜKKAN+DEPO	35938 / 8199630	21	1993	111268750
A	ZEMİN+1B	453	DÜKKAN+DEPO	21389 / 8199630	21	1996	111268755



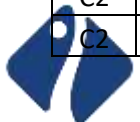
A	ZEMİN+1B	455	DÜKKAN+DEPO	29923 / 8199630	21	1998	111268757
A	ZEMİN+1B	456	DÜKKAN+DEPO	22416 / 8199630	21	1999	111268759
A	ZEMİN+1B	457	DÜKKAN+DEPO	31495 / 8199630	21	2000	111268760
A	ZEMİN+1B	458	DÜKKAN+DEPO	23538 / 8199630	21	2001	111268761
A	ZEMİN+1B	459	DÜKKAN+DEPO	15308 / 8199630	21	2002	111268763
A	ZEMİN+1B	463	DÜKKAN+DEPO	13451 / 8199630	21	2006	111268768
A	ZEMİN+1B	464	DÜKKAN+DEPO	10779 / 8199630	21	2007	111268769
A	ZEMİN+1B	465	DÜKKAN+DEPO	13291 / 8199630	21	2008	111268771
A	ZEMİN+1B	466	DÜKKAN+DEPO	10786 / 8199630	21	2009	111268772
A	ZEMİN+1B	467	DÜKKAN+DEPO	11639 / 8199630	21	2010	111268774
A	ZEMİN+1B	469	DÜKKAN+DEPO	17152 / 8199630	21	2012	111268777
A	ZEMİN+1B	471	DÜKKAN+DEPO	19542 / 8199630	21	2014	111268780
B	ZEMİN+1B	4	DÜKKAN+DEPO	40465 / 8199630	21	2019	111268787
B	ZEMİN+1B	5	DÜKKAN+DEPO	40794 / 8199630	21	2020	111268789
B	ZEMİN+1B	6	DÜKKAN+DEPO	41180 / 8199630	21	2021	111268790
B	ZEMİN+1B	7	DÜKKAN+DEPO	54255 / 8199630	21	2022	111268791
B	1.NORMAL	8	DÜKKAN	25203 / 8199630	21	2023	111268792
B	1.NORMAL	10	DÜKKAN	32152 / 8199630	21	2025	111268795
B	1.NORMAL	11	DÜKKAN	32331 / 8199630	21	2026	111268797
B	1.NORMAL	12	DÜKKAN	32509 / 8199630	21	2027	111268798
B	1.NORMAL	13	DÜKKAN	72591 / 8199630	21	2028	111268799
C1	1.NORMAL	1	Mesken	19668 / 8199630	21	2029	111268801
C1	1.NORMAL	2	Mesken	5860 / 8199630	21	2030	111268802
C1	1.NORMAL	3	Mesken	5258 / 8199630	21	2031	111268803
C1	1.NORMAL	4	Mesken	8816 / 8199630	21	2032	111268805
C1	1.NORMAL	5	Mesken	6479 / 8199630	21	2033	111268806
C1	1.NORMAL	6	Mesken	5989 / 8199630	21	2034	111268808
C1	1.NORMAL	7	Mesken	5043 / 8199630	21	2035	111268809
C1	1.NORMAL	8	Mesken	18426 / 8199630	21	2036	111268810
C1	2.NORMAL	9	Mesken	14017 / 8199630	21	2037	111268812
C1	2.NORMAL	10	Mesken	5523 / 8199630	21	2038	111268813
C1	2.NORMAL	13	Mesken	6213 / 8199630	21	2041	111268818
C1	3.NORMAL	17	Mesken	14017 / 8199630	21	2045	111268824
C1	3.NORMAL	21	Mesken	6213 / 8199630	21	2049	111268831
C1	4.NORMAL	25	Mesken	14017 / 8199630	21	2053	111268839
C1	4.NORMAL	26	Mesken	5523 / 8199630	21	2054	111268841
C1	4.NORMAL	27	Mesken	5040 / 8199630	21	2055	111268843
C1	4.NORMAL	28	Mesken	8482 / 8199630	21	2056	111268844
C1	4.NORMAL	29	Mesken	6213 / 8199630	21	2057	111268846
C1	4.NORMAL	30	Mesken	5758 / 8199630	21	2058	111268848
C1	4.NORMAL	31	Mesken	4826 / 8199630	21	2059	111268849
C1	4.NORMAL	32	Mesken	13517 / 8199630	21	2060	111268851
C1	5.NORMAL	33	Mesken	14017 / 8199630	21	2061	111268852
C1	6.NORMAL	41	Mesken	14017 / 8199630	22	2069	111268864
C1	7.NORMAL	49	Mesken	14017 / 8199630	22	2077	111268883
C1	7.NORMAL	50	Mesken	5523 / 8199630	22	2078	111268884



C1	7.NORMAL	51	Mesken	5040 / 8199630	22	2079	111268886
C1	7.NORMAL	53	Mesken	6213 / 8199630	22	2081	111268889
C1	7.NORMAL	54	Mesken	5758 / 8199630	22	2082	111268890
C1	7.NORMAL	55	Mesken	4826 / 8199630	22	2083	111268892
C1	7.NORMAL	56	Mesken	13517 / 8199630	22	2084	111268893
C1	8.NORMAL	61	Mesken	6213 / 8199630	22	2089	111268900
C1	10.NORMAL	73	Mesken	14017 / 8199630	22	2101	111268918
C1	10.NORMAL	74	Mesken	5523 / 8199630	22	2102	111268919
C1	10.NORMAL	75	Mesken	5040 / 8199630	22	2103	111268920
C1	10.NORMAL	77	Mesken	6213 / 8199630	22	2105	111268922
C1	10.NORMAL	78	Mesken	5758 / 8199630	22	2106	111268924
C1	10.NORMAL	79	Mesken	4826 / 8199630	22	2107	111268925
C1	10.NORMAL	80	Mesken	13517 / 8199630	22	2108	111268927
C1	11.NORMAL	81	Mesken	14017 / 8199630	22	2109	111268928
C1	11.NORMAL	82	Mesken	5523 / 8199630	22	2110	111268929
C1	12.NORMAL	90	Mesken	5523 / 8199630	22	2118	111268941
C1	12.NORMAL	93	Mesken	6213 / 8199630	22	2121	111268946
C1	12.NORMAL	94	Mesken	5758 / 8199630	22	2122	111268947
C1	13.NORMAL	97	Mesken	14017 / 8199630	22	2125	111268952
C1	13.NORMAL	98	Mesken	5523 / 8199630	22	2126	111268954
C1	13.NORMAL	99	Mesken	5040 / 8199630	22	2127	111268955
C1	13.NORMAL	100	Mesken	8482 / 8199630	22	2128	111268957
C1	13.NORMAL	101	Mesken	6213 / 8199630	22	2129	111268958
C1	13.NORMAL	102	Mesken	5758 / 8199630	22	2130	111268960
C1	13.NORMAL	103	Mesken	4826 / 8199630	22	2131	111268961
C1	13.NORMAL	104	Mesken	13517 / 8199630	22	2132	111268963
C1	14.NORMAL	105	Mesken	14017 / 8199630	22	2133	111268964
C1	14.NORMAL	106	Mesken	5523 / 8199630	22	2134	111268966
C1	14.NORMAL	109	Mesken	6213 / 8199630	22	2137	111268971
C1	15.NORMAL	117	Mesken	6213 / 8199630	22	2145	111268984
C1	16.NORMAL	121	Mesken	14017 / 8199630	22	2149	111268991
C1	16.NORMAL	122	Mesken	5523 / 8199630	22	2150	111268993
C1	16.NORMAL	123	Mesken	5040 / 8199630	22	2151	111268994
C1	16.NORMAL	124	Mesken	8482 / 8199630	22	2152	111268996
C1	16.NORMAL	125	Mesken	6213 / 8199630	22	2153	111268997
C1	16.NORMAL	126	Mesken	5758 / 8199630	22	2154	111268999
C1	16.NORMAL	127	Mesken	4826 / 8199630	22	2155	111269001
C1	16.NORMAL	128	Mesken	13517 / 8199630	22	2156	111269002
C1	17.NORMAL	133	Mesken	6213 / 8199630	22	2161	111269010
C1	17.NORMAL	134	Mesken	5758 / 8199630	22	2162	111269012
C1	18.NORMAL	137	Mesken	14017 / 8199630	22	2165	111269016
C1	18.NORMAL	138	Mesken	5523 / 8199630	22	2166	111269018
C1	18.NORMAL	141	Mesken	6213 / 8199630	23	2169	111269022
C1	18.NORMAL	142	Mesken	5758 / 8199630	23	2170	111269024
C1	19.NORMAL	145	Mesken	14017 / 8199630	23	2173	111269029
C1	19.NORMAL	146	Mesken	5523 / 8199630	23	2174	111269031



C1	19.NORMAL	147	Mesken	5040 / 8199630	23	2175	111269032
C1	19.NORMAL	148	Mesken	8482 / 8199630	23	2176	111269034
C1	19.NORMAL	149	Mesken	6213 / 8199630	23	2177	111269035
C1	19.NORMAL	150	Mesken	5758 / 8199630	23	2178	111269037
C1	19.NORMAL	151	Mesken	4826 / 8199630	23	2179	111269038
C1	19.NORMAL	152	Mesken	13517 / 8199630	23	2180	111269040
C1	20.NORMAL	153	Mesken	14017 / 8199630	23	2181	111269042
C1	20.NORMAL	154	Mesken	5523 / 8199630	23	2182	111269044
C1	20.NORMAL	156	Mesken	8482 / 8199630	23	2184	111269047
C1	21.NORMAL	166	Mesken	5758 / 8199630	23	2194	111269062
C1	22.NORMAL	169	Mesken	14017 / 8199630	23	2197	111269067
C1	22.NORMAL	170	Mesken	5523 / 8199630	23	2198	111269068
C1	22.NORMAL	171	Mesken	5040 / 8199630	23	2199	111269070
C1	22.NORMAL	172	Mesken	8482 / 8199630	23	2200	111269071
C1	22.NORMAL	173	Mesken	6213 / 8199630	23	2201	111269073
C1	22.NORMAL	174	Mesken	5758 / 8199630	23	2202	111269074
C1	22.NORMAL	175	Mesken	4826 / 8199630	23	2203	111269078
C1	22.NORMAL	176	Mesken	13517 / 8199630	23	2204	111269079
C1	23.NORMAL	177	Mesken	14017 / 8199630	23	2205	111269081
C1	23.NORMAL	178	Mesken	5523 / 8199630	23	2206	111269082
C1	23.NORMAL	182	Mesken	5758 / 8199630	23	2210	111269088
C1	23.NORMAL	184	Mesken	13517 / 8199630	23	2212	111269091
C1	24.NORMAL	185	Mesken	14017 / 8199630	23	2213	111269093
C1	24.NORMAL	186	Mesken	5523 / 8199630	23	2214	111269094
C1	25.NORMAL	193	Mesken	14017 / 8199630	23	2221	111269105
C1	25.NORMAL	194	Mesken	5523 / 8199630	23	2222	111269107
C1	25.NORMAL	195	Mesken	5040 / 8199630	23	2223	111269108
C1	25.NORMAL	196	Mesken	8482 / 8199630	23	2224	111269109
C1	25.NORMAL	197	Mesken	6213 / 8199630	23	2225	111269111
C1	25.NORMAL	198	Mesken	5758 / 8199630	23	2226	111269112
C1	25.NORMAL	199	Mesken	4826 / 8199630	23	2227	111269114
C1	25.NORMAL	200	Mesken	13517 / 8199630	23	2228	111269116
C1	ZEMİN+1B	201	DÜKKAN+DEPO	108116 / 8199630	23	2229	111269117
C1	ZEMİN+1B	202	DÜKKAN+DEPO	36765 / 8199630	23	2230	111269119
C1	ZEMİN+1B	204	DÜKKAN+DEPO	13435 / 8199630	23	2232	111269122
C1	ZEMİN+1B	206	DÜKKAN+DEPO	10168 / 8199630	23	2234	111269125
C1	ZEMİN+1B	207	DÜKKAN	13524 / 8199630	23	2235	111269126
C1	ZEMİN+1B	208	DÜKKAN+DEPO	25837 / 8199630	23	2236	111269128
C2	1.NORMAL	1	Mesken	10653 / 8199630	23	2237	111269130
C2	1.NORMAL	2	Mesken	5319 / 8199630	23	2238	111269131
C2	1.NORMAL	3	Mesken	5228 / 8199630	23	2239	111269133
C2	1.NORMAL	4	Mesken	24017 / 8199630	23	2240	111269134
C2	1.NORMAL	5	Mesken	12452 / 8199630	23	2241	111269136
C2	1.NORMAL	6	Mesken	5715 / 8199630	23	2242	111269137
C2	1.NORMAL	7	Mesken	9508 / 8199630	23	2243	111269141
C2	1.NORMAL	8	Mesken	9607 / 8199630	23	2244	111269142



C2	2.NORMAL	14	Mesken	5393 / 8199630	23	2250	111269152
C2	3.NORMAL	20	Mesken	20505 / 8199630	23	2256	111269165
C2	4.NORMAL	25	Mesken	10132 / 8199630	23	2261	111269173
C2	4.NORMAL	26	Mesken	5286 / 8199630	23	2262	111269174
C2	4.NORMAL	27	Mesken	5040 / 8199630	23	2263	111269176
C2	4.NORMAL	28	Mesken	20505 / 8199630	23	2264	111269178
C2	4.NORMAL	29	Mesken	11725 / 8199630	24	2265	111269179
C2	4.NORMAL	30	Mesken	5393 / 8199630	24	2266	111269181
C2	4.NORMAL	31	Mesken	9007 / 8199630	24	2267	111269182
C2	4.NORMAL	32	Mesken	9108 / 8199630	24	2268	111269184
C2	5.NORMAL	36	Mesken	20505 / 8199630	24	2272	111269189
C2	7.NORMAL	49	Mesken	10132 / 8199630	24	2285	111269208
C2	7.NORMAL	50	Mesken	5286 / 8199630	24	2286	111269209
C2	7.NORMAL	51	Mesken	5040 / 8199630	24	2287	111269211
C2	7.NORMAL	52	Mesken	20505 / 8199630	24	2288	111269213
C2	7.NORMAL	53	Mesken	11725 / 8199630	24	2289	111269214
C2	7.NORMAL	54	Mesken	5393 / 8199630	24	2290	111269216
C2	7.NORMAL	55	Mesken	9007 / 8199630	24	2291	111269218
C2	8.NORMAL	59	Mesken	5040 / 8199630	24	2295	111269224
C2	10.NORMAL	73	Mesken	10132 / 8199630	24	2309	111269246
C2	10.NORMAL	74	Mesken	5286 / 8199630	24	2310	111269247
C2	10.NORMAL	75	Mesken	5040 / 8199630	24	2311	111269249
C2	10.NORMAL	76	Mesken	20505 / 8199630	24	2312	111269250
C2	10.NORMAL	77	Mesken	11725 / 8199630	24	2313	111269252
C2	10.NORMAL	78	Mesken	5393 / 8199630	24	2314	111269254
C2	10.NORMAL	79	Mesken	9007 / 8199630	24	2315	111269255
C2	10.NORMAL	80	Mesken	9108 / 8199630	24	2316	111269257
C2	11.NORMAL	84	Mesken	20505 / 8199630	24	2320	111269263
C2	12.NORMAL	89	Mesken	10132 / 8199630	24	2325	111269271
C2	13.NORMAL	97	Mesken	10132 / 8199630	24	2333	111269284
C2	13.NORMAL	98	Mesken	5286 / 8199630	24	2334	111269286
C2	13.NORMAL	99	Mesken	5040 / 8199630	24	2335	111269288
C2	13.NORMAL	100	Mesken	20505 / 8199630	24	2336	111269289
C2	13.NORMAL	101	Mesken	11725 / 8199630	24	2337	111269291
C2	13.NORMAL	102	Mesken	5393 / 8199630	24	2338	111269293
C2	13.NORMAL	103	Mesken	9007 / 8199630	24	2339	111269294
C2	13.NORMAL	104	Mesken	9108 / 8199630	24	2340	111269296
C2	14.NORMAL	108	Mesken	20505 / 8199630	24	2344	111269305
C2	14.NORMAL	109	Mesken	11725 / 8199630	24	2345	111269307
C2	15.NORMAL	113	Mesken	10132 / 8199630	24	2349	111269320
C2	15.NORMAL	116	Mesken	20505 / 8199630	24	2352	111269324
C2	15.NORMAL	118	Mesken	5393 / 8199630	24	2354	111269327
C2	15.NORMAL	120	Mesken	9108 / 8199630	24	2356	111269331
C2	16.NORMAL	121	Mesken	10132 / 8199630	24	2357	111269332
C2	16.NORMAL	122	Mesken	5286 / 8199630	24	2358	111269334



C2	16.VE 17.NORMAL	124	DUBLEKS MESKEN	30877 / 8199630	24	2360	111269337
C2	16.NORMAL	125	MESKEN	11725 / 8199630	24	2361	111269338
C2	16.NORMAL	126	MESKEN	5393 / 8199630	24	2362	111269340
C2	16.NORMAL	127	MESKEN	9007 / 8199630	24	2363	111269345
C2	16.NORMAL	128	MESKEN	9108 / 8199630	25	2364	111269347
C2	18.NORMAL	136	MESKEN	10132 / 8199630	25	2372	111269360
C2	18.NORMAL	137	MESKEN	5286 / 8199630	25	2373	111269361
C2	18.VE 19.NORMAL	139	DUBLEKS MESKEN	35426 / 8199630	25	2375	111269364
C2	19.NORMAL	143	MESKEN	10132 / 8199630	25	2379	111269371
C2	19.NORMAL	144	MESKEN	5286 / 8199630	25	2380	111269373
C2	19.NORMAL	145	MESKEN	5040 / 8199630	25	2381	111269375
C2	19.NORMAL	146	MESKEN	5393 / 8199630	25	2382	111269376
C2	19.NORMAL	147	MESKEN	9007 / 8199630	25	2383	111269378
C2	19.NORMAL	148	MESKEN	9108 / 8199630	25	2384	111269379
C2	20.NORMAL	149	MESKEN	10132 / 8199630	25	2385	111269381
C2	20.NORMAL	152	MESKEN	5393 / 8199630	25	2388	111269386
C2	21.NORMAL	155	MESKEN	10132 / 8199630	25	2391	111269392
C2	21.NORMAL	156	MESKEN	5286 / 8199630	25	2392	111269394
C2	21.NORMAL	158	MESKEN	9007 / 8199630	25	2394	111269397
C2	22.NORMAL	160	MESKEN	10132 / 8199630	25	2396	111269400
C2	22.VE 23.NORMAL	161	DUBLEKS MESKEN	39262 / 8199630	25	2397	111269402
C2	22.NORMAL	162	MESKEN	9007 / 8199630	25	2398	111269403
C2	22.NORMAL	163	MESKEN	9108 / 8199630	25	2399	111269405
C2	23.NORMAL	164	MESKEN	10132 / 8199630	25	2400	111269406
C2	24.NORMAL	170	MESKEN	9108 / 8199630	25	2406	111269417
C2	25.NORMAL	171	MESKEN	5006 / 8199630	25	2407	111269419
C2	25.NORMAL	172	MESKEN	9108 / 8199630	25	2408	111269420
C2	ZEMİN+1B	173	DÜKKAN+DEPO	16945 / 8199630	25	2409	111269422
C2	ZEMİN+1B	174	DÜKKAN+DEPO	29375 / 8199630	25	2410	111269424
C2	ZEMİN+1B	175	DÜKKAN+DEPO	28788 / 8199630	25	2411	111269426
C2	ZEMİN+1B	176	DÜKKAN+DEPO	28355 / 8199630	25	2412	111269427
C2	ZEMİN+1B	177	DÜKKAN+DEPO	16423 / 8199630	25	2413	111269429
C2	ZEMİN+1B	178	DÜKKAN+DEPO	15865 / 8199630	25	2414	111269431
C2	ZEMİN+1B	179	DÜKKAN+DEPO	28079 / 8199630	25	2415	111269432
C2	ZEMİN+1B	180	DÜKKAN+DEPO	20364 / 8199630	25	2416	111269434

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden taşınmazlara ait 04.07.2023 tarihinde temin edilen Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Tüm taşınmazlar üzerinde benzer beyan, irtifak hakkı ve şerh bilgisi yer almakta olup bir adet takyidat belgesi örnek olarak ekte sunulmuştur.



Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 06/11/2020 (Tarih: 12.11.2020 Yevmiye: 31329)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Diğer İrtifak Hakkı : ÇAKMAKLI 154 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE ÇAKMAKLI 154 ADA 3 PARSEL LEHİNE 8682,68M2 İRTİFAK HAKKI TESİSİ (Tarih: 23.10.2020 Yevmiye: 29196)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 1TL BEDEL KARŞILIĞINDA 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Tarih: 18.10.2022 Yevmiye: 38546)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı beyanı ve Tedaş lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Takyidat incelemelerinde taşınmazların devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j)



Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması ve mevcut inşaat seviyesi iyibariyle ruhsatlara uygun inşa ediliyor olmalarının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “PROJELER” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.4 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu parsel 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen uzak mesafeli koruma alanı, kısmen havza dışı alanda yer almakta olup, uzak mesafeli koruma alanı içerisinde yer alan kısım için yapılaşma şartları ayırık nizam, Emsal: 0,20, Hmax: 12,50 m, havza dışında yer alan kısım için yapılaşma şartları ayırık nizam, Emsal:1,50, Hmax: 15,50 m yükseklikte, Ticaret alanında kalmaktadır.

4.4.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olup son üç yıl içerisinde imar durumu değişmemiştir.

4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları alındığı görülmüş aşağıdaki tablolarda detaylandırılmıştır.



Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
29.09.2017	17/2442	A	66.086,41	34	392
29.12.2017	17/2550	B	5.172,05	3	13
29.12.2017	17/2551	C1	25.548,02	24	128
29.12.2017	17/2552	C2	24.963,31	24	140
TOPLAM			121.769,79		582

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
29.03.2019	19/521	A	66.077,76	34	382
30.06.2020	20/276	A	66.077,76	34	472
29.03.2019	19-522	B	5.482,15	3	13
29.03.2019	19-523	C1	29.566,30	29	154
30.06.2020	20/277	C1	29.736,49	29	208
29.03.2019	19/524	C2	29.785,64	29	158
TOPLAM			131.082,04		851

İsim Değişikliği Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
30.06.2020	20/275	A	66.077,76	34	382
30.06.2020	20/269	B	5.482,15	3	13
30.06.2020	20/268	C1	29.566,30	29	154
30.06.2020	20/270	C2	29.785,64	29	158
TOPLAM			130.911,85		582

4.4.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazların son tarihli tadilat ruhsatına göre yapı denetim işlemleri Can1 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapıldığı görülmüştür.

4.4.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.4.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

4.4.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu proje bünyesinde yer alan blokların 30.06.2020 tarihinde düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden ruhsat almasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.



4.5 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 12.11.2020 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.6 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Avrupakent Gayrimenkul yetkililerinden alınan bilgiye göre parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bünyesindeki bağımsız bölümlere ilişkin 07.12.2020 tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi bulunmakta olup proje bünyesindeki 873 adet bağımsız bölümün 305 tanesi Avrupakent Gayrimenkul mülkiyetinde kalacak şekilde protokol yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ. firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 07.12.2020 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %35'i Arsa Sahibine %65'i ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. Sözleşme içeriğinde paylaşım ilişkisi tablo yer almaktadır. Bu tabloya göre 851 adet bağımsız bölümün kat irtifakı ilk kurulduğunda tüm bağımsız bölümler Avrupakent'e ait iken inşaat ilerlemelerine göre hakediş karşılığı dairelerin mülkiyeti yükleniciye bırakılmıştır.

Halihazırda inşa halinde olan proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin 469 tanesinin mülkiyeti Avrupakent Gayrimenkul firmasında olup inşaat tamamlandıkça Yüklenici firmaya hakediş olarak bağımsız bölümlerin mülkiyetlerinin devredildiği ve proje tamamlandığında kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve protokole göre 305 adet bağımsız bölümün mülkiyeti Avrupakent Gayrimenkul firmasında kalacağı, 1 adet dükkanın mülkiyetinin ise hisseli olacağı tespit edilmiştir.

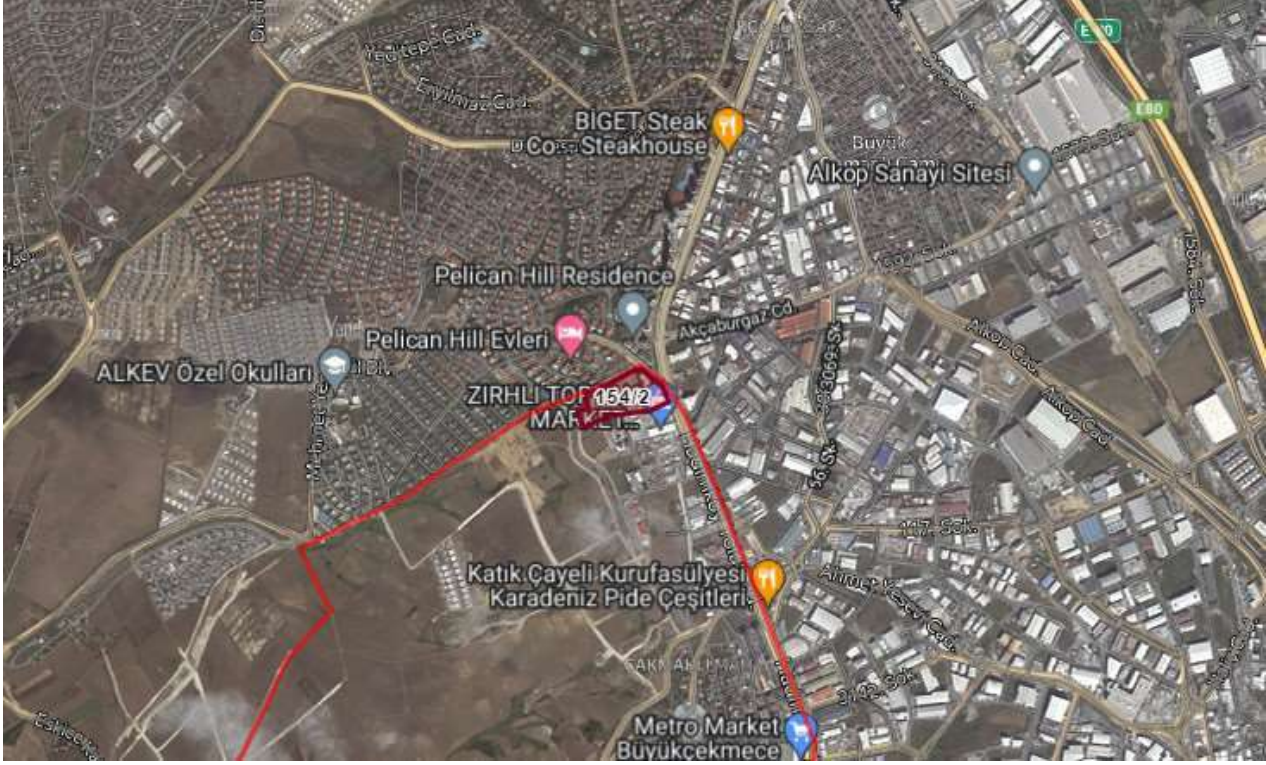
Değerlemede, sözleşmede de listesi bulunan bu gayrimenkullerin tamamlanmaları halindeki değerlerinin tespiti yapılmıştır.



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, Hadımköy Yolu Caddesi ve İslender Sokak arasında yer alan 154 ada 2 parsel üzerinde konumlu, inşası devam eden Demir Life Projesi bünyesindeki A, B, C1 ve C2 Bloklarda konumlu olan 287 adet daire ve 19 adet işyeridir.



Demir Life Projesi`nin yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan çok sayıda lüks villa sitesi ve nitelikli konut projeleri (Demir La Vida Sitesi, Alkent 2000 Sitesi, Republika Academic Apartments, Tulipa Villaları v.b.) ve Hadımköy Yolu üzerinde zemin katları dükkan, normal katları üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrık blok nizamda inşa edilmiş siteler (Republika Academic Apartments, West Blocks) yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı site yaklaşık olarak, Demir Lavida Sitesi`ne 800 m, TEM Otoyolu - Haramidere Kavşağı`na 2,5 km., TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi ile D-100 (E5) Karayolu`na 5 km, Arçelik Fabrikası`na 6 km, Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi`ne yaklaşık 8 km mesafede yer almaktadır.

Site; topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmazlara, Hadımköy Yolu üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Hadımköy Yolu üzerinde yaya sirkülasyonu olmayıp yoğun araç trafiği bulunmaktadır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların bulunduğu Demir Life Projesi, 49.467,87 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 154 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Proje bünyesinde; ticari ve konut fonksiyonlarına sahip olan, A, C1 ve C2 Bloklar ile yalnızca ticari fonksiyonlarda sahip B Blok olmak üzere 4 adet blok yanı sıra proje tamamlandığı takdirde, kontrollü giriş noktaları, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, sosyal tesis, spor salonu ve fitness center, açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, restoran, açık golf ve tenis sahaları, aqua park hizmetleri bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde en son alınan ruhsatlara göre 809 adet konut 42 adet ticari ünite olacak şekilde toplam 851 adet bağımsız bölüm planlandığı görülmüştür. Ancak kat irtifakına esas mimari projesine göre C2 Bloкта 172 adet konut ünitesi yer aldığı görülmüş ve blok genelinde 180, proje genelinde ise 873 adet bağımsız bölüm yer alacağı tespit edilmiştir.
- A Blok 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olacak şekilde toplam 34 katlıdır. A Blok toplam 449 adet konut ve 23 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 66.077,76 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin katlarında ana cadde cepheli ve site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- B Blok bodrum, zemin ve normal kat olacak şekilde toplam 3 katlıdır. B Blok toplam 13 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 5.482,15 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin ve normal katlarında ana cadde cepheli ile site içi cepheli ticari üniteleri yer almaktadır.
- C1 Blok 3 bodrum, zemin ve 25 normal kat olacak şekilde toplam 29 katlıdır. C1 Blok toplam 200 adet konut ve 8 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 29.736,49 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin katlarında site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- C2 Blok 3 bodrum, zemin ve 25 normal kat olacak şekilde toplam 29 katlıdır. C2 Blok toplam 172 adet konut ve 8 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 29.785,64 m² inşaat alanıdır. Bloğun zemin katlarında site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- Hali hazırda proje toplam 131.082,04 m² inşaat alanına sahiptir.
- Ekspertiz tarihi ile site genelinde yapılan tespitlere göre; A Bloкта tüm inşai faaliyetlerin tamamlandığı ortak alanlarda yer alan ince işlerin yanı sıra bazı katlarda banyo klozetlerinde eksiklikler olduğu tespit edilmiş ve A Bloкта yer alan konutlar için tamamlanma seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.
- A Bloкта yer alan konutların antre ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Salon ve odalarının zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyosu hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatalı asma tavan şeklimdedir. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgahı ise policordur. Banyolar `da dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi, ebeveyn banyosunda lavabo ve duşyeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları



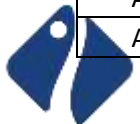
PVC`den mamul ve çift camlıdır. Daire dış kapıları çelik, iç kapıları ise amerikan panel kapıdır.

- B Blok ticari blok olarak planlanmış ve inşa edilmiştir. Blok kaba inşaat, duvar sıvaları, zemin şapları, dış cephe işleri ve kapı vitrin doğramaları tamamlanarak teslim edileceği öğrenilmiştir. Tamamlanması ön görülen bu işlere göre yapılan tespitlere göre blokta kaba inşaatın tamamlandığı, iç duvarlar, duvar ve tavan alçı sıvaların tamamlandığı ve başka herhangi bir imalatın tamamlanmadığı görülmüş ve B Blok genelinde tamamlanma oranının %47 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.
- C1 ve C2 Blokta yapılan tespitlerde kaba inşaatın tamamlandığı, elektrik tesisatlarının ve mekanik tesisatların tamamlandığı, zemin ve duvar seramiklerin tüm katlarda tamamlandığı, iç boya badana, dış ve iç kapılar ile zemin laminant kaplamalarının 12. Kata kadar tamamlandığı, asansör işlerinin bitirildiği ve aktif olduğu, pencere ve cam doğramalarının tamamlandığı, mutfak dolap ve tezgahlarının %20 seviyesinde olduğu, banyo dolapları, dış ve iç kapıların, elektrik armatürlerinin imalatına henüz başlanmadığı ve halihazırda C Blokların tamamlanma oranının %86 mertebesinde olduğu saptanmıştır.
- Proje bünyesinde 428 adet 1+1, 186 adet 2+1, 162 adet 3+1, 26 adet 4+1, 18 adet 5+1 ve 1 adet 5,5 + 1 daire olacak şekilde toplam 821 adet daire yer almaktadır. Projeye ait daire tipolojisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUT TİPOLOJİSİ							
BLOK	TİP						TOPLAM
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1	5,5+1	
A BLOK	240	89	120	0	0	0	449
C1 BLOK	125	25	25	25	0	0	200
C2 BLOK	63	72	17	1	18	1	172
TOPLAM	428	186	162	26	18	1	821

- Proje bünyesinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm numarası, blok numarası, kat bilgisi, hisse bilgisi, daire tipi ve brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	HİSSE	TİP	BRÜT ALAN (m²)
A	1.KAT	1	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	84,26
A	1.KAT	2	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	108,1
A	1.KAT	3	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	73,22
A	1.KAT	4	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	74,76
A	1.KAT	5	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	75,2
A	1.KAT	6	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	123
A	1.KAT	7	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	252,35
A	1.KAT	8	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	271,25
A	1.KAT	9	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	79,42
A	1.KAT	10	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	178,29
A	1.KAT	11	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	82,13
A	1.KAT	12	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	89,1
A	1.KAT	13	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	83,27
A	1.KAT	14	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	190,82



A	2.KAT	15	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	258,18
A	2.KAT	16	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	82,48
A	2.KAT	17	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	105,81
A	2.KAT	18	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	71,66
A	2.KAT	19	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	73,17
A	2.KAT	20	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	73,61
A	2.KAT	21	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,39
A	2.KAT	22	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	203,77
A	2.KAT	23	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	193,66
A	2.KAT	24	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	74,76
A	2.KAT	25	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	163,47
A	2.KAT	26	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	76,35
A	2.KAT	27	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	83,25
A	2.KAT	28	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	78,65
A	2.KAT	29	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	235,39
A	3.KAT	30	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	3.KAT	31	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	3.KAT	32	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	3.KAT	33	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	3.KAT	34	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	3.KAT	35	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	3.KAT	36	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	3.KAT	37	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	3.KAT	38	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	3.KAT	39	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	3.KAT	40	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	3.KAT	41	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	3.KAT	42	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	3.KAT	43	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	3.KAT	44	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	4.KAT	45	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	4.KAT	46	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	4.KAT	47	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	4.KAT	48	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	4.KAT	49	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	4.KAT	50	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	4.KAT	51	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	4.KAT	52	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	4.KAT	53	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	4.KAT	54	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	4.KAT	55	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	4.KAT	56	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	4.KAT	57	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	4.KAT	58	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	4.KAT	59	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	5.KAT	60	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	5.KAT	61	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09



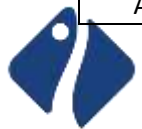
A	5.KAT	62	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	5.KAT	63	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	5.KAT	64	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	5.KAT	65	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	5.KAT	66	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	5.KAT	67	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	5.KAT	68	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	5.KAT	69	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	5.KAT	70	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	5.KAT	71	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	5.KAT	72	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	5.KAT	73	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	5.KAT	74	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	6.KAT	75	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	6.KAT	76	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	6.KAT	77	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	6.KAT	78	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	6.KAT	79	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	6.KAT	80	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	6.KAT	81	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	6.KAT	82	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	6.KAT	83	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	6.KAT	84	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	6.KAT	85	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	6.KAT	86	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	6.KAT	87	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	6.KAT	88	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	6.KAT	89	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	7.KAT	90	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	7.KAT	91	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	7.KAT	92	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	7.KAT	93	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	7.KAT	94	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	7.KAT	95	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	7.KAT	96	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	7.KAT	97	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	7.KAT	98	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	7.KAT	99	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	7.KAT	100	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	7.KAT	101	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	7.KAT	102	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	7.KAT	103	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	7.KAT	104	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	8.KAT	105	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	8.KAT	106	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	8.KAT	107	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	8.KAT	108	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13



A	8.KAT	109	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	8.KAT	110	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	8.KAT	111	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	8.KAT	112	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	8.KAT	113	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	8.KAT	114	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	8.KAT	115	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	8.KAT	116	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	8.KAT	117	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	8.KAT	118	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	8.KAT	119	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	9.KAT	120	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	9.KAT	121	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	9.KAT	122	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	9.KAT	123	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	9.KAT	124	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	9.KAT	125	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	9.KAT	126	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	9.KAT	127	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	9.KAT	128	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	9.KAT	129	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	9.KAT	130	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	9.KAT	131	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	9.KAT	132	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	9.KAT	133	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	9.KAT	134	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	10.KAT	135	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	10.KAT	136	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	10.KAT	137	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	10.KAT	138	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	10.KAT	139	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	10.KAT	140	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	10.KAT	141	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	10.KAT	142	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	10.KAT	143	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	10.KAT	144	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	10.KAT	145	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	10.KAT	146	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	10.KAT	147	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	10.KAT	148	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	10.KAT	149	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	11.KAT	150	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	11.KAT	151	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	11.KAT	152	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	11.KAT	153	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	11.KAT	154	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	11.KAT	155	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15



A	11.KAT	156	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	11.KAT	157	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	11.KAT	158	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	11.KAT	159	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	11.KAT	160	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	11.KAT	161	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	11.KAT	162	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	11.KAT	163	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	11.KAT	164	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	12.KAT	165	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	12.KAT	166	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	12.KAT	167	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	12.KAT	168	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	12.KAT	169	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	12.KAT	170	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	12.KAT	171	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	12.KAT	172	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	12.KAT	173	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	12.KAT	174	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	12.KAT	175	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	12.KAT	176	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	12.KAT	177	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	12.KAT	178	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	12.KAT	179	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	13.KAT	180	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	13.KAT	181	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	13.KAT	182	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	13.KAT	183	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	13.KAT	184	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	13.KAT	185	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	13.KAT	186	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	13.KAT	187	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	13.KAT	188	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	13.KAT	189	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	13.KAT	190	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	13.KAT	191	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	13.KAT	192	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	13.KAT	193	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	13.KAT	194	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	14.KAT	195	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	14.KAT	196	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	14.KAT	197	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	14.KAT	198	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	14.KAT	199	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	14.KAT	200	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	14.KAT	201	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	14.KAT	202	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6



A	14.KAT	203	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	14.KAT	204	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	14.KAT	205	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	14.KAT	206	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	14.KAT	207	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	14.KAT	208	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	14.KAT	209	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	15.KAT	210	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	15.KAT	211	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	15.KAT	212	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	15.KAT	213	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	15.KAT	214	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	15.KAT	215	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	15.KAT	216	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	15.KAT	217	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	15.KAT	218	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	15.KAT	219	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	15.KAT	220	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	15.KAT	221	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	15.KAT	222	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	15.KAT	223	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	15.KAT	224	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	16.KAT	225	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	16.KAT	226	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	16.KAT	227	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	16.KAT	228	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	16.KAT	229	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	16.KAT	230	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	16.KAT	231	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	16.KAT	232	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	16.KAT	233	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	16.KAT	234	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	16.KAT	235	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	16.KAT	236	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	16.KAT	237	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	16.KAT	238	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	16.KAT	239	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	17.KAT	240	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	17.KAT	241	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	17.KAT	242	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	17.KAT	243	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	17.KAT	244	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	17.KAT	245	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	17.KAT	246	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	17.KAT	247	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	17.KAT	248	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	17.KAT	249	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92



A	17.KAT	250	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	17.KAT	251	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	17.KAT	252	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	17.KAT	253	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	17.KAT	254	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	18.KAT	255	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	18.KAT	256	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	18.KAT	257	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	18.KAT	258	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	18.KAT	259	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	18.KAT	260	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	18.KAT	261	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	18.KAT	262	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	18.KAT	263	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	18.KAT	264	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	18.KAT	265	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	18.KAT	266	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	18.KAT	267	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	18.KAT	268	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	18.KAT	269	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	19.KAT	270	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	19.KAT	271	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	19.KAT	272	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	19.KAT	273	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	19.KAT	274	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	19.KAT	275	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	19.KAT	276	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	19.KAT	277	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	19.KAT	278	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	19.KAT	279	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	19.KAT	280	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	19.KAT	281	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	19.KAT	282	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	19.KAT	283	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	19.KAT	284	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	20.KAT	285	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	20.KAT	286	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	20.KAT	287	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	20.KAT	288	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	20.KAT	289	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	20.KAT	290	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	20.KAT	291	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	20.KAT	292	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	20.KAT	293	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	20.KAT	294	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	20.KAT	295	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	20.KAT	296	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57



A	20.KAT	297	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	20.KAT	298	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	20.KAT	299	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	21.KAT	300	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	21.KAT	301	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	21.KAT	302	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	21.KAT	303	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	21.KAT	304	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	21.KAT	305	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	21.KAT	306	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	21.KAT	307	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	21.KAT	308	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	21.KAT	309	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	21.KAT	310	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	21.KAT	311	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	21.KAT	312	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	21.KAT	313	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	21.KAT	314	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	22.KAT	315	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	22.KAT	316	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	22.KAT	317	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	22.KAT	318	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	22.KAT	319	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	22.KAT	320	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	22.KAT	321	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	22.KAT	322	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	22.KAT	323	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	22.KAT	324	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	22.KAT	325	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	22.KAT	326	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	22.KAT	327	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	22.KAT	328	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	22.KAT	329	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	23.KAT	330	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	23.KAT	331	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	23.KAT	332	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	23.KAT	333	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	23.KAT	334	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	23.KAT	335	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	23.KAT	336	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	23.KAT	337	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	23.KAT	338	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	23.KAT	339	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	23.KAT	340	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	23.KAT	341	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	23.KAT	342	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	23.KAT	343	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93



A	23.KAT	344	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	24.KAT	345	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	24.KAT	346	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	24.KAT	347	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	24.KAT	348	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	24.KAT	349	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	24.KAT	350	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	24.KAT	351	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	24.KAT	352	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	24.KAT	353	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	24.KAT	354	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	24.KAT	355	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	24.KAT	356	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	24.KAT	357	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	24.KAT	358	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	24.KAT	359	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	25.KAT	360	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	25.KAT	361	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	25.KAT	362	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	25.KAT	363	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	25.KAT	364	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	25.KAT	365	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	25.KAT	366	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	25.KAT	367	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	25.KAT	368	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	25.KAT	369	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	25.KAT	370	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	25.KAT	371	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	25.KAT	372	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	25.KAT	373	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	25.KAT	374	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	26.KAT	375	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	26.KAT	376	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	26.KAT	377	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	26.KAT	378	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	26.KAT	379	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	26.KAT	380	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	26.KAT	381	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	26.KAT	382	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,73
A	26.KAT	383	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,2
A	26.KAT	384	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	26.KAT	385	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	26.KAT	386	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	26.KAT	387	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	26.KAT	388	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	26.KAT	389	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	27.KAT	390	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65



A	27.KAT	391	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	27.KAT	392	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	27.KAT	393	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	27.KAT	394	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	27.KAT	395	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	27.KAT	396	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	27.KAT	397	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,73
A	27.KAT	398	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,2
A	27.KAT	399	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	27.KAT	400	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	27.KAT	401	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	27.KAT	402	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	27.KAT	403	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	27.KAT	404	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	28.KAT	405	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	28.KAT	406	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	28.KAT	407	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	28.KAT	409	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	28.KAT	410	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	28.KAT	411	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	28.KAT	412	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,73
A	28.KAT	413	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,2
A	28.KAT	414	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	28.KAT	415	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	28.KAT	416	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	28.KAT	417	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	28.KAT	418	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	28.KAT	419	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	29.KAT	420	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	29.KAT	421	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	29.KAT	422	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	29.KAT	423	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	29.KAT	424	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	29.KAT	425	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	29.KAT	426	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	29.KAT	427	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,73
A	29.KAT	428	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,2
A	29.KAT	429	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	29.KAT	430	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	29.KAT	431	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	29.KAT	432	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	29.KAT	433	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	29.KAT	434	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	30.KAT	435	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	30.KAT	436	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	30.KAT	437	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	30.KAT	438	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13



A	30.KAT	439	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	30.KAT	440	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	30.KAT	441	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	30.KAT	442	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,73
A	30.KAT	443	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,2
A	30.KAT	444	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	30.KAT	445	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	30.KAT	446	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	30.KAT	447	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	30.KAT	448	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	30.KAT	449	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	1BK+ZK	450	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	273,07
A	1BK+ZK	451	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	397,15
A	1BK+ZK	452	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	120,03
A	1BK+ZK	453	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	164,15
A	1BK+ZK	454	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	175,41
A	1BK+ZK	455	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	208,76
A	1BK+ZK	456	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	155,24
A	1BK+ZK	457	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	220,1
A	1BK+ZK	458	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	171,19
A	1BK+ZK	459	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	118
A	1BK+ZK	460	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	116,69
A	1BK+ZK	461	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	152,22
A	1BK+ZK	462	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	141,32
A	1BK+ZK	463	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	158,99
A	1BK+ZK	464	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	97,43
A	1BK+ZK	465	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	118,69
A	1BK+ZK	466	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	97,93
A	1BK+ZK	467	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	98,05
A	1BK+ZK	468	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	160,89
A	1BK+ZK	469	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	137,29
A	1BK+ZK	470	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	115,36
A	1BK+ZK	471	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	156,8
A	1K	472	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	97,13
A	28.KAT	408	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
B	1BK+ZK	1	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	166,43
B	1BK+ZK	2	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	262,74
B	1BK+ZK	3	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	268,51
B	1BK+ZK	4	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	182,13
B	1BK+ZK	5	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	183,38
B	1BK+ZK	6	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	184,62
B	1BK+ZK	7	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	267,07
B	1K	8	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	93,77
B	1K	9	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	119,48
B	1K	10	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	117,24
B	1K	11	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	117,88
B	1K	12	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	118,51



B	1K	13	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	266,91
C1	1.KAT	1	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	260,86
C1	1.KAT	2	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	80
C1	1.KAT	3	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	71,62
C1	1.KAT	4	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	120,88
C1	1.KAT	5	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	87,51
C1	1.KAT	6	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	81,28
C1	1.KAT	7	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	68,42
C1	1.KAT	8	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	245,87
C1	2.KAT	9	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	2.KAT	10	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	2.KAT	11	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	2.KAT	12	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	2.KAT	13	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	2.KAT	14	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	2.KAT	15	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	2.KAT	16	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	3.KAT	17	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	3.KAT	18	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	3.KAT	19	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	3.KAT	20	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	3.KAT	21	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	3.KAT	22	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	3.KAT	23	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	3.KAT	24	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	4.KAT	25	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	4.KAT	26	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	4.KAT	27	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	4.KAT	28	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,28
C1	4.KAT	29	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	4.KAT	30	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	4.KAT	31	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	4.KAT	32	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	5.KAT	33	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	5.KAT	34	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	5.KAT	35	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	5.KAT	36	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	5.KAT	37	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	5.KAT	38	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	5.KAT	39	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	5.KAT	40	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	6.KAT	41	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	6.KAT	42	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	6.KAT	43	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	6.KAT	44	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	6.KAT	45	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	6.KAT	46	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45



C1	6.KAT	47	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	6.KAT	48	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	7.KAT	49	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	7.KAT	50	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	7.KAT	51	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	7.KAT	52	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	7.KAT	53	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	7.KAT	54	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	7.KAT	55	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	7.KAT	56	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	8.KAT	57	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	8.KAT	58	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	8.KAT	59	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	8.KAT	60	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	8.KAT	61	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	8.KAT	62	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	8.KAT	63	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	8.KAT	64	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	9.KAT	65	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	9.KAT	66	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	9.KAT	67	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	9.KAT	68	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	9.KAT	69	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	9.KAT	70	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	9.KAT	71	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	9.KAT	72	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	10.KAT	73	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	10.KAT	74	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	10.KAT	75	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	10.KAT	76	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	10.KAT	77	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	10.KAT	78	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	10.KAT	79	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	10.KAT	80	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	11.KAT	81	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	11.KAT	82	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	11.KAT	83	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	11.KAT	84	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	11.KAT	85	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	11.KAT	86	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	11.KAT	87	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	11.KAT	88	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	12.KAT	89	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	12.KAT	90	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	12.KAT	91	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	12.KAT	92	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	12.KAT	93	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57



C1	12.KAT	94	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	12.KAT	95	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	12.KAT	96	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	13.KAT	97	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	13.KAT	98	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	13.KAT	99	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	13.KAT	100	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,28
C1	13.KAT	101	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	13.KAT	102	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	13.KAT	103	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	13.KAT	104	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	14.KAT	105	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	14.KAT	106	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	14.KAT	107	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	14.KAT	108	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	14.KAT	109	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	14.KAT	110	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	14.KAT	111	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	14.KAT	112	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	15.KAT	113	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	15.KAT	114	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	15.KAT	115	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	15.KAT	116	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	15.KAT	117	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	15.KAT	118	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	15.KAT	119	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	15.KAT	120	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	16.KAT	121	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	16.KAT	122	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	16.KAT	123	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	16.KAT	124	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	16.KAT	125	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	16.KAT	126	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	16.KAT	127	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	16.KAT	128	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	17.KAT	129	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	17.KAT	130	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	17.KAT	131	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	17.KAT	132	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	17.KAT	133	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	17.KAT	134	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	17.KAT	135	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	17.KAT	136	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	18.KAT	137	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	18.KAT	138	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	18.KAT	139	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	18.KAT	140	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13



C1	18.KAT	141	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	18.KAT	142	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	18.KAT	143	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	18.KAT	144	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	19.KAT	145	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	19.KAT	146	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	19.KAT	147	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	19.KAT	148	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	19.KAT	149	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	19.KAT	150	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	19.KAT	151	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	19.KAT	152	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	20.KAT	153	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	20.KAT	154	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	20.KAT	155	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	20.KAT	156	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	20.KAT	157	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	20.KAT	158	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	20.KAT	159	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	20.KAT	160	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	21.KAT	161	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	21.KAT	162	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	21.KAT	163	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	21.KAT	164	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	21.KAT	165	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	21.KAT	166	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	21.KAT	167	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	21.KAT	168	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	22.KAT	169	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	22.KAT	170	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	22.KAT	171	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	22.KAT	172	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	22.KAT	173	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	22.KAT	174	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	22.KAT	175	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	22.KAT	176	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	23.KAT	177	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	23.KAT	178	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	23.KAT	179	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	23.KAT	180	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	23.KAT	181	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	23.KAT	182	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	23.KAT	183	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	23.KAT	184	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	24.KAT	185	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	24.KAT	186	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	24.KAT	187	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70



C1	24.KAT	188	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	24.KAT	189	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	24.KAT	190	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	24.KAT	191	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	24.KAT	192	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	25.KAT	193	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	25.KAT	194	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	25.KAT	195	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	25.KAT	196	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	25.KAT	197	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	25.KAT	198	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	25.KAT	199	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	25.KAT	200	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	1BK+ZK	201	AVRUPA GAYRİMENKUL	MARKET	842,21
C1	1BK+ZK	202	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	254,37
C1	1BK+ZK	203	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	113,12
C1	1BK+ZK	204	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	117,95
C1	1BK+ZK	205	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	200,19
C1	1BK+ZK	206	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	91,94
C1	1BK+ZK	207	ORTAK	DÜKKAN	93,98
C1	1BK+ZK	208	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	170,86
C2	1.KAT	1	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	144,36
C2	1.KAT	2	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,02
C2	1.KAT	3	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	71,2
C2	1.KAT	4	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	327,45
C2	1.KAT	5	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	167,86
C2	1.KAT	6	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	76,85
C2	1.KAT	7	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	130,1
C2	1.KAT	8	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	131,86
C2	2.KAT	9	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	2.KAT	10	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	2.KAT	11	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	2.KAT	12	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	2.KAT	13	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	2.KAT	14	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	2.KAT	15	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	2.KAT	16	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	3.KAT	17	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	3.KAT	18	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	3.KAT	19	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	3.KAT	20	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	3.KAT	21	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	3.KAT	22	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	3.KAT	23	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	3.KAT	24	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	4.KAT	25	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76
C2	4.KAT	26	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76



C2	4.KAT	27	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	4.KAT	28	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	4.KAT	29	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	4.KAT	30	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	4.KAT	31	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	4.KAT	32	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	5.KAT	33	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	5.KAT	34	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	5.KAT	35	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	5.KAT	36	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	5.KAT	37	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	5.KAT	38	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	5.KAT	39	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	5.KAT	40	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	6.KAT	41	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	6.KAT	42	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	6.KAT	43	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	6.KAT	44	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	6.KAT	45	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	6.KAT	46	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	6.KAT	47	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	6.KAT	48	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	7.KAT	49	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76
C2	7.KAT	50	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C9	73,76
C2	7.KAT	51	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	7.KAT	52	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	7.KAT	53	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	7.KAT	54	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	7.KAT	55	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	7.KAT	56	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	8.KAT	57	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	8.KAT	58	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	8.KAT	59	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	8.KAT	60	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	8.KAT	61	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	8.KAT	62	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	8.KAT	63	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	8.KAT	64	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	9.KAT	65	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	9.KAT	66	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	9.KAT	67	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	9.KAT	68	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	9.KAT	69	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	9.KAT	70	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	9.KAT	71	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	9.KAT	72	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	10.KAT	73	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76



C2	10.KAT	74	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76
C2	10.KAT	75	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	10.KAT	76	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	10.KAT	77	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	10.KAT	78	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	10.KAT	79	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	10.KAT	80	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	11.KAT	81	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	11.KAT	82	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	11.KAT	83	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	11.KAT	84	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	11.KAT	85	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	11.KAT	86	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	11.KAT	87	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	11.KAT	88	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	12.KAT	89	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	12.KAT	90	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	12.KAT	91	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	12.KAT	92	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	12.KAT	93	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	12.KAT	94	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	12.KAT	95	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	12.KAT	96	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	13.KAT	97	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	13.KAT	98	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76
C2	13.KAT	99	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	13.KAT	100	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	13.KAT	101	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	13.KAT	102	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	13.KAT	103	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	13.KAT	104	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	14.KAT	105	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	14.KAT	106	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	14.KAT	107	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	14.KAT	108	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	14.KAT	109	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	14.KAT	110	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	14.KAT	111	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	14.KAT	112	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	15.KAT	113	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	15.KAT	114	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	15.KAT	115	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	15.KAT	116	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	15.KAT	117	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	15.KAT	118	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	15.KAT	119	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	15.KAT	120	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09



C2	16.KAT	121	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59
C2	16.KAT	122	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,67
C2	16.KAT	123	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,47
C2	16.-17.KAT	124	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C2	427,2
C2	16.KAT	125	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,6
C2	16.KAT	126	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,89
C2	16.KAT	127	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28
C2	16.KAT	128	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	17.KAT	129	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	17.KAT	130	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	17.KAT	131	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,47
C2	17.KAT	132	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,6
C2	17.KAT	133	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	17.KAT	134	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	17.KAT	135	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	18.KAT	136	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	18.KAT	137	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	18.KAT	138	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,47
C2	18.-19.KAT	139	DEMİR İNŞAAT	5,5+1 C1	476,8
C2	18.KAT	140	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	18.KAT	141	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	18.KAT	142	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	19.KAT	143	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59
C2	19.KAT	144	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,67
C2	19.KAT	145	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,47
C2	19.KAT	146	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,89
C2	19.KAT	147	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28
C2	19.KAT	148	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	20.KAT	149	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	20.KAT	150	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	20.-21.KAT	151	DEMİR İNŞAAT	5+1 C3	473,17
C2	20.KAT	152	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	20.KAT	153	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	20.KAT	154	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	21.KAT	155	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	21.KAT	156	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	21.KAT	157	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	21.KAT	158	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	21.KAT	159	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	22.KAT	160	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59
C2	22.-23.KAT	161	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C4	527,34
C2	22.KAT	162	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28
C2	22.KAT	163	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	23.KAT	164	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	23.KAT	165	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	23.KAT	166	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	24.KAT	167	DEMİR İNŞAAT	1+1 C9	69,39



C2	24.-25.KAT	168	DEMİR İNŞAAT	2+1 C4	282,64
C2	24.-25.KAT	169	DEMİR İNŞAAT	4+1 C4	325,55
C2	24.KAT	170	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	25.KAT	171	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C9	69,39
C2	25.KAT	172	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	1BK+ZK	173	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	157,63
C2	1BK+ZK	174	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	258,88
C2	1BK+ZK	175	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	255,5
C2	1BK+ZK	176	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	248,93
C2	1BK+ZK	177	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	149,64
C2	1BK+ZK	178	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	143,87
C2	1BK+ZK	179	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	224,19
C2	1BK+ZK	180	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	197,88

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.



6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.



Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu 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.

6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlının batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İl'i'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridine sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kırac İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kolektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondulu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- İstanbul Metropoliten alanında önemli bir kentsel gelişim niteliğinde olan Büyükçekmece'de bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın ve ulaşımının kolay olması,
- Modern tasarım ve mimari estetiği ve geniş peyzaj ve sosyal olanakları olan bir site bünyesinde yer alması,
- Kapalı otoparkın mevcudiyeti,
- İnşaatin büyük oranda tamamlanmış olması,

Olumsuz etkenler:

- Projenin inşasının devam etmesi (geçici etken),
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazlarla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 10. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 190 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 11.800.000,-TL (62.105,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0542 231 95 53)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 3. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 190 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 11.300.000,-TL (59.473,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0531 101 01 48)
3. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 22. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 120 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 8.575.000,-TL (71.458,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0534 424 61 99)
4. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 7. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 85 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunmayan daire 5.300.000,-TL (62.352,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0506 671 34 72)
5. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 10. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 85 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunmayan daire 5.500.000,-TL (64.705,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0538 201 70 22)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan West Blocks Sitesi içerisinde yer alan, 6. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 206 m² kullanım alanlı olarak



beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 9.750.000,-TL (47.330,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 818 27 25)

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan West Blocks Sitesi içerisinde yer alan, 11. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 206 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, kısıtlı göl manzarası bulunan daire 9.250.000,-TL (44.902,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0533 633 98 72)
8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan Demir La Vida Sitesi içerisinde yer alan, 3. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 120 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, manzarası bulunmayan daire 6.250.000,-TL (52.083,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0530 158 42 95)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

9. Değerleme konusu taşınmazlara göre ana caddeye daha uzak villalar bölgesinde yer alan, brüt 330 m² kullanım alanlı dükkan 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.636,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 335 92 70)
10. Değerleme konusu taşınmazlara göre daha kötü konumda Akçaburgaz Mahallesi sınırları içerisinde cadde üzerinde yer alan, bodrum katta brüt 229 m², zemin katta brüt 229 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 458 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı %30 oranında zemine indirildiğinde 298 m² zemin kat alanı üzerinden 50.335,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0536 053 68 30)
11. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan, D-100 Karayolu ve metrobüs durağına yakın konumda yer alan, brüt 200 m² kullanım alanlı dükkan 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. (85.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 334 73 63)
12. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan, D-100 Karayolu ve metrobüs durağına yakın konumda yer alan, brüt 150 m² kullanım alanlı dükkan 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (80.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 062 88 22)
13. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan, ticaretin daha az olduğu bölgede konumlu olan, brüt, zemin katı brüt 150 m², asma katı brüt 150 m² olacak şekilde toplam brüt 300 m² kullanım alanlı dükkan 13.250.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat alanı %50 oranında zemine indirildiğinde 225 m² zemin kat alanı üzerinden 58.888,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0532 320 92 69)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı** kullanılır.



Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu,



yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	1	2	3	4	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m²)	190	190	120	85	85	206	206	120
İstenen Fiyat (TL)	11.800.000	11.300.000	8.575.000	5.300.000	5.500.000	9.750.000	9.250.000	6.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	11.650.000	11.150.000	8.500.000	5.250.000	5.450.000	9.500.000	9.000.000	6.090.000
Birim Değer (TL/m²)	61.315	58.685	70.835	61.765	64.120	46.115	43.690	50.750
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	10%	5%	0%	0%	20%	20%	5%
Manzara Düzeltmesi (%)	0%	0%	-5%	-5%	-5%	0%	0%	5%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	0%	-5%	-5%	50%	50%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	67.447	64.554	70.835	58.677	60.914	69.173	65.535	71.050
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	66.025							
Satılık konut emsalleri 1-5. katlar arasında yer alan manzaralı konutlara göre şerefiyelendirilmiştir.								

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)

Emsal No	9	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m ²)	330	298	200	150	225
İstenen Fiyat (TL)	21.000.000	15.000.000	17.000.000	12.000.000	13.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.900.000	14.250.000	15.300.000	10.800.000	12.587.500
Birim Değer (TL/m ²)	57.275	47.820	76.500	72.000	55.945
Alan Düzeltmesi (%)	10%	10%	5%	0%	5%
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	-25%	-10%	10%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	10%	5%	5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	40%	-15%	-5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	68.730	66.948	65.025	68.400	64.337
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	66.700				



8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri takdir edilmiş ve bu baz birim değer üzerinde taşınmazların site ve blok içinde yer aldıkları konum, manzara, alan ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak şerefiye kat sayıları belirlenmiş, bu baz birim değer, şerefiye kat sayısı ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında bitmesi halindeki ve halihazırda tamamlanma oranına göre toplam değerleri de aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	BLOK	KAT	HİSSE	DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	BAZ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ŞEREFİYE KATSAYISI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	BİTMİŞ DEĞER (TL)	TAMAMLANMA ORANI (%)	TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA DEĞER (TL)
1	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A8	84,26	66.025	0,80	52.820	4.450.000	100%	4.450.000
2	A	1.KAT	DEMİR	2+1 A3	108,10	66.025	0,78	51.500	5.565.000	100%	5.565.000
3	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A1	73,22	66.025	0,80	52.820	3.865.000	100%	3.865.000
4	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A2	74,76	66.025	0,80	52.820	3.950.000	100%	3.950.000
5	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A3	75,20	66.025	0,76	50.179	3.775.000	100%	3.775.000
6	A	1.KAT	DEMİR	2+1 A2	123,00	66.025	0,69	45.557	5.605.000	100%	5.605.000
7	A	1.KAT	DEMİR	3+1 A1	252,35	66.025	0,76	50.179	12.660.000	100%	12.660.000
8	A	1.KAT	DEMİR	3+1 A3	271,25	66.025	1,07	70.647	19.165.000	100%	19.165.000
9	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A5	79,42	66.025	1,14	75.269	5.980.000	100%	5.980.000
10	A	1.KAT	DEMİR	3+1 A2	178,29	66.025	1,03	68.006	12.125.000	100%	12.125.000
11	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A4	82,13	66.025	0,92	60.743	4.990.000	100%	4.990.000
12	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A6	89,10	66.025	0,80	52.820	4.705.000	100%	4.705.000
13	A	1.KAT	DEMİR	1+1 A7	83,27	66.025	0,80	52.820	4.400.000	100%	4.400.000
14	A	1.KAT	DEMİR	3+1 A4	190,82	66.025	0,69	45.557	8.695.000	100%	8.695.000
15	A	2.KAT	DEMİR	2+1 A1	258,18	66.025	0,60	39.615	10.230.000	100%	10.230.000
16	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A8	82,48	66.025	0,80	52.820	4.355.000	100%	4.355.000
17	A	2.KAT	DEMİR	2+1 A3	105,81	66.025	0,78	51.500	5.450.000	100%	5.450.000
18	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A1	71,66	66.025	0,80	52.820	3.785.000	100%	3.785.000
19	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A2	73,17	66.025	0,80	52.820	3.865.000	100%	3.865.000
20	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A3	73,61	66.025	0,76	50.179	3.695.000	100%	3.695.000
21	A	2.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,39	66.025	0,69	45.557	5.485.000	100%	5.485.000

22	A	2.KAT	DEMİR	3+1 A1	203,77	66.025	0,76	50.179	10.225.000	100%	10.225.000
23	A	2.KAT	DEMİR	3+1 A3	193,66	66.025	1,07	70.647	13.680.000	100%	13.680.000
24	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A5	74,76	66.025	1,14	75.269	5.625.000	100%	5.625.000
25	A	2.KAT	DEMİR	3+1 A2	163,47	66.025	1,03	68.006	11.115.000	100%	11.115.000
26	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A4	76,35	66.025	0,92	60.743	4.640.000	100%	4.640.000
27	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A6	83,25	66.025	0,80	52.820	4.395.000	100%	4.395.000
28	A	2.KAT	DEMİR	1+1 A7	78,65	66.025	0,80	52.820	4.155.000	100%	4.155.000
29	A	2.KAT	DEMİR	3+1 A4	235,39	66.025	0,69	45.557	10.725.000	100%	10.725.000
30	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,78	51.500	7.295.000	100%	7.295.000
31	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,80	52.820	4.230.000	100%	4.230.000
32	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,78	51.500	5.195.000	100%	5.195.000
33	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,80	52.820	3.650.000	100%	3.650.000
34	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,80	52.820	3.790.000	100%	3.790.000
35	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,76	50.179	3.720.000	100%	3.720.000
36	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,69	45.557	5.470.000	100%	5.470.000
37	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,83	54.801	10.445.000	100%	10.445.000
38	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,07	70.647	14.075.000	100%	14.075.000
39	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,14	75.269	5.790.000	100%	5.790.000
40	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,03	68.006	11.440.000	100%	11.440.000
41	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,92	60.743	4.770.000	100%	4.770.000
42	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,80	52.820	4.525.000	100%	4.525.000
43	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,80	52.820	4.275.000	100%	4.275.000
44	A	3.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,69	45.557	8.735.000	100%	8.735.000
45	A	4.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,78	51.500	7.295.000	100%	7.295.000
46	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,80	52.820	4.230.000	100%	4.230.000
47	A	4.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,78	51.500	5.195.000	100%	5.195.000
48	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,80	52.820	3.650.000	100%	3.650.000
49	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,80	52.820	3.790.000	100%	3.790.000
50	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,76	50.179	3.720.000	100%	3.720.000
51	A	4.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,69	45.557	5.470.000	100%	5.470.000
52	A	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,83	54.801	10.445.000	100%	10.445.000
53	A	4.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,07	70.647	14.075.000	100%	14.075.000



54	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,14	75.269	5.790.000	100%	5.790.000
55	A	4.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,03	68.006	11.440.000	100%	11.440.000
56	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,92	60.743	4.770.000	100%	4.770.000
57	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,80	52.820	4.525.000	100%	4.525.000
58	A	4.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,80	52.820	4.275.000	100%	4.275.000
59	A	4.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,69	45.557	8.735.000	100%	8.735.000
60	A	5.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,79	52.160	7.390.000	100%	7.390.000
61	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,81	53.480	4.285.000	100%	4.285.000
62	A	5.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,79	52.160	5.260.000	100%	5.260.000
63	A	5.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,82	54.141	3.745.000	100%	3.745.000
64	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,81	53.480	3.835.000	100%	3.835.000
65	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,78	51.500	3.820.000	100%	3.820.000
66	A	5.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,70	46.218	5.550.000	100%	5.550.000
67	A	5.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,84	55.461	10.570.000	100%	10.570.000
68	A	5.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,09	71.967	14.340.000	100%	14.340.000
69	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,16	76.589	5.890.000	100%	5.890.000
70	A	5.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,05	69.326	11.660.000	100%	11.660.000
71	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,93	61.403	4.825.000	100%	4.825.000
72	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,81	53.480	4.580.000	100%	4.580.000
73	A	5.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,81	53.480	4.330.000	100%	4.330.000
74	A	5.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,70	46.218	8.860.000	100%	8.860.000
75	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,79	52.160	7.390.000	100%	7.390.000
76	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,81	53.480	4.285.000	100%	4.285.000
77	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,79	52.160	5.260.000	100%	5.260.000
78	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,82	54.141	3.745.000	100%	3.745.000
79	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,81	53.480	3.835.000	100%	3.835.000
80	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,78	51.500	3.820.000	100%	3.820.000
81	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,70	46.218	5.550.000	100%	5.550.000
82	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,84	55.461	10.570.000	100%	10.570.000
83	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,09	71.967	14.340.000	100%	14.340.000
84	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,16	76.589	5.890.000	100%	5.890.000
85	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,05	69.326	11.660.000	100%	11.660.000



86	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,93	61.403	4.825.000	100%	4.825.000
87	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,81	53.480	4.580.000	100%	4.580.000
88	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,81	53.480	4.330.000	100%	4.330.000
89	A	6.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,70	46.218	8.860.000	100%	8.860.000
90	A	7.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,79	52.160	7.390.000	100%	7.390.000
91	A	7.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,81	53.480	4.285.000	100%	4.285.000
92	A	7.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,79	52.160	5.260.000	100%	5.260.000
93	A	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,82	54.141	3.745.000	100%	3.745.000
94	A	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,81	53.480	3.835.000	100%	3.835.000
95	A	7.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,78	51.500	3.820.000	100%	3.820.000
96	A	7.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,70	46.218	5.550.000	100%	5.550.000
97	A	7.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,84	55.461	10.570.000	100%	10.570.000
98	A	7.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,09	71.967	14.340.000	100%	14.340.000
99	A	7.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,16	76.589	5.890.000	100%	5.890.000
100	A	7.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,05	69.326	11.660.000	100%	11.660.000
101	A	7.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,93	61.403	4.825.000	100%	4.825.000
102	A	7.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,81	53.480	4.580.000	100%	4.580.000
103	A	7.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,81	53.480	4.330.000	100%	4.330.000
104	A	7.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,70	46.218	8.860.000	100%	8.860.000
105	A	8.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,79	52.160	7.390.000	100%	7.390.000
106	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,81	53.480	4.285.000	100%	4.285.000
107	A	8.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,79	52.160	5.260.000	100%	5.260.000
108	A	8.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,82	54.141	3.745.000	100%	3.745.000
109	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,81	53.480	3.835.000	100%	3.835.000
110	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,78	51.500	3.820.000	100%	3.820.000
111	A	8.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,70	46.218	5.550.000	100%	5.550.000
112	A	8.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,84	55.461	10.570.000	100%	10.570.000
113	A	8.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,09	71.967	14.340.000	100%	14.340.000
114	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,16	76.589	5.890.000	100%	5.890.000
115	A	8.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,05	69.326	11.660.000	100%	11.660.000
116	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,93	61.403	4.825.000	100%	4.825.000
117	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,81	53.480	4.580.000	100%	4.580.000



118	A	8.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,81	53.480	4.330.000	100%	4.330.000
119	A	8.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,70	46.218	8.860.000	100%	8.860.000
120	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,79	52.160	7.390.000	100%	7.390.000
121	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,81	53.480	4.285.000	100%	4.285.000
122	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,79	52.160	5.260.000	100%	5.260.000
123	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,82	54.141	3.745.000	100%	3.745.000
124	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,81	53.480	3.835.000	100%	3.835.000
125	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,78	51.500	3.820.000	100%	3.820.000
126	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,70	46.218	5.550.000	100%	5.550.000
127	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,84	55.461	10.570.000	100%	10.570.000
128	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,09	71.967	14.340.000	100%	14.340.000
129	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,16	76.589	5.890.000	100%	5.890.000
130	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,05	69.326	11.660.000	100%	11.660.000
131	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,93	61.403	4.825.000	100%	4.825.000
132	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,81	53.480	4.580.000	100%	4.580.000
133	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,81	53.480	4.330.000	100%	4.330.000
134	A	9.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,70	46.218	8.860.000	100%	8.860.000
135	A	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,81	53.480	7.575.000	100%	7.575.000
136	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,83	54.801	4.390.000	100%	4.390.000
137	A	10.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,81	53.480	5.395.000	100%	5.395.000
138	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,83	54.801	3.790.000	100%	3.790.000
139	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,83	54.801	3.930.000	100%	3.930.000
140	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,79	52.160	3.870.000	100%	3.870.000
141	A	10.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,72	47.538	5.710.000	100%	5.710.000
142	A	10.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,86	56.782	10.820.000	100%	10.820.000
143	A	10.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,11	73.288	14.605.000	100%	14.605.000
144	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,19	78.570	6.045.000	100%	6.045.000
145	A	10.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,07	70.647	11.885.000	100%	11.885.000
146	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,95	62.724	4.930.000	100%	4.930.000
147	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,83	54.801	4.695.000	100%	4.695.000
148	A	10.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,83	54.801	4.435.000	100%	4.435.000
149	A	10.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,72	47.538	9.115.000	100%	9.115.000



150	A	11.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,81	53.480	7.575.000	100%	7.575.000
151	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,83	54.801	4.390.000	100%	4.390.000
152	A	11.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,81	53.480	5.395.000	100%	5.395.000
153	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,83	54.801	3.790.000	100%	3.790.000
154	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,83	54.801	3.930.000	100%	3.930.000
155	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,79	52.160	3.870.000	100%	3.870.000
156	A	11.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,72	47.538	5.710.000	100%	5.710.000
157	A	11.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,86	56.782	10.820.000	100%	10.820.000
158	A	11.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,11	73.288	14.605.000	100%	14.605.000
159	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,19	78.570	6.045.000	100%	6.045.000
160	A	11.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,07	70.647	11.885.000	100%	11.885.000
161	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,95	62.724	4.930.000	100%	4.930.000
162	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,83	54.801	4.695.000	100%	4.695.000
163	A	11.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,83	54.801	4.435.000	100%	4.435.000
164	A	11.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,72	47.538	9.115.000	100%	9.115.000
165	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,81	53.480	7.575.000	100%	7.575.000
166	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,83	54.801	4.390.000	100%	4.390.000
167	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,81	53.480	5.395.000	100%	5.395.000
168	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,83	54.801	3.790.000	100%	3.790.000
169	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,83	54.801	3.930.000	100%	3.930.000
170	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,79	52.160	3.870.000	100%	3.870.000
171	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,72	47.538	5.710.000	100%	5.710.000
172	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,86	56.782	10.820.000	100%	10.820.000
173	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,11	73.288	14.605.000	100%	14.605.000
174	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,19	78.570	6.045.000	100%	6.045.000
175	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,07	70.647	11.885.000	100%	11.885.000
176	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,95	62.724	4.930.000	100%	4.930.000
177	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,83	54.801	4.695.000	100%	4.695.000
178	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,83	54.801	4.435.000	100%	4.435.000
179	A	12.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,72	47.538	9.115.000	100%	9.115.000
180	A	13.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,81	53.480	7.575.000	100%	7.575.000
181	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,83	54.801	4.390.000	100%	4.390.000



182	A	13.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,81	53.480	5.395.000	100%	5.395.000
183	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,83	54.801	3.790.000	100%	3.790.000
184	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,83	54.801	3.930.000	100%	3.930.000
185	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,79	52.160	3.870.000	100%	3.870.000
186	A	13.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,72	47.538	5.710.000	100%	5.710.000
187	A	13.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,86	56.782	10.820.000	100%	10.820.000
188	A	13.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,11	73.288	14.605.000	100%	14.605.000
189	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,19	78.570	6.045.000	100%	6.045.000
190	A	13.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,07	70.647	11.885.000	100%	11.885.000
191	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,95	62.724	4.930.000	100%	4.930.000
192	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,83	54.801	4.695.000	100%	4.695.000
193	A	13.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,83	54.801	4.435.000	100%	4.435.000
194	A	13.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,72	47.538	9.115.000	100%	9.115.000
195	A	14.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,81	53.480	7.575.000	100%	7.575.000
196	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,83	54.801	4.390.000	100%	4.390.000
197	A	14.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,81	53.480	5.395.000	100%	5.395.000
198	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,83	54.801	3.790.000	100%	3.790.000
199	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,83	54.801	3.930.000	100%	3.930.000
200	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,79	52.160	3.870.000	100%	3.870.000
201	A	14.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,72	47.538	5.710.000	100%	5.710.000
202	A	14.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,86	56.782	10.820.000	100%	10.820.000
203	A	14.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,11	73.288	14.605.000	100%	14.605.000
204	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,19	78.570	6.045.000	100%	6.045.000
205	A	14.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,07	70.647	11.885.000	100%	11.885.000
206	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,95	62.724	4.930.000	100%	4.930.000
207	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,83	54.801	4.695.000	100%	4.695.000
208	A	14.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,83	54.801	4.435.000	100%	4.435.000
209	A	14.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,72	47.538	9.115.000	100%	9.115.000
210	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,83	54.801	7.760.000	100%	7.760.000
211	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,85	56.121	4.495.000	100%	4.495.000
212	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,83	54.801	5.530.000	100%	5.530.000
213	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,85	56.121	3.880.000	100%	3.880.000



214	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,85	56.121	4.025.000	100%	4.025.000
215	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,81	53.480	3.965.000	100%	3.965.000
216	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,73	48.198	5.785.000	100%	5.785.000
217	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,88	58.102	11.075.000	100%	11.075.000
218	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,13	74.608	14.865.000	100%	14.865.000
219	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,21	79.890	6.145.000	100%	6.145.000
220	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,10	72.628	12.215.000	100%	12.215.000
221	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,97	64.044	5.030.000	100%	5.030.000
222	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,85	56.121	4.805.000	100%	4.805.000
223	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,85	56.121	4.540.000	100%	4.540.000
224	A	15.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,73	48.198	9.240.000	100%	9.240.000
225	A	16.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,83	54.801	7.760.000	100%	7.760.000
226	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,85	56.121	4.495.000	100%	4.495.000
227	A	16.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,83	54.801	5.530.000	100%	5.530.000
228	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,85	56.121	3.880.000	100%	3.880.000
229	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,85	56.121	4.025.000	100%	4.025.000
230	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,81	53.480	3.965.000	100%	3.965.000
231	A	16.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,73	48.198	5.785.000	100%	5.785.000
232	A	16.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,88	58.102	11.075.000	100%	11.075.000
233	A	16.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,13	74.608	14.865.000	100%	14.865.000
234	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,21	79.890	6.145.000	100%	6.145.000
235	A	16.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,10	72.628	12.215.000	100%	12.215.000
236	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,97	64.044	5.030.000	100%	5.030.000
237	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,85	56.121	4.805.000	100%	4.805.000
238	A	16.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,85	56.121	4.540.000	100%	4.540.000
239	A	16.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,73	48.198	9.240.000	100%	9.240.000
240	A	17.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,83	54.801	7.760.000	100%	7.760.000
241	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,85	56.121	4.495.000	100%	4.495.000
242	A	17.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,83	54.801	5.530.000	100%	5.530.000
243	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,85	56.121	3.880.000	100%	3.880.000
244	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,85	56.121	4.025.000	100%	4.025.000
245	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,81	53.480	3.965.000	100%	3.965.000



246	A	17.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,73	48.198	5.785.000	100%	5.785.000
247	A	17.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,88	58.102	11.075.000	100%	11.075.000
248	A	17.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,13	74.608	14.865.000	100%	14.865.000
249	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,21	79.890	6.145.000	100%	6.145.000
250	A	17.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,10	72.628	12.215.000	100%	12.215.000
251	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,97	64.044	5.030.000	100%	5.030.000
252	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,85	56.121	4.805.000	100%	4.805.000
253	A	17.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,85	56.121	4.540.000	100%	4.540.000
254	A	17.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,73	48.198	9.240.000	100%	9.240.000
255	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,83	54.801	7.760.000	100%	7.760.000
256	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,85	56.121	4.495.000	100%	4.495.000
257	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,83	54.801	5.530.000	100%	5.530.000
258	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,85	56.121	3.880.000	100%	3.880.000
259	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,85	56.121	4.025.000	100%	4.025.000
260	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,81	53.480	3.965.000	100%	3.965.000
261	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,73	48.198	5.785.000	100%	5.785.000
262	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,88	58.102	11.075.000	100%	11.075.000
263	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,13	74.608	14.865.000	100%	14.865.000
264	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,21	79.890	6.145.000	100%	6.145.000
265	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,10	72.628	12.215.000	100%	12.215.000
266	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,97	64.044	5.030.000	100%	5.030.000
267	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,85	56.121	4.805.000	100%	4.805.000
268	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,85	56.121	4.540.000	100%	4.540.000
269	A	18.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,73	48.198	9.240.000	100%	9.240.000
270	A	19.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,83	54.801	7.760.000	100%	7.760.000
271	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,85	56.121	4.495.000	100%	4.495.000
272	A	19.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,83	54.801	5.530.000	100%	5.530.000
273	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,85	56.121	3.880.000	100%	3.880.000
274	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,85	56.121	4.025.000	100%	4.025.000
275	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,81	53.480	3.965.000	100%	3.965.000
276	A	19.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,73	48.198	5.785.000	100%	5.785.000
277	A	19.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,88	58.102	11.075.000	100%	11.075.000



278	A	19.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,13	74.608	14.865.000	100%	14.865.000
279	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,21	79.890	6.145.000	100%	6.145.000
280	A	19.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,10	72.628	12.215.000	100%	12.215.000
281	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,97	64.044	5.030.000	100%	5.030.000
282	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,85	56.121	4.805.000	100%	4.805.000
283	A	19.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,85	56.121	4.540.000	100%	4.540.000
284	A	19.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,73	48.198	9.240.000	100%	9.240.000
285	A	20.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,84	55.461	7.855.000	100%	7.855.000
286	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,86	56.782	4.550.000	100%	4.550.000
287	A	20.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,84	55.461	5.595.000	100%	5.595.000
288	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,86	56.782	3.925.000	100%	3.925.000
289	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,86	56.782	4.075.000	100%	4.075.000
290	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,83	54.801	4.065.000	100%	4.065.000
291	A	20.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,75	49.519	5.945.000	100%	5.945.000
292	A	20.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,90	59.423	11.325.000	100%	11.325.000
293	A	20.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,15	75.929	15.130.000	100%	15.130.000
294	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,24	81.871	6.300.000	100%	6.300.000
295	A	20.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,12	73.948	12.440.000	100%	12.440.000
296	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,99	65.365	5.135.000	100%	5.135.000
297	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,86	56.782	4.865.000	100%	4.865.000
298	A	20.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,86	56.782	4.595.000	100%	4.595.000
299	A	20.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,75	49.519	9.495.000	100%	9.495.000
300	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,84	55.461	7.855.000	100%	7.855.000
301	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,86	56.782	4.550.000	100%	4.550.000
302	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,84	55.461	5.595.000	100%	5.595.000
303	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,86	56.782	3.925.000	100%	3.925.000
304	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,86	56.782	4.075.000	100%	4.075.000
305	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,83	54.801	4.065.000	100%	4.065.000
306	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,75	49.519	5.945.000	100%	5.945.000
307	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,90	59.423	11.325.000	100%	11.325.000
308	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,15	75.929	15.130.000	100%	15.130.000
309	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,24	81.871	6.300.000	100%	6.300.000



310	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,12	73.948	12.440.000	100%	12.440.000
311	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,99	65.365	5.135.000	100%	5.135.000
312	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,86	56.782	4.865.000	100%	4.865.000
313	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,86	56.782	4.595.000	100%	4.595.000
314	A	21.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,75	49.519	9.495.000	100%	9.495.000
315	A	22.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,84	55.461	7.855.000	100%	7.855.000
316	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,86	56.782	4.550.000	100%	4.550.000
317	A	22.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,84	55.461	5.595.000	100%	5.595.000
318	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,86	56.782	3.925.000	100%	3.925.000
319	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,86	56.782	4.075.000	100%	4.075.000
320	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,83	54.801	4.065.000	100%	4.065.000
321	A	22.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,75	49.519	5.945.000	100%	5.945.000
322	A	22.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,90	59.423	11.325.000	100%	11.325.000
323	A	22.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,15	75.929	15.130.000	100%	15.130.000
324	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,24	81.871	6.300.000	100%	6.300.000
325	A	22.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,12	73.948	12.440.000	100%	12.440.000
326	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,99	65.365	5.135.000	100%	5.135.000
327	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,86	56.782	4.865.000	100%	4.865.000
328	A	22.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,86	56.782	4.595.000	100%	4.595.000
329	A	22.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,75	49.519	9.495.000	100%	9.495.000
330	A	23.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,84	55.461	7.855.000	100%	7.855.000
331	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,86	56.782	4.550.000	100%	4.550.000
332	A	23.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,84	55.461	5.595.000	100%	5.595.000
333	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,86	56.782	3.925.000	100%	3.925.000
334	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,86	56.782	4.075.000	100%	4.075.000
335	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,83	54.801	4.065.000	100%	4.065.000
336	A	23.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,75	49.519	5.945.000	100%	5.945.000
337	A	23.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,90	59.423	11.325.000	100%	11.325.000
338	A	23.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,15	75.929	15.130.000	100%	15.130.000
339	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,24	81.871	6.300.000	100%	6.300.000
340	A	23.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,12	73.948	12.440.000	100%	12.440.000
341	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	0,99	65.365	5.135.000	100%	5.135.000



342	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,86	56.782	4.865.000	100%	4.865.000
343	A	23.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,86	56.782	4.595.000	100%	4.595.000
344	A	23.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	0,75	49.519	9.495.000	100%	9.495.000
345	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,84	55.461	7.855.000	100%	7.855.000
346	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,86	56.782	4.550.000	100%	4.550.000
347	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,84	55.461	5.595.000	100%	5.595.000
348	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,86	56.782	3.925.000	100%	3.925.000
349	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,86	56.782	4.075.000	100%	4.075.000
350	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,83	54.801	4.065.000	100%	4.065.000
351	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,75	49.519	5.945.000	100%	5.945.000
352	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,60	66.025	0,90	59.423	11.325.000	100%	11.325.000
353	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27	66.025	1,15	75.929	15.130.000	100%	15.130.000
354	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,24	81.871	6.300.000	100%	6.300.000
355	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,12	73.948	12.440.000	100%	12.440.000
356	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	0,99	65.365	5.135.000	100%	5.135.000
357	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,86	56.782	4.865.000	100%	4.865.000
358	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,86	56.782	4.595.000	100%	4.595.000
359	A	24.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	0,75	49.519	9.495.000	100%	9.495.000
360	A	25.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,86	56.782	8.045.000	100%	8.045.000
361	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,88	58.102	4.655.000	100%	4.655.000
362	A	25.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,86	56.782	5.725.000	100%	5.725.000
363	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,88	58.102	4.015.000	100%	4.015.000
364	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,88	58.102	4.165.000	100%	4.165.000
365	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,84	55.461	4.115.000	100%	4.115.000
366	A	25.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,76	50.179	6.025.000	100%	6.025.000
367	A	25.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,60	66.025	0,91	60.083	11.450.000	100%	11.450.000
368	A	25.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,27	66.025	1,18	77.910	15.525.000	100%	15.525.000
369	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,26	83.192	6.400.000	100%	6.400.000
370	A	25.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,14	75.269	12.660.000	100%	12.660.000
371	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	1,01	66.685	5.240.000	100%	5.240.000
372	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,88	58.102	4.975.000	100%	4.975.000
373	A	25.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,88	58.102	4.700.000	100%	4.700.000

374	A	25.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	1,14	75.269	14.430.000	100%	14.430.000
375	A	26.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,86	56.782	8.045.000	100%	8.045.000
376	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,88	58.102	4.655.000	100%	4.655.000
377	A	26.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,86	56.782	5.725.000	100%	5.725.000
378	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,88	58.102	4.015.000	100%	4.015.000
379	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,88	58.102	4.165.000	100%	4.165.000
380	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,84	55.461	4.115.000	100%	4.115.000
381	A	26.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,76	50.179	6.025.000	100%	6.025.000
382	A	26.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,73	66.025	0,91	60.083	11.460.000	100%	11.460.000
383	A	26.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,20	66.025	1,18	77.910	15.520.000	100%	15.520.000
384	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,26	83.192	6.400.000	100%	6.400.000
385	A	26.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,14	75.269	12.660.000	100%	12.660.000
386	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	1,01	66.685	5.240.000	100%	5.240.000
387	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,88	58.102	4.975.000	100%	4.975.000
388	A	26.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,88	58.102	4.700.000	100%	4.700.000
389	A	26.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	1,14	75.269	14.430.000	100%	14.430.000
390	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,86	56.782	8.045.000	100%	8.045.000
391	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,88	58.102	4.655.000	100%	4.655.000
392	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,86	56.782	5.725.000	100%	5.725.000
393	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,88	58.102	4.015.000	100%	4.015.000
394	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,88	58.102	4.165.000	100%	4.165.000
395	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,84	55.461	4.115.000	100%	4.115.000
396	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,76	50.179	6.025.000	100%	6.025.000
397	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,73	66.025	0,91	60.083	11.460.000	100%	11.460.000
398	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,20	66.025	1,18	77.910	15.520.000	100%	15.520.000
399	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,26	83.192	6.400.000	100%	6.400.000
400	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,14	75.269	12.660.000	100%	12.660.000
401	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	1,01	66.685	5.240.000	100%	5.240.000
402	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,88	58.102	4.975.000	100%	4.975.000
403	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,88	58.102	4.700.000	100%	4.700.000
404	A	27.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	1,14	75.269	14.430.000	100%	14.430.000
405	A	28.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,86	56.782	8.045.000	100%	8.045.000



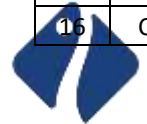
406	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,88	58.102	4.655.000	100%	4.655.000
407	A	28.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,86	56.782	5.725.000	100%	5.725.000
408	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,88	58.102	4.015.000	100%	4.015.000
409	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,88	58.102	4.165.000	100%	4.165.000
410	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,84	55.461	4.115.000	100%	4.115.000
411	A	28.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,76	50.179	6.025.000	100%	6.025.000
412	A	28.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,73	66.025	0,91	60.083	11.460.000	100%	11.460.000
413	A	28.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,20	66.025	1,18	77.910	15.520.000	100%	15.520.000
414	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,26	83.192	6.400.000	100%	6.400.000
415	A	28.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,14	75.269	12.660.000	100%	12.660.000
416	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	1,01	66.685	5.240.000	100%	5.240.000
417	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,88	58.102	4.975.000	100%	4.975.000
418	A	28.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,88	58.102	4.700.000	100%	4.700.000
419	A	28.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	1,14	75.269	14.430.000	100%	14.430.000
420	A	29.KAT	DEMİR	2+1 A1	141,65	66.025	0,86	56.782	8.045.000	100%	8.045.000
421	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A8	80,09	66.025	0,88	58.102	4.655.000	100%	4.655.000
422	A	29.KAT	DEMİR	2+1 A3	100,87	66.025	0,86	56.782	5.725.000	100%	5.725.000
423	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A1	69,13	66.025	0,88	58.102	4.015.000	100%	4.015.000
424	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A2	71,73	66.025	0,88	58.102	4.165.000	100%	4.165.000
425	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A3	74,15	66.025	0,84	55.461	4.115.000	100%	4.115.000
426	A	29.KAT	DEMİR	2+1 A2	120,06	66.025	0,76	50.179	6.025.000	100%	6.025.000
427	A	29.KAT	DEMİR	3+1 A1	190,73	66.025	0,91	60.083	11.460.000	100%	11.460.000
428	A	29.KAT	DEMİR	3+1 A3	199,20	66.025	1,18	77.910	15.520.000	100%	15.520.000
429	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A5	76,92	66.025	1,26	83.192	6.400.000	100%	6.400.000
430	A	29.KAT	DEMİR	3+1 A2	168,20	66.025	1,14	75.269	12.660.000	100%	12.660.000
431	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A4	78,57	66.025	1,01	66.685	5.240.000	100%	5.240.000
432	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A6	85,66	66.025	0,88	58.102	4.975.000	100%	4.975.000
433	A	29.KAT	DEMİR	1+1 A7	80,93	66.025	0,88	58.102	4.700.000	100%	4.700.000
434	A	29.KAT	DEMİR	3+1 A4	191,72	66.025	1,14	75.269	14.430.000	100%	14.430.000
435	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65	66.025	0,86	56.782	8.045.000	100%	8.045.000
436	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09	66.025	0,88	58.102	4.655.000	100%	4.655.000
437	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87	66.025	0,86	56.782	5.725.000	100%	5.725.000



438	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13	66.025	0,88	58.102	4.015.000	100%	4.015.000
439	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73	66.025	0,88	58.102	4.165.000	100%	4.165.000
440	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15	66.025	0,84	55.461	4.115.000	100%	4.115.000
441	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06	66.025	0,76	50.179	6.025.000	100%	6.025.000
442	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,73	66.025	0,91	60.083	11.460.000	100%	11.460.000
443	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,20	66.025	1,18	77.910	15.520.000	100%	15.520.000
444	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92	66.025	1,26	83.192	6.400.000	100%	6.400.000
445	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,20	66.025	1,14	75.269	12.660.000	100%	12.660.000
446	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57	66.025	1,01	66.685	5.240.000	100%	5.240.000
447	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66	66.025	0,88	58.102	4.975.000	100%	4.975.000
448	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93	66.025	0,88	58.102	4.700.000	100%	4.700.000
449	A	30.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72	66.025	1,14	75.269	14.430.000	100%	14.430.000
450	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	273,07	66.700	1,16	77.372	21.130.000	100%	21.130.000
451	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	397,15	66.700	1,17	78.039	30.995.000	100%	30.995.000
452	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	120,03	66.700	1,15	76.705	9.205.000	100%	9.205.000
453	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	164,15	66.700	1,16	77.372	12.700.000	100%	12.700.000
454	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	175,41	66.700	1,05	70.035	12.285.000	100%	12.285.000
455	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	208,76	66.700	1,03	68.701	14.340.000	100%	14.340.000
456	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	155,24	66.700	1,08	72.036	11.185.000	100%	11.185.000
457	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	220,10	66.700	1,04	69.368	15.270.000	100%	15.270.000
458	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	171,19	66.700	1,04	69.368	11.875.000	100%	11.875.000
459	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	118,00	66.700	1,08	72.036	8.500.000	100%	8.500.000
460	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	116,69	66.700	1,12	74.704	8.715.000	100%	8.715.000
461	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	152,22	66.700	1,15	76.705	11.675.000	100%	11.675.000
462	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	141,32	66.700	1,24	82.708	11.690.000	100%	11.690.000
463	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	158,99	66.700	1,44	96.048	15.270.000	100%	15.270.000
464	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	97,43	66.700	1,35	90.045	8.775.000	100%	8.775.000
465	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	118,69	66.700	1,34	89.378	10.610.000	100%	10.610.000
466	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	97,93	66.700	1,32	88.044	8.620.000	100%	8.620.000
467	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	98,05	66.700	1,22	81.374	7.980.000	100%	7.980.000
468	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	160,89	66.700	1,23	82.041	13.200.000	100%	13.200.000
469	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	137,29	66.700	1,03	68.701	9.430.000	100%	9.430.000



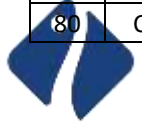
470	A	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	115,36	66.700	1,14	76.038	8.770.000	100%	8.770.000
471	A	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	156,80	66.700	1,17	78.039	12.235.000	100%	12.235.000
472	A	1K	DEMİR	DÜKKAN	97,13	66.700	0,88	58.696	5.700.000	100%	5.700.000
1	B	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	166,43	66.700	1,27	84.709	14.100.000	47%	8.870.000
2	B	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	262,74	66.700	1,36	90.712	23.835.000	47%	14.990.000
3	B	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	268,51	66.700	1,36	90.712	24.355.000	47%	15.320.000
4	B	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	182,13	66.700	1,27	84.709	15.430.000	47%	9.705.000
5	B	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	183,38	66.700	1,27	84.709	15.535.000	47%	9.770.000
6	B	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	184,62	66.700	1,26	84.042	15.515.000	47%	9.760.000
7	B	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	267,07	66.700	1,21	80.707	21.555.000	47%	13.560.000
8	B	1K	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	93,77	66.700	0,88	58.696	5.505.000	47%	3.465.000
9	B	1K	DEMİR	DÜKKAN	119,48	66.700	0,88	58.696	7.015.000	47%	4.410.000
10	B	1K	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	117,24	66.700	0,88	58.696	6.880.000	47%	4.330.000
11	B	1K	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	117,88	66.700	0,88	58.696	6.920.000	47%	4.355.000
12	B	1K	DEMİR	DÜKKAN	118,51	66.700	0,88	58.696	6.955.000	47%	4.375.000
13	B	1K	DEMİR	DÜKKAN	266,91	66.700	0,88	58.696	15.665.000	47%	9.855.000
1	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	260,86	66.025	0,76	50.179	13.090.000	86%	11.805.000
2	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	80,00	66.025	0,85	56.121	4.490.000	86%	4.050.000
3	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	71,62	66.025	0,76	50.179	3.595.000	86%	3.245.000
4	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	120,88	66.025	0,78	51.500	6.225.000	86%	5.615.000
5	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	87,51	66.025	1,14	75.269	6.585.000	86%	5.940.000
6	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	81,28	66.025	1,14	75.269	6.120.000	86%	5.520.000
7	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	68,42	66.025	1,14	75.269	5.150.000	86%	4.645.000
8	C1	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	245,87	66.025	1,07	70.647	17.370.000	86%	15.670.000
9	C1	2.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,83	54.801	10.630.000	86%	9.590.000
10	C1	2.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,85	56.121	4.310.000	86%	3.890.000
11	C1	2.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,76	50.179	3.515.000	86%	3.170.000
12	C1	2.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,78	51.500	6.090.000	86%	5.495.000
13	C1	2.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,14	75.269	6.440.000	86%	5.810.000
14	C1	2.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,14	75.269	5.980.000	86%	5.395.000
15	C1	2.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,14	75.269	5.020.000	86%	4.530.000
16	C1	2.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,07	70.647	13.270.000	86%	11.970.000



17	C1	3.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,83	54.801	10.630.000	86%	9.590.000
18	C1	3.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,85	56.121	4.310.000	86%	3.890.000
19	C1	3.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,83	54.801	3.840.000	86%	3.465.000
20	C1	3.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,78	51.500	6.090.000	86%	5.495.000
21	C1	3.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,14	75.269	6.440.000	86%	5.810.000
22	C1	3.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,14	75.269	5.980.000	86%	5.395.000
23	C1	3.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,14	75.269	5.020.000	86%	4.530.000
24	C1	3.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,07	70.647	13.270.000	86%	11.970.000
25	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99	66.025	0,83	54.801	10.630.000	86%	9.590.000
26	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77	66.025	0,85	56.121	4.310.000	86%	3.890.000
27	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09	66.025	0,83	54.801	3.840.000	86%	3.465.000
28	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,28	66.025	0,78	51.500	6.090.000	86%	5.495.000
29	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57	66.025	1,14	75.269	6.440.000	86%	5.810.000
30	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45	66.025	1,14	75.269	5.980.000	86%	5.395.000
31	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66	66.025	1,14	75.269	5.020.000	86%	4.530.000
32	C1	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85	66.025	1,07	70.647	13.270.000	86%	11.970.000
33	C1	5.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,84	55.461	10.760.000	86%	9.705.000
34	C1	5.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,87	57.442	4.410.000	86%	3.980.000
35	C1	5.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,84	55.461	3.885.000	86%	3.505.000
36	C1	5.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,79	52.160	6.170.000	86%	5.565.000
37	C1	5.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,16	76.589	6.555.000	86%	5.915.000
38	C1	5.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,16	76.589	6.085.000	86%	5.490.000
39	C1	5.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,16	76.589	5.105.000	86%	4.605.000
40	C1	5.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,09	71.967	13.520.000	86%	12.195.000
41	C1	6.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,84	55.461	10.760.000	86%	9.705.000
42	C1	6.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,87	57.442	4.410.000	86%	3.980.000
43	C1	6.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,84	55.461	3.885.000	86%	3.505.000
44	C1	6.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,79	52.160	6.170.000	86%	5.565.000
45	C1	6.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,16	76.589	6.555.000	86%	5.915.000
46	C1	6.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,16	76.589	6.085.000	86%	5.490.000
47	C1	6.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,16	76.589	5.105.000	86%	4.605.000
48	C1	6.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,09	71.967	13.520.000	86%	12.195.000



49	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99	66.025	0,84	55.461	10.760.000	86%	9.705.000
50	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77	66.025	0,87	57.442	4.410.000	86%	3.980.000
51	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09	66.025	0,84	55.461	3.885.000	86%	3.505.000
52	C1	7.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,79	52.160	6.170.000	86%	5.565.000
53	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57	66.025	1,16	76.589	6.555.000	86%	5.915.000
54	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45	66.025	1,16	76.589	6.085.000	86%	5.490.000
55	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66	66.025	1,16	76.589	5.105.000	86%	4.605.000
56	C1	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85	66.025	1,09	71.967	13.520.000	86%	12.195.000
57	C1	8.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,84	55.461	10.760.000	86%	9.705.000
58	C1	8.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,87	57.442	4.410.000	86%	3.980.000
59	C1	8.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,84	55.461	3.885.000	86%	3.505.000
60	C1	8.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,79	52.160	6.170.000	86%	5.565.000
61	C1	8.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,16	76.589	6.555.000	86%	5.915.000
62	C1	8.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,16	76.589	6.085.000	86%	5.490.000
63	C1	8.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,16	76.589	5.105.000	86%	4.605.000
64	C1	8.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,09	71.967	13.520.000	86%	12.195.000
65	C1	9.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,84	55.461	10.760.000	86%	9.705.000
66	C1	9.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,87	57.442	4.410.000	86%	3.980.000
67	C1	9.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,84	55.461	3.885.000	86%	3.505.000
68	C1	9.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,79	52.160	6.170.000	86%	5.565.000
69	C1	9.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,16	76.589	6.555.000	86%	5.915.000
70	C1	9.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,16	76.589	6.085.000	86%	5.490.000
71	C1	9.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,16	76.589	5.105.000	86%	4.605.000
72	C1	9.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,09	71.967	13.520.000	86%	12.195.000
73	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99	66.025	0,86	56.782	11.015.000	86%	9.935.000
74	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77	66.025	0,89	58.762	4.510.000	86%	4.070.000
75	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09	66.025	0,89	58.762	4.120.000	86%	3.715.000
76	C1	10.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,81	53.480	6.325.000	86%	5.705.000
77	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57	66.025	1,19	78.570	6.725.000	86%	6.065.000
78	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45	66.025	1,19	78.570	6.245.000	86%	5.635.000
79	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66	66.025	1,19	78.570	5.240.000	86%	4.725.000
80	C1	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85	66.025	1,11	73.288	13.765.000	86%	12.415.000



81	C1	11.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,86	56.782	11.015.000	86%	9.935.000
82	C1	11.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,89	58.762	4.510.000	86%	4.070.000
83	C1	11.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,89	58.762	4.120.000	86%	3.715.000
84	C1	11.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,81	53.480	6.325.000	86%	5.705.000
85	C1	11.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,19	78.570	6.725.000	86%	6.065.000
86	C1	11.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,19	78.570	6.245.000	86%	5.635.000
87	C1	11.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,19	78.570	5.240.000	86%	4.725.000
88	C1	11.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,11	73.288	13.765.000	86%	12.415.000
89	C1	12.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,86	56.782	11.015.000	86%	9.935.000
90	C1	12.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,89	58.762	4.510.000	86%	4.070.000
91	C1	12.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,89	58.762	4.120.000	86%	3.715.000
92	C1	12.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,81	53.480	6.325.000	86%	5.705.000
93	C1	12.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,19	78.570	6.725.000	86%	6.065.000
94	C1	12.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,19	78.570	6.245.000	86%	5.635.000
95	C1	12.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,19	78.570	5.240.000	86%	4.725.000
96	C1	12.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,11	73.288	13.765.000	86%	12.415.000
97	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99	66.025	0,86	56.782	11.015.000	86%	9.935.000
98	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77	66.025	0,89	58.762	4.510.000	86%	4.070.000
99	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09	66.025	0,89	58.762	4.120.000	86%	3.715.000
100	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,28	66.025	0,81	53.480	6.325.000	86%	5.705.000
101	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57	66.025	1,19	78.570	6.725.000	86%	6.065.000
102	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45	66.025	1,19	78.570	6.245.000	86%	5.635.000
103	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66	66.025	1,19	78.570	5.240.000	86%	4.725.000
104	C1	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85	66.025	1,11	73.288	13.765.000	86%	12.415.000
105	C1	14.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,86	56.782	11.015.000	86%	9.935.000
106	C1	14.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,89	58.762	4.510.000	86%	4.070.000
107	C1	14.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,89	58.762	4.120.000	86%	3.715.000
108	C1	14.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,81	53.480	6.325.000	86%	5.705.000
109	C1	14.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,19	78.570	6.725.000	86%	6.065.000
110	C1	14.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,19	78.570	6.245.000	86%	5.635.000
111	C1	14.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,19	78.570	5.240.000	86%	4.725.000
112	C1	14.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,11	73.288	13.765.000	86%	12.415.000



113	C1	15.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,99	66.025	0,88	58.102	11.270.000	86%	10.165.000
114	C1	15.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,77	66.025	0,90	59.423	4.560.000	86%	4.115.000
115	C1	15.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,09	66.025	0,90	59.423	4.165.000	86%	3.755.000
116	C1	15.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,28	66.025	0,83	54.801	6.480.000	86%	5.845.000
117	C1	15.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,57	66.025	1,21	79.890	6.835.000	86%	6.165.000
118	C1	15.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,45	66.025	1,21	79.890	6.350.000	86%	5.730.000
119	C1	15.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,66	66.025	1,21	79.890	5.325.000	86%	4.805.000
120	C1	15.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,85	66.025	1,13	74.608	14.015.000	86%	12.640.000
121	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75	66.025	0,88	58.102	11.255.000	86%	10.150.000
122	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68	66.025	0,91	60.083	4.605.000	86%	4.155.000
123	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,00	66.025	0,91	60.083	4.205.000	86%	3.795.000
124	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13	66.025	0,83	54.801	6.475.000	86%	5.840.000
125	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47	66.025	1,21	79.890	6.830.000	86%	6.160.000
126	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36	66.025	1,21	79.890	6.340.000	86%	5.720.000
127	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58	66.025	1,21	79.890	5.320.000	86%	4.800.000
128	C1	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63	66.025	1,13	74.608	14.000.000	86%	12.630.000
129	C1	17.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,75	66.025	0,88	58.102	11.255.000	86%	10.150.000
130	C1	17.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,68	66.025	0,91	60.083	4.605.000	86%	4.155.000
131	C1	17.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,00	66.025	0,91	60.083	4.205.000	86%	3.795.000
132	C1	17.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,13	66.025	0,83	54.801	6.475.000	86%	5.840.000
133	C1	17.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,47	66.025	1,21	79.890	6.830.000	86%	6.160.000
134	C1	17.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,36	66.025	1,21	79.890	6.340.000	86%	5.720.000
135	C1	17.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,58	66.025	1,21	79.890	5.320.000	86%	4.800.000
136	C1	17.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,63	66.025	1,13	74.608	14.000.000	86%	12.630.000
137	C1	18.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,75	66.025	0,88	58.102	11.255.000	86%	10.150.000
138	C1	18.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,68	66.025	0,91	60.083	4.605.000	86%	4.155.000
139	C1	18.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,00	66.025	0,91	60.083	4.205.000	86%	3.795.000
140	C1	18.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,13	66.025	0,83	54.801	6.475.000	86%	5.840.000
141	C1	18.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,47	66.025	1,21	79.890	6.830.000	86%	6.160.000
142	C1	18.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,36	66.025	1,21	79.890	6.340.000	86%	5.720.000
143	C1	18.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,58	66.025	1,21	79.890	5.320.000	86%	4.800.000
144	C1	18.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,63	66.025	1,13	74.608	14.000.000	86%	12.630.000



145	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75	66.025	0,88	58.102	11.255.000	86%	10.150.000
146	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68	66.025	0,91	60.083	4.605.000	86%	4.155.000
147	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,00	66.025	0,91	60.083	4.205.000	86%	3.795.000
148	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13	66.025	0,83	54.801	6.475.000	86%	5.840.000
149	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47	66.025	1,21	79.890	6.830.000	86%	6.160.000
150	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36	66.025	1,21	79.890	6.340.000	86%	5.720.000
151	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58	66.025	1,21	79.890	5.320.000	86%	4.800.000
152	C1	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63	66.025	1,13	74.608	14.000.000	86%	12.630.000
153	C1	20.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,75	66.025	0,90	59.423	11.515.000	86%	10.385.000
154	C1	20.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,68	66.025	0,92	60.743	4.660.000	86%	4.205.000
155	C1	20.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,00	66.025	0,92	60.743	4.250.000	86%	3.835.000
156	C1	20.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,13	66.025	0,84	55.461	6.550.000	86%	5.910.000
157	C1	20.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,47	66.025	1,24	81.871	7.000.000	86%	6.315.000
158	C1	20.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,36	66.025	1,24	81.871	6.495.000	86%	5.860.000
159	C1	20.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,58	66.025	1,24	81.871	5.450.000	86%	4.915.000
160	C1	20.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,63	66.025	1,15	75.929	14.245.000	86%	12.850.000
161	C1	21.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,75	66.025	0,90	59.423	11.515.000	86%	10.385.000
162	C1	21.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,68	66.025	0,92	60.743	4.660.000	86%	4.205.000
163	C1	21.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,00	66.025	0,92	60.743	4.250.000	86%	3.835.000
164	C1	21.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,13	66.025	0,84	55.461	6.550.000	86%	5.910.000
165	C1	21.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,47	66.025	1,24	81.871	7.000.000	86%	6.315.000
166	C1	21.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,36	66.025	1,24	81.871	6.495.000	86%	5.860.000
167	C1	21.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,58	66.025	1,24	81.871	5.450.000	86%	4.915.000
168	C1	21.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,63	66.025	1,15	75.929	14.245.000	86%	12.850.000
169	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75	66.025	0,90	59.423	11.515.000	86%	10.385.000
170	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68	66.025	0,92	60.743	4.660.000	86%	4.205.000
171	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,00	66.025	0,92	60.743	4.250.000	86%	3.835.000
172	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13	66.025	0,84	55.461	6.550.000	86%	5.910.000
173	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47	66.025	1,24	81.871	7.000.000	86%	6.315.000
174	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36	66.025	1,24	81.871	6.495.000	86%	5.860.000
175	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58	66.025	1,24	81.871	5.450.000	86%	4.915.000
176	C1	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63	66.025	1,15	75.929	14.245.000	86%	12.850.000

177	C1	23.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,75	66.025	0,90	59.423	11.515.000	86%	10.385.000
178	C1	23.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,68	66.025	0,92	60.743	4.660.000	86%	4.205.000
179	C1	23.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,00	66.025	0,92	60.743	4.250.000	86%	3.835.000
180	C1	23.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,13	66.025	0,84	55.461	6.550.000	86%	5.910.000
181	C1	23.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,47	66.025	1,24	81.871	7.000.000	86%	6.315.000
182	C1	23.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,36	66.025	1,24	81.871	6.495.000	86%	5.860.000
183	C1	23.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,58	66.025	1,24	81.871	5.450.000	86%	4.915.000
184	C1	23.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,63	66.025	1,15	75.929	14.245.000	86%	12.850.000
185	C1	24.KAT	DEMİR	3+1 C1	193,75	66.025	0,90	59.423	11.515.000	86%	10.385.000
186	C1	24.KAT	DEMİR	1+1 C1	76,68	66.025	0,92	60.743	4.660.000	86%	4.205.000
187	C1	24.KAT	DEMİR	1+1 C6	70,00	66.025	0,92	60.743	4.250.000	86%	3.835.000
188	C1	24.KAT	DEMİR	2+1 C3	118,13	66.025	0,84	55.461	6.550.000	86%	5.910.000
189	C1	24.KAT	DEMİR	1+1 C8	85,47	66.025	1,24	81.871	7.000.000	86%	6.315.000
190	C1	24.KAT	DEMİR	1+1 C7	79,36	66.025	1,24	81.871	6.495.000	86%	5.860.000
191	C1	24.KAT	DEMİR	1+1 C2	66,58	66.025	1,24	81.871	5.450.000	86%	4.915.000
192	C1	24.KAT	DEMİR	4+1 C1	187,63	66.025	1,15	75.929	14.245.000	86%	12.850.000
193	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75	66.025	0,90	59.423	11.515.000	86%	10.385.000
194	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68	66.025	0,92	60.743	4.660.000	86%	4.205.000
195	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,00	66.025	0,92	60.743	4.250.000	86%	3.835.000
196	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13	66.025	0,84	55.461	6.550.000	86%	5.910.000
197	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47	66.025	1,24	81.871	7.000.000	86%	6.315.000
198	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36	66.025	1,24	81.871	6.495.000	86%	5.860.000
199	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58	66.025	1,24	81.871	5.450.000	86%	4.915.000
200	C1	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63	66.025	1,15	75.929	14.245.000	86%	12.850.000
201	C1	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	MARKET	842,21	66.700	1,42	94.714	79.770.000	86%	71.955.000
202	C1	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	254,37	66.700	1,49	99.383	25.280.000	86%	22.805.000
203	C1	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	113,12	66.700	1,61	107.387	12.150.000	86%	10.960.000
204	C1	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	117,95	66.700	1,54	102.718	12.115.000	86%	10.930.000
205	C1	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	200,19	66.700	1,54	102.718	20.565.000	86%	18.550.000
206	C1	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	91,94	66.700	1,54	102.718	9.445.000	86%	8.520.000
207	C1	1BK+ZK	ORTAK	DÜKKAN	93,98	66.700	1,43	95.248	8.950.000	86%	8.075.000
208	C1	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	170,86	66.700	1,11	74.037	12.650.000	86%	11.410.000

1	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	144,36	66.025	0,69	45.557	6.575.000	86%	5.930.000
2	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,02	66.025	0,76	50.179	3.665.000	86%	3.305.000
3	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	71,20	66.025	0,78	51.500	3.665.000	86%	3.305.000
4	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	327,45	66.025	1,07	70.647	23.135.000	86%	20.870.000
5	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	167,86	66.025	1,07	70.647	11.860.000	86%	10.700.000
6	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	76,85	66.025	1,14	75.269	5.785.000	86%	5.220.000
7	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	130,10	66.025	1,00	66.025	8.590.000	86%	7.750.000
8	C2	1.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	131,86	66.025	1,00	66.025	8.705.000	86%	7.850.000
9	C2	2.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,69	45.557	6.365.000	86%	5.740.000
10	C2	2.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,76	50.179	3.700.000	86%	3.335.000
11	C2	2.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,80	52.820	3.675.000	86%	3.315.000
12	C2	2.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,07	70.647	20.290.000	86%	18.300.000
13	C2	2.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,07	70.647	11.360.000	86%	10.245.000
14	C2	2.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,14	75.269	5.570.000	86%	5.025.000
15	C2	2.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,00	66.025	8.280.000	86%	7.470.000
16	C2	2.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,00	66.025	8.390.000	86%	7.570.000
17	C2	3.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,69	45.557	6.365.000	86%	5.740.000
18	C2	3.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,76	50.179	3.700.000	86%	3.335.000
19	C2	3.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,80	52.820	3.675.000	86%	3.315.000
20	C2	3.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,07	70.647	20.290.000	86%	18.300.000
21	C2	3.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,07	70.647	11.360.000	86%	10.245.000
22	C2	3.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,14	75.269	5.570.000	86%	5.025.000
23	C2	3.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,00	66.025	8.280.000	86%	7.470.000
24	C2	3.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,00	66.025	8.390.000	86%	7.570.000
25	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76	66.025	0,69	45.557	6.365.000	86%	5.740.000
26	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76	66.025	0,76	50.179	3.700.000	86%	3.335.000
27	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55	66.025	0,80	52.820	3.675.000	86%	3.315.000
28	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,20	66.025	1,07	70.647	20.290.000	86%	18.300.000
29	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,80	66.025	1,07	70.647	11.360.000	86%	10.245.000
30	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98	66.025	1,14	75.269	5.570.000	86%	5.025.000
31	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,00	66.025	8.280.000	86%	7.470.000
32	C2	4.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,00	66.025	8.390.000	86%	7.570.000



33	C2	5.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,70	46.218	6.460.000	86%	5.825.000
34	C2	5.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,78	51.500	3.800.000	86%	3.430.000
35	C2	5.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,81	53.480	3.720.000	86%	3.355.000
36	C2	5.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,09	71.967	20.670.000	86%	18.645.000
37	C2	5.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,09	71.967	11.570.000	86%	10.435.000
38	C2	5.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,16	76.589	5.665.000	86%	5.110.000
39	C2	5.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,02	67.346	8.450.000	86%	7.620.000
40	C2	5.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,02	67.346	8.560.000	86%	7.720.000
41	C2	6.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,70	46.218	6.460.000	86%	5.825.000
42	C2	6.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,78	51.500	3.800.000	86%	3.430.000
43	C2	6.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,81	53.480	3.720.000	86%	3.355.000
44	C2	6.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,09	71.967	20.670.000	86%	18.645.000
45	C2	6.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,09	71.967	11.570.000	86%	10.435.000
46	C2	6.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,16	76.589	5.665.000	86%	5.110.000
47	C2	6.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,02	67.346	8.450.000	86%	7.620.000
48	C2	6.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,02	67.346	8.560.000	86%	7.720.000
49	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76	66.025	0,70	46.218	6.460.000	86%	5.825.000
50	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C9	73,76	66.025	0,80	52.820	3.895.000	86%	3.515.000
51	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55	66.025	0,81	53.480	3.720.000	86%	3.355.000
52	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,20	66.025	1,09	71.967	20.670.000	86%	18.645.000
53	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,80	66.025	1,09	71.967	11.570.000	86%	10.435.000
54	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98	66.025	1,16	76.589	5.665.000	86%	5.110.000
55	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,02	67.346	8.450.000	86%	7.620.000
56	C2	7.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,02	67.346	8.560.000	86%	7.720.000
57	C2	8.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,70	46.218	6.460.000	86%	5.825.000
58	C2	8.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,78	51.500	3.800.000	86%	3.430.000
59	C2	8.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,81	53.480	3.720.000	86%	3.355.000
60	C2	8.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,09	71.967	20.670.000	86%	18.645.000
61	C2	8.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,09	71.967	11.570.000	86%	10.435.000
62	C2	8.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,16	76.589	5.665.000	86%	5.110.000
63	C2	8.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,02	67.346	8.450.000	86%	7.620.000
64	C2	8.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,02	67.346	8.560.000	86%	7.720.000



65	C2	9.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,70	46.218	6.460.000	86%	5.825.000
66	C2	9.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,78	51.500	3.800.000	86%	3.430.000
67	C2	9.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,81	53.480	3.720.000	86%	3.355.000
68	C2	9.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,09	71.967	20.670.000	86%	18.645.000
69	C2	9.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,09	71.967	11.570.000	86%	10.435.000
70	C2	9.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,16	76.589	5.665.000	86%	5.110.000
71	C2	9.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,02	67.346	8.450.000	86%	7.620.000
72	C2	9.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,02	67.346	8.560.000	86%	7.720.000
73	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76	66.025	0,81	53.480	7.475.000	86%	6.740.000
74	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76	66.025	0,830	54.801	4.040.000	86%	3.645.000
75	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55	66.025	0,828	54.636	3.800.000	86%	3.430.000
76	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,20	66.025	1,11	73.288	21.050.000	86%	18.985.000
77	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,80	66.025	1,11	73.288	11.785.000	86%	10.630.000
78	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98	66.025	1,19	78.570	5.810.000	86%	5.240.000
79	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,04	68.666	8.615.000	86%	7.770.000
80	C2	10.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,04	68.666	8.725.000	86%	7.870.000
81	C2	11.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,81	53.480	7.475.000	86%	6.740.000
82	C2	11.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,83	54.801	4.040.000	86%	3.645.000
83	C2	11.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,83	54.801	3.810.000	86%	3.435.000
84	C2	11.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,11	73.288	21.050.000	86%	18.985.000
85	C2	11.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,11	73.288	11.785.000	86%	10.630.000
86	C2	11.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,19	78.570	5.810.000	86%	5.240.000
87	C2	11.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,04	68.666	8.615.000	86%	7.770.000
88	C2	11.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,04	68.666	8.725.000	86%	7.870.000
89	C2	12.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,81	53.480	7.475.000	86%	6.740.000
90	C2	12.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,83	54.801	4.040.000	86%	3.645.000
91	C2	12.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,83	54.801	3.810.000	86%	3.435.000
92	C2	12.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,11	73.288	21.050.000	86%	18.985.000
93	C2	12.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,11	73.288	11.785.000	86%	10.630.000
94	C2	12.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,19	78.570	5.810.000	86%	5.240.000
95	C2	12.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,04	68.666	8.615.000	86%	7.770.000
96	C2	12.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,04	68.666	8.725.000	86%	7.870.000



97	C2	13.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,81	53.480	7.475.000	86%	6.740.000
98	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76	66.025	0,83	54.801	4.040.000	86%	3.645.000
99	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55	66.025	0,83	54.801	3.810.000	86%	3.435.000
100	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,20	66.025	1,11	73.288	21.050.000	86%	18.985.000
101	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,80	66.025	1,11	73.288	11.785.000	86%	10.630.000
102	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98	66.025	1,20	79.164	5.855.000	86%	5.280.000
103	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,04	68.666	8.615.000	86%	7.770.000
104	C2	13.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,04	68.666	8.725.000	86%	7.870.000
105	C2	14.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,81	53.480	7.475.000	86%	6.740.000
106	C2	14.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,83	54.801	4.040.000	86%	3.645.000
107	C2	14.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,83	54.801	3.810.000	86%	3.435.000
108	C2	14.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,11	73.288	21.050.000	86%	18.985.000
109	C2	14.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,11	73.288	11.785.000	86%	10.630.000
110	C2	14.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,19	78.570	5.810.000	86%	5.240.000
111	C2	14.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,04	68.666	8.615.000	86%	7.770.000
112	C2	14.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,04	68.666	8.725.000	86%	7.870.000
113	C2	15.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,76	66.025	0,83	54.801	7.660.000	86%	6.910.000
114	C2	15.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,76	66.025	0,85	56.121	4.140.000	86%	3.735.000
115	C2	15.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,55	66.025	0,85	56.121	3.905.000	86%	3.520.000
116	C2	15.KAT	DEMİR	5+1 C1	287,20	66.025	1,13	74.608	21.425.000	86%	19.325.000
117	C2	15.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,80	66.025	1,13	74.608	11.995.000	86%	10.820.000
118	C2	15.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,98	66.025	1,21	79.890	5.910.000	86%	5.330.000
119	C2	15.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,44	66.025	1,06	69.987	8.780.000	86%	7.920.000
120	C2	15.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	127,09	66.025	1,06	69.987	8.895.000	86%	8.025.000
121	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59	66.025	0,84	55.461	7.740.000	86%	6.980.000
122	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,67	66.025	0,86	56.782	4.185.000	86%	3.775.000
123	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,47	66.025	0,86	56.782	3.945.000	86%	3.560.000
124	C2	16.-17.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C2	427,20	66.025	1,14	75.269	32.155.000	86%	29.005.000
125	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,60	66.025	1,14	75.269	12.090.000	86%	10.905.000
126	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,89	66.025	1,22	80.551	5.950.000	86%	5.365.000
127	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,06	69.987	8.770.000	86%	7.910.000
128	C2	16.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,06	69.987	8.885.000	86%	8.015.000



129	C2	17.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,59	66.025	0,83	54.801	7.650.000	86%	6.900.000
130	C2	17.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,67	66.025	0,85	56.121	4.135.000	86%	3.730.000
131	C2	17.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,47	66.025	0,85	56.121	3.900.000	86%	3.520.000
132	C2	17.KAT	DEMİR	3+1 C4	160,60	66.025	1,13	74.608	11.980.000	86%	10.805.000
133	C2	17.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,89	66.025	1,21	79.890	5.905.000	86%	5.325.000
134	C2	17.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,06	69.987	8.770.000	86%	7.910.000
135	C2	17.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,06	69.987	8.885.000	86%	8.015.000
136	C2	18.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,59	66.025	0,83	54.801	7.650.000	86%	6.900.000
137	C2	18.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,67	66.025	0,85	56.121	4.135.000	86%	3.730.000
138	C2	18.KAT	DEMİR	1+1 C5	69,47	66.025	0,85	56.121	3.900.000	86%	3.520.000
139	C2	18.-19.KAT	DEMİR	5,5+1 C1	476,80	66.025	1,13	74.608	35.575.000	86%	32.090.000
140	C2	18.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,89	66.025	1,21	79.890	5.905.000	86%	5.325.000
141	C2	18.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,06	69.987	8.770.000	86%	7.910.000
142	C2	18.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,06	69.987	8.885.000	86%	8.015.000
143	C2	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59	66.025	0,84	55.461	7.740.000	86%	6.980.000
144	C2	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,67	66.025	0,85	56.121	4.135.000	86%	3.730.000
145	C2	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,47	66.025	0,85	56.121	3.900.000	86%	3.520.000
146	C2	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,89	66.025	1,21	79.890	5.905.000	86%	5.325.000
147	C2	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,08	71.307	8.935.000	86%	8.060.000
148	C2	19.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
149	C2	20.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,59	66.025	0,84	55.461	7.740.000	86%	6.980.000
150	C2	20.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,67	66.025	0,87	57.442	4.230.000	86%	3.815.000
151	C2	20.-21.KAT	DEMİR	5+1 C3	473,17	66.025	0,98	64.705	30.615.000	86%	27.615.000
152	C2	20.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,89	66.025	1,24	81.871	6.050.000	86%	5.455.000
153	C2	20.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,08	71.307	8.935.000	86%	8.060.000
154	C2	20.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
155	C2	21.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,59	66.025	0,84	55.461	7.740.000	86%	6.980.000
156	C2	21.KAT	DEMİR	1+1 C3	73,67	66.025	0,87	57.442	4.230.000	86%	3.815.000
157	C2	21.KAT	DEMİR	1+1 C4	73,89	66.025	1,24	81.871	6.050.000	86%	5.455.000
158	C2	21.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,08	71.307	8.935.000	86%	8.060.000
159	C2	21.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
160	C2	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59	66.025	0,84	55.461	7.740.000	86%	6.980.000



161	C2	22.-23.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C4	527,34	66.025	0,92	60.743	32.030.000	86%	28.890.000
162	C2	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,08	71.307	8.935.000	86%	8.060.000
163	C2	22.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
164	C2	23.KAT	DEMİR	2+1 C1	139,59	66.025	0,84	55.461	7.740.000	86%	6.980.000
165	C2	23.KAT	DEMİR	2+1 C2-2	125,28	66.025	1,08	71.307	8.935.000	86%	8.060.000
166	C2	23.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
167	C2	24.KAT	DEMİR	1+1 C9	69,39	66.025	0,88	58.102	4.030.000	86%	3.635.000
168	C2	24.-25.KAT	DEMİR	2+1 C4	282,64	66.025	1,01	66.685	18.850.000	86%	17.005.000
169	C2	24.-25.KAT	DEMİR	4+1 C4	325,55	66.025	1,08	71.307	23.215.000	86%	20.940.000
170	C2	24.KAT	DEMİR	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
171	C2	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C9	69,39	66.025	0,90	59.423	4.125.000	86%	3.720.000
172	C2	25.KAT	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94	66.025	1,08	71.307	9.050.000	86%	8.165.000
173	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	157,63	66.700	1,56	104.052	16.400.000	86%	14.795.000
174	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	258,88	66.700	1,71	114.057	29.525.000	86%	26.630.000
175	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	255,50	66.700	1,76	117.392	29.995.000	86%	27.055.000
176	C2	1BK+ZK	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	248,93	66.700	1,73	115.391	28.725.000	86%	25.910.000
177	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	149,64	66.700	1,55	103.385	15.470.000	86%	13.955.000
178	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	143,87	66.700	1,55	103.385	14.875.000	86%	13.415.000
179	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	224,19	66.700	1,73	115.391	25.870.000	86%	23.335.000
180	C2	1BK+ZK	DEMİR	DÜKKAN	197,88	66.700	1,65	110.055	21.780.000	86%	19.645.000
TOPLAM									6.945.740.000	93%	6.548.725.000

Proje genelinde Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ortaklık payına tekabül eden bağımsız bölüm sayısı 305'tir. Bu bağımsız bölümlerin 18 tanesi ticari ünite, 287 adedi ise konuttur. Ayrıca 1 adet ticari ünite ortak olacak şekilde paylaşım yapılmıştır. %35 pay oranına göre bitmiş ve tamamlanma oranı itibari ile hesaplanan değer aşağıdaki tablodaki gibidir.

	ADET	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	MEVCUT TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	287	2.144.030.000	2.040.715.000
İŞYERLERİ	17	286.025.000	255.825.000
ORTAK İŞYERİ ⁴	1	3.132.500	2.826.250
	306	2.433.187.500	2.299.366.250

⁴ C1 Blok 207 nolu bağımsız bölüm Demir İnşaat ve Avrupa Gayrimenkul arasında ortak paylaşılacak olup paylaşım oranı sözleşmedeki oran olan %35 olarak esas alınmıştır. Taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri 8.950.000,-TL, mevcut tamamlanma oranı itibariyle değeri ise 8.075.000,-TL'dir.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değer içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazların değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda arşiv dosyasında yer alan ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerden oluşan ve halihazırda ruhsatları bulunan 4 adet blok inşa edilmektedir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut alanı satışa esas brüt alanları üzerinden 97.633,79 m², ticaret alanı 9.521,70 m², ortak alanlar ise 23.706,36 m² olarak hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat alanı 130.911,85 m²'dir.
- Hesaplanan bu alanların konut ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.



FONKSİYON	ALAN (m ²)
KONUT	97.633,79
TİCARET	9.571,70
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	23.876,55
TOPLAM	131.082,04

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında “maliyet yaklaşımı yöntemi” kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 10.650,-TL’dir. Bu rakam 2023 yılı Şubat ayında açıklanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2023 hariç toplam % 25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %15 artırılmış ve (10.650,-TL x 1,15) 13.312,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer %15 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 15.310,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 7.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve Telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler s.75’te ki tabloda gösterilmiştir.
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.



FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
TİCARET	9.571,70	15.310	146.542.727
KONUT	97.633,79	15.310	1.494.773.325
ORTAK ALANLAR	23.876,55	7.000	167.135.850
TOPLAM	131.082,04	-	1.808.451.902
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	36.169.038
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	63.295.817
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	18.084.519
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	27.126.779
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	361.690.380
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		17.659,31	2.314.818.434
MEVCUT ORTALAM İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ (% 93) İTİBARIYLA İNŞAİ DEĞERİ			2.152.781.144 2.152.781.000

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri Pazar yaklaşımı yöntemi ile 62.697,66 TL/m², ticari birimlerin ise 85.981,07 TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle ulaşılan toplam değer toplam alana bölünerek hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
TİCARİ	9.571,70	85.981,07	822.985.000
KONUT	97.633,79	62.711,43	6.122.755.000
TOPLAM			6.945.740.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.



Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	30.06.2023	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	%50	%40	%10
Konut m² Satış Fiyatı	62.697,66 TL	84.660 TL	126.991 TL	165.088 TL
Ticari Birimlerin m² Satış Fiyatı	85.981,07 TL	116.074 TL	174.112 TL	226.345 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 131.082,04 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 82.'de toplam **2.314.818.434,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle ince inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %93 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (2.314.820.000 x 0,93) 2.152.781.144 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 162.037.290 TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2023 yılı kalan bölümünde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ancak kalan dönem için inşaat maliyetinin %35 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	131.082.04
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.314.818.434
KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.152.781.144
KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	162.037.290
2023 YILINDA KATLANILAN MALİYET (TL)	218.750.342

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılandığı ve sonrasında ise daire ve dükkan satışlarından elde edilen gelirle sağlandığı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi



Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazların likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU					
	30.06.2023	30.09.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	62.711,43	62.711	84.660	128.991	165.088
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)			97.633,79		
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	6.122.754.587	6.122.754.587	8.265.718.693	12.398.578.039	16.118.151.451
Ticari Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	85.981,07	85.981	116.074	150.897	196.166
Satışa Esas Ticaret Alanı (m ²)			9.571,70		
Azami Yıllık Ticari Satış Geliri (TL)	822.985.008	822.985.008	1.111.029.760	1.444.338.689	1.877.640.295
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	6.945.739.595	6.945.739.595	9.376.748.453	13.842.916.728	17.995.791.746
Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	10%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	-	4.688.374.227	5.537.166.691	1.799.579.175
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			131.082,04		
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	17.659	23.840	35.760	53.640	69.732
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	2.314.818.380	3.125.004.813	4.687.507.219	7.031.260.829	9.140.639.077
Risksiz Getiri Oranı	17,00%				
Risk Primi	8,00%				
Nominal İskonto Oranı	25,00%				
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%				
Satış Gelirleri	0	0	4.688.374.227	5.537.166.691	1.799.579.175
Satış Oranı	0%	0%	50%	40%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	6.945.739.595	6.945.739.595	9.376.748.453	13.842.916.728	17.995.791.746
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	4.688.374.227	5.537.166.691	1.799.579.175
İnşaat Maliyeti	2.152.781.144	218.750.337	0	0	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	93%	7%	0%	0%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	93%	100%	100%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	2.314.818.434	3.125.004.813	4.687.507.219	7.031.260.829	9.140.639.077
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	2.152.781.144	218.750.337	0	0	0
Serbest Nakit Akımı	0	-218.750.337	4.688.374.227	5.537.166.691	1.799.579.175
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	8.205.831.159				
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	2.359.567.603				
Toplam İndirgenmiş Kalan Maliyet (TL)	206.786.459				
Projenin Finansal Değeri (TL)	7.999.044.699				

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin bugünkü finansal değeri (7.999.044.699) **8.000.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.



Avrupa Gayrimenkul'ün hisse oranı %35 olarak esas alındığında projenin mevcut tamamlanma oranı itibariyle Avrupa Gayrimenkul'e ait bağımsız bölümlerin toplam finansal değeri (8.000.000.000 x 0,35) **2.800.000.000,-TL** olarak hesaplanmaktadır.

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa hissesi değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Avrupa Gayrimenkul'e Ait Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Değeri)	2.433.187.500
Pazar Yaklaşımı (Avrupa Gayrimenkul'e Ait Bağımsız Bölümlerin Mevcut Tamamlanma Oranı İtibariyle Değeri)	2.299.366.250
Gelir Yaklaşımı (Avrupa Gayrimenkul'ün Proje Genelindeki Hissesi itibariyle Bugünkü Finansal Değer)	2.800.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	2.433.187.500

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan ve yapı ruhsatları alınan projeden elde edilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 8.000.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.



Pazar yaklaşımı ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye ait taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri 2.433.187.500,-TL ve tamamlanma oranı itibariyle değeri toplamı ise 2.299.366.250,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.3.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
06.01.2023	2023/5316	1.997.585.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 305 adet bağımsız bölüm ile 1 adet bağımsız bölümün hissesinin yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 287 ADET DAİRE VE 18 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.433.187.500,-TL
DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 287 ADET DAİRE VE 18 ADET İŞ YERİN İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİNİN MEVCUT TAMAMLAN ORANINA GÖRE TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.299.366.250,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

2 ADET OFİS
SARIYER/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2106

 Bu belge *****
kimlik numaralı
ABDULKADIR
ÜSTÜNER
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023
14:00

 Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023 13:
34

 Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 06/12/2023 13:
55

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.2.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.2.4.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.2.5.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.2.6.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.2.7.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.2.8.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.3.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.3.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.4.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	17

6.3.2.	SARIYER İLÇESİ	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	20
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.1.1.	SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	22
8.1.2.	KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	22
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ	22
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	25
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	25
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	25
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	26

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2106
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	Maslak Mahallesi, Anka Sokak, Avrupa Konutları : Eclipse Maslak No: 2, (1 Ada, 157 Parsel) Sarıyer/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 157 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkullerin bulunduğu parsel Plan Onama Sınırı Dışında ve plansız alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

1 ADA 157 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	38.405.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülme-yen 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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/geyrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: AVRUPA KENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Sarıyer
KÖYÜ	: M. Ayazağa Mahallesi
PAFTA NO	: 2
ADA NO	: 1
PARSEL NO	: 157
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 40 Katlı Betonarme Karkas Bina Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 22.017,16 m ²
KAT NO	: 3. Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz.Tablo.
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo.
YEVMIYE NO	: 8223
CİLT NO	: 189
SAYFA NO	: Bkz.Tablo.
TAPU TARİHİ	: 02.07.2019
BLOK	: 1 Blok C Giriş

BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	SAYFA
16	Ofis	33608 / 10380300	18707
17	Ofis	40429 / 10380300	18708

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 07.07.2023 tarihi itibarıyla temin edilen takbis belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmazlara ait takbis belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (11.04.2014 tarih ve 3260 yevmiye no)
- Yönetim Planı : 12/08/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (12.08.2013 tarih ve 15421 yevmiye no)



Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/02/2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1TL den 99 yıllığına TEDAŞ lehine kira şerhi (4651 nolu T.M. ve Kablo Geçiş Güzergahı))(Şablon: Kira Şerhi) (13.03.2012 – 4309)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/02/2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1TL den 99 yıllığına TEDAŞ lehine kira şerhi (4651 nolu T.M. ve Kablo Geçiş Güzergahı))(Şablon: Kira Şerhi) (13.03.2012 – 4307)
- İ.E.T.T.İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 30 SENELİĞİNE KİRA ŞERHİ : 31/07/1973 YEV : 8156(Şablon: Kira Şerhi) (31.07.1973 tarih ve 8156 yevmiye no)
- İSTANBUL BELEDİYESİ İETT UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRDAN 15 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ. 12/02/1970 YEV:1484 (Şablon: Kira Şerhi) (12.02.1970 tarih ve 1484 yevmiye no)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, resmi kurumlara ait kira şerhleri ve cins değişikliği beyanları bulunmakta olup bu beyanlar taşınmazların alım satımına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senesinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak



üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin bölge genelinde planlar ile ilgili İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 26.03.2014 tarih, 2012/4412 Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava süreci ile ilgili bilgi edinilememiş olup taşınmazların kat mülkiyetli olması sebebiyle taşınmazların kazanılmış hakkından dolayı taşınmazları etkilemediği değerlendirilmiştir. Rapor ekinde Sarıyer Belediyesi tarafından 14.07.2021 tarihli konu hakkında yapılan başvuruya istinaden verilmiş cevap yazısı sunulmuştur. Özetle imar planlarının yürütmeyi durdurma kararı olmasına rağmen taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde yer almasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.4. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER



Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

03.08.2012 tarih ve 2-91 sayılı 632 adet bağımsız bölüm (166.699 m² inşaat alanı) için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, 17.07.2013 tarih ve 12/2-91 sayılı 632 adet bağımsız bölüm (166.699 m² inşaat alanı) için düzenlenmiş tadilat ruhsatı, 26.03.2014 tarih ve 1657718 sayılı 632 adet bağımsız bölüm (166.699 m² inşaat alanı) için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz belge bulunmamıştır.

4.2.5. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Kartaltepe Mahallesi, General Şükrü Kanatlı Caddesi, No:11/3 Bakırköy/İSTANBUL adresinde yer alan Nüans Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

4.2.6. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamıştır.

4.2.7. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.2.8. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.3. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

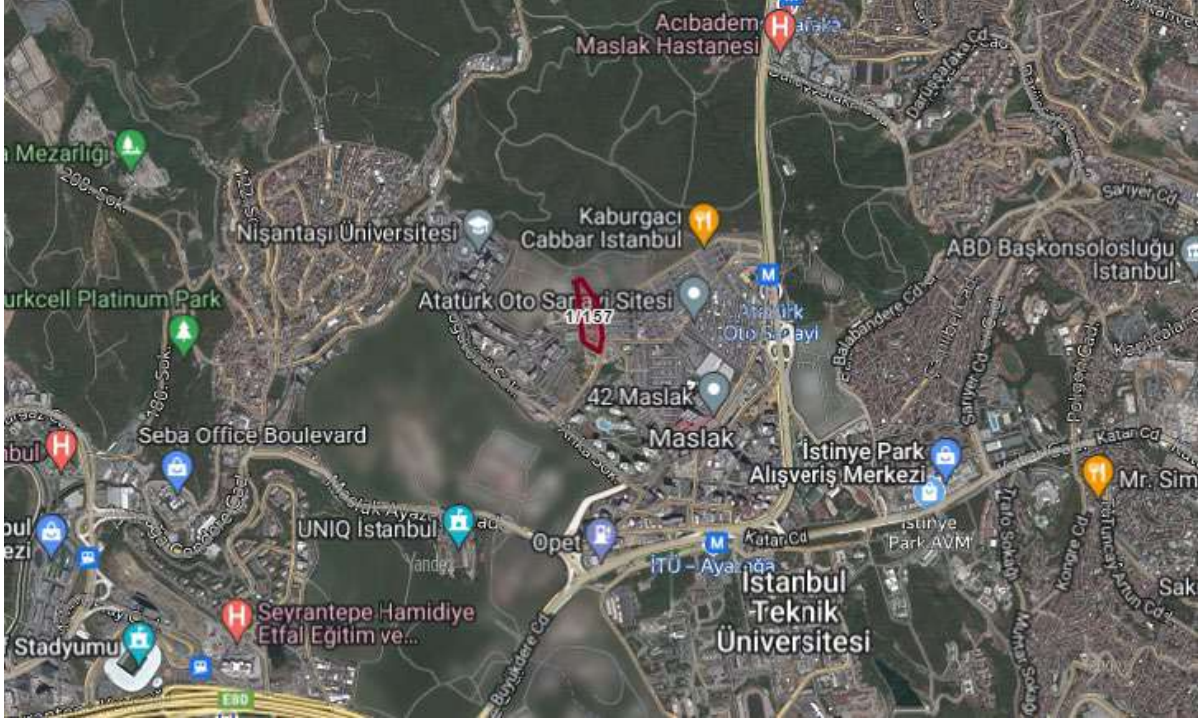
Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.3.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.



almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı tamamlanmıştır. Merkezi konumu sayesinde ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Konutları Eclipse Maslak Sitesi, 22.017,17 m² yüzölçümlü olan 1 ada, 157 nolu parsel üzerinde yaygın kitle şeklinde tek blok olarak inşa edilmiştir. Bloka ait A, B, C, D ve E olmak üzere 5 adet girişi bulunmaktadır.
- A Girişi 9. Bodrum, zemin ve 30 normal katlı olmak üzere 40 katlıdır. B Girişi 9 bodrum, zemin ve 30 normal katlı olmak üzere 40 katlıdır. C girişi 8 adet bodrum kattan, D Girişi 9 adet bodrum kattan, E Girişi 9 adet bodrum kattan oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 632 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, kontrollü giriş çıkış, güvenlik ve kamera sistemi gibi imkanlar bulunmaktadır.
- E Blok girişi 6. Bodrum kat seviyesinden, D Blok girişi 6. Bodrum kat seviyesinden, C Blok girişi 5. Bodrum kat seviyesinden, A ve B Blok girişleri ise 2. Borum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri cam giydirmedir.
- Yerinde yapılan incelemede taşınmazların içerisi müsait olmaması sebebiyle taşınmazların içerisine girilememiştir. Ekspertiz raporu taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra Web Tapu Sisteminde yer alan onaylı mimari

projesi ve vaziyet planı incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. Taşınmazın vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumu tespit edilmiş, ancak içerisine girilemediğinden mimari projeye uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamıştır.

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK ADI	GİRİŞ	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANLARI
1	C	16	3.bodrum	Ofis	220
1	C	17	3.bodrum	Ofis	246

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER



Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli

ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle



talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,



- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. SARIYER İLÇESİ

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

Sarıyer İlçesi sınırları içindeki bazı yerleşme alanlarının Bizans döneminden beri meskun olduğu bilinir. Bunlar özellikle kıyılardaki koylarda bulunan bazı ayazma, kilise, eski liman, sarnıç ve eski kaleler çevresindeki birkaç hanelik küçük kırsal yerleşmelerden oluşuyordu. Buralarda yaşayanlar geçimlerini genellikle balıkçılıktan sağladıklarından bu yerleşimler bir balıkçı köyü niteliği taşıyordu.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur. Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yılboyunca İstanbulluların ilgisini çeker. Borsa İstanbul İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Taşınmazların içerisine girilememiş olması,



- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Satılık Konut/Ofis Emsalleri;

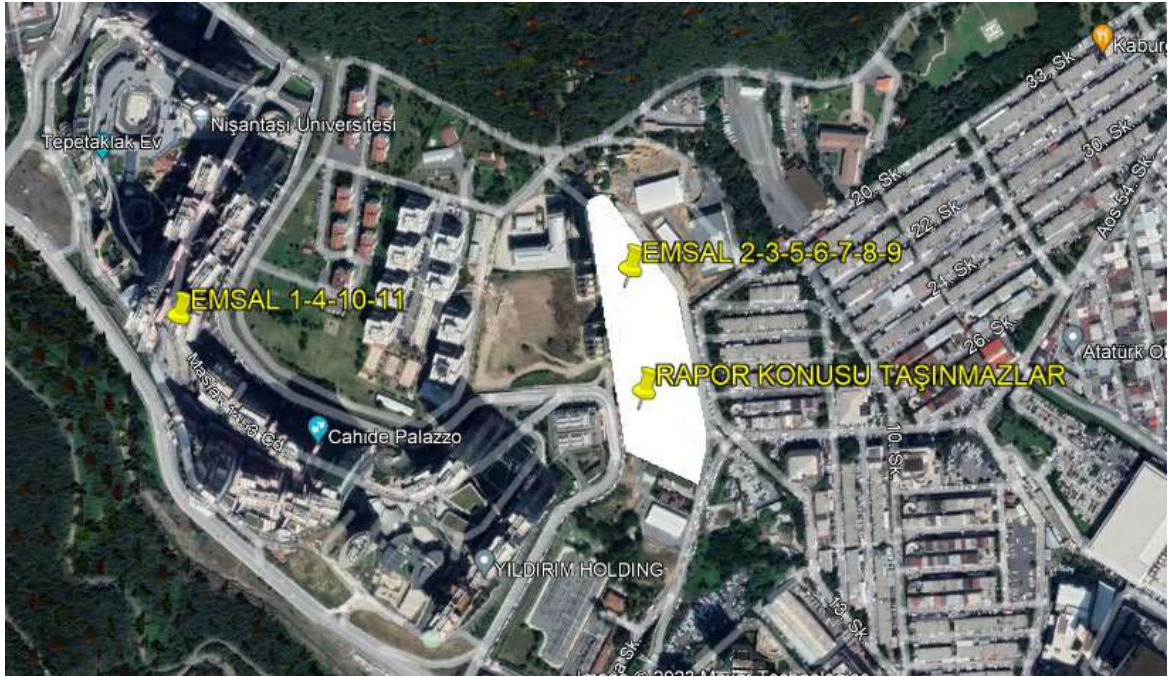
1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Ağaoğlu 1453 Projesi bünyesinde yer alan binanın 8.normal katında konumlu, 98 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+0 kullanımlı ofisin 6.000.000,-TL (61.224,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0532 390 04 77) İlgilisi ile yapılan temaslarda aylık kirasının 24.000,-TL olduğu beyan edilmiştir.
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan binanın 15.normal katında konumlu, 178 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 22.000.000,-TL (123.595,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0532 724 18 07)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan binanın 2.normal katında konumlu, 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı ofisin 18.500.000,-TL (127.586,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0532 317 47 80)
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Ağaoğlu 1453 Projesi bünyesinde yer alan binanın 5.normal katında konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı ofis 9.800.000,-TL (81.667,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0542 160 78 73)
5. Değerleme konusu taşınmazlar aynı proje bünyesinde bünyesinde 11. normal katta konumlu, 147 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 126 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı dairenin 14.250.000,-TL (113.095,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 532 174 34 86)
6. Değerleme konusu taşınmazlar aynı proje bünyesinde bünyesinde 8. Normal katta konumlu, 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2+1 kullanımlı daire 13.650.000,-TL (124.090,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 533 517 82 87)

Bölgede Konumlu Kiralık Olan Ofis Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde yer alan binanın 3. normal katında konumlu, 260 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 60.000,-TL (300,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 533 711 93 80)



8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde yer alan binanın 3. normal katında konumlu, 1.188 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 250.000,-TL (210,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 532 290 48 79)
9. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde yer alan binanın 3. normal katında konumlu, 341 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen natamam ofis 68.000,-TL (199,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı 549 395 34 44)
10. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Maslak 1453 Projesi bünyesindeki binanın 3.normal katında konumlu, 170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis aylık 37.900,-TL (222-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 544 435 87 92)
11. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Maslak 1453 Projesi bünyesindeki binanın normal katında konumlu, 495 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis aylık 130.000,-TL (262-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 534 301 05 81)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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



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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.



8.1.1. SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	98	178	145	120	126	110
İstenen Fiyat (TL)	6.000.000	22.000.000	18.500.000	9.800.000	14.250.000	13.650.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.640.000	20.680.000	17.390.000	9.212.000	13.395.000	12.831.000
Birim Değer (TL/m ²)	57.551	116.180	119.931	76.767	106.310	116.645
Konum Düzeltmesi (%)	10%	-20%	-10%	0%	-10%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-25%	-15%	-5%	-15%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	54.675	87.135	101.940	72.930	90.365	87.485
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	82.420					

8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	260	1.188	341	170	495
İstenen Fiyat (TL)	60.000	250.000	68.000	37.500	130.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	58.800	245.000	66.640	36.750	127.400
Birim Değer (TL/m ²)	226	206	195	216	257
Konum Düzeltmesi (%)	15%	25%	25%	25%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	5%	30%	25%	0%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	65%	60%	35%	60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	294	340	312	292	411
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	330				

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BLOK NO	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	C	16	Ofis	82.420	330	220	18.130.000	72.600
1	C	17	Ofis	82.420	330	246	20.275.000	81.200
TOPLAM						466	38.405.000	153.800

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.



Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	24.000	288.000	6.000.000	0,048
Dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ



Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip

taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BLOK NO	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	C	16	Dükkan	0,048	72.600	871.200	18.150.000
1	C	17	Dükkan	0,048	81.200	974.400	20.300.000
TOPLAM					153.800	1.845.600	38.450.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	38.405.000
Gelir Yaklaşımı	38.450.000
Uyumlaştırılmış Değer	38.405.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın



en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 153.800 TL, yıllık toplam kira değerleri ise 1.845.600 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5322	25.185.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1 ADA 157 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	38.405.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Abdulkadir ÜSTÜNER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2106

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

FORUM TRABZON AVM
ORTAHİSAR / TRABZON

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2110

ILYAS IPEKCI	 Bu belge ***** kimlik numaralı ILYAS IPEKCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:01	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL	 Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 32	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU	 Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 52

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	15
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	15
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	15
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	21
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	21



6.3.1.	TRABZON İLİ	21
6.3.2.	ORTAHİSAR İLÇESİ.....	22
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	25
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	26
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	34
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	34
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	34
8.4.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	34
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	34
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	35

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2110
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Kalkınma Mahallesi, Devletkara Yolu Caddesi, Bina No:115-117, (616 Ada, 16 Parsel), Kalkınma Mahallesi, Devletkara Yolu Caddesi, Bina No:111, Forum Trabzon AVM (616 Ada, 17 Parsel), Ortahisar / Trabzon
Tapu Bilgileri Özeti	: Trabzon ili, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 116 ada, 16 parsel ve 116 ada, 17 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

FORUM TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.640.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İlyas İPEKÇİ (SPK Lisans Belge No: 408630)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupa Kent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1, Bakırköy/İstanbul
TELEFON NO	: (0212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 2011
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretip kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

616 ADA 16 PARSEL:

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ : Trabzon
İLÇESİ : Ortahisar
MAHALLESİ : Kalkınma
ADA : 616
PARSEL : 16
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : B Blok 1 Adet Restorant A Blok 5 Adet Sergi Ünitesi Ve 1 Adet Restorant Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 15.403,31 m²
YEVMIYE NO : 1831
CİLT NO : 1
SAHİFE NO : 9
TAPU TARİHİ : 13.01.2023

616 ADA 17 PARSEL:

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ : Trabzon
İLÇESİ : Ortahisar
MAHALLESİ : Kalkınma
ADA : 616
PARSEL : 17
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Alışveriş Merkezi Ve Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 56.878,07 m²
YEVMIYE NO : 1831
CİLT NO : 1
SAHİFE NO : 11
TAPU TARİHİ : 13.01.2023

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden 07.07.2023 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur. Taşınmazlara ait tapu kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

616 Ada 16 Parsel:

Beyan Hanesinde:



Diğer (Konusu: komşu parsel olan 616 ada 17 parsel ile ortak otopark uygulaması vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (15.12.2022 tarih ve 52214 yevmiye no ile)

- Diğer (Konusu: komşu parsel (616 ada 17 parsel) ile ortak otopark alanı vardır.)
Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (15.12.2022 tarih ve 52211 yevmiye no ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (616 ada 16 parselin 190 adet otopark komşu komşu parsel olan 616 ada 17 parsel ile otopark alanıdır)(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (15.12.2022 tarih ve 52200 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (09.03.2017 tarih ve 5095 yevmiye no ile)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (24.01.2012 tarih ve 1229 yevmiye no ile)
- KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR. 02/11/1998 YEV:5831(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (01.01.1900 tarih ve 5831 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞURKETİ İLE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR) Tarih: 19.12.2022 Sayı: 133393 (23.12.2022 tarih ve 54192 yevmiye no ile)

İrtifak Hanesinde:

- BU PARSEL LEHİNE 616 ADA 17 PARSEL ALEYHİNE 3M.ENİNDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) (14.05.2008 tarih ve 8758 yevmiye no ile)
- BU PARSEL ALEYHİNE VE 616 ADA 12 PARSEL LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLEN EBAT VE KISIM ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (03.03.1993 tarih ve 1319 yevmiye no ile)
- BU VE 1435 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN LEHİNE VE 1434 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULUN ALEYHİNE PLANDA GÖSTERİLDİĞİ VE 1434 KÜTÜKTE İZAH EDİLDİĞİ ŞEKİLDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)
- BUNUN ALEYHİNE 1435 VE 1436 KÜTÜKLER LEHİNE PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU GAYRİMENKULDEN DİĞER GAYRİMENKULLERE VE TRABZON RİZE YOLUNA GEÇMEK ÜZERE 15M. GENİŞLİĞİNDE 66,90 VE 67 METRE UZUNLUĞUNDA YOLDAN GEÇME HAKKI VE BU YOLUN ORTASINDA 15,50M UZUNLUĞUNDA VE 2M ENİNDEKİ SAHADA 1,50M GENİŞLİĞİNDE BİR MENFEZ YAPILMAK SURETİYLE SU KANALI VE SU GEÇME HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Geçit Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)
- BU VE 1436 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN LEHİNE VE 1434 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN ALEYHİNE PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ VE 1434 KÜTÜKTE İZAH



EDİLDİĞİ ŞEKİLDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)

616 Ada 17 Parsel:

Beyan Hanesinde:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(616 ada 16 parselin 190 adet otopark komşu komşu parsel olan 616 ada 17 parsel ile otopark alanıdır)(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (15.12.2022 tarih ve 52200 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (09.03.2022 tarih ve 52200 yevmiye no ile)
- KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VETABİAT VARLIĞIDIR. 02/11/1998 YEV:5831(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup – Harçta n Muaf)) (01.01.1900 tarih ve 5831 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞURKETİ İLE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR) Tarih: 19.12.2022 Sayı: 133393 (23.12.2022 tarih ve 54192 yevmiye no ile)

İrtifak Hanesinde:

- BU PARSEL ALEYHİNE 616 ADA 16 PARSEL LEHİNE 3M.GENİŞLİĞİNDE İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) (14.05.2008 tarih ve 8758 yevmiye no ile)
- BU PARSEL ALEYHİNE VE 616 ADA 12 PARSEL LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLEN EBAT VE KISIM ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (03.03.1993 tarih ve 1319 yevmiye no ile)
- BU VE 1435 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN LEHİNE VE 1434 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULUN ALEYHİNE PLANDA GÖSTERİLDİĞİ VE 1434 KÜTÜKTE İZAH EDİLDİĞİ ŞEKİLDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)
- BUNUN ALEYHİNE 1435 VE 1436 KÜTÜKLER LEHİNE PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU GAYRİMENKULDEN DİĞER GAYRİMENKULLERE VE TRABZON RİZE YOLUNA GEÇMEK ÜZERE 15M. GENİŞLİĞİNDE 66,90 VE 67 METRE UZUNLUĞUNDA YOLDAN GEÇME HAKKI VE BU YOLUN ORTASINDA 15,50M UZUNLUĞUNDA VE 2M ENİNDEKİ SAHADA 1,50M GENİŞLİĞİNDE BİR MENFEZ YAPILMAK SURETİYLE SU KANALI VE SU GEÇME HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Geçit Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- 17.466.560 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (13.05.2008 tarih ve 8527 yevmiye no ile)



- 14.084.677 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (13.05.2008 tarih ve 8563 yevmiye no ile)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde 3402 sayılı kanunun Ek1. Maddesi şerhi, irtifak hakları, kira şerhi ve korunması gerekli kültür varlığı şerhleri bulunmaktadır. Bu belirtmelerin kısıtlayıcı bir etkisi yoktur.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul



projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımlarının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur. Diğer yandan alışveriş merkezinin günün ihtiyaçlarına uygun tadilatına yönelik olarak tadilat ruhsatı bulunması ve tadilata ilişkin işlemlere devam ediliyor olması hususları da dikkate alınarak GYO portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

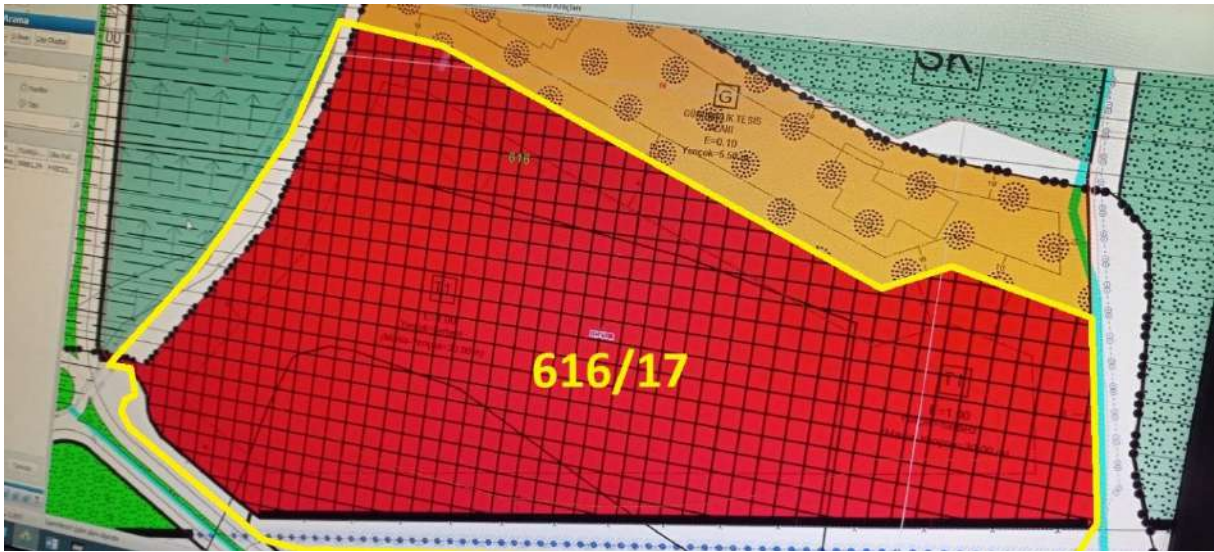
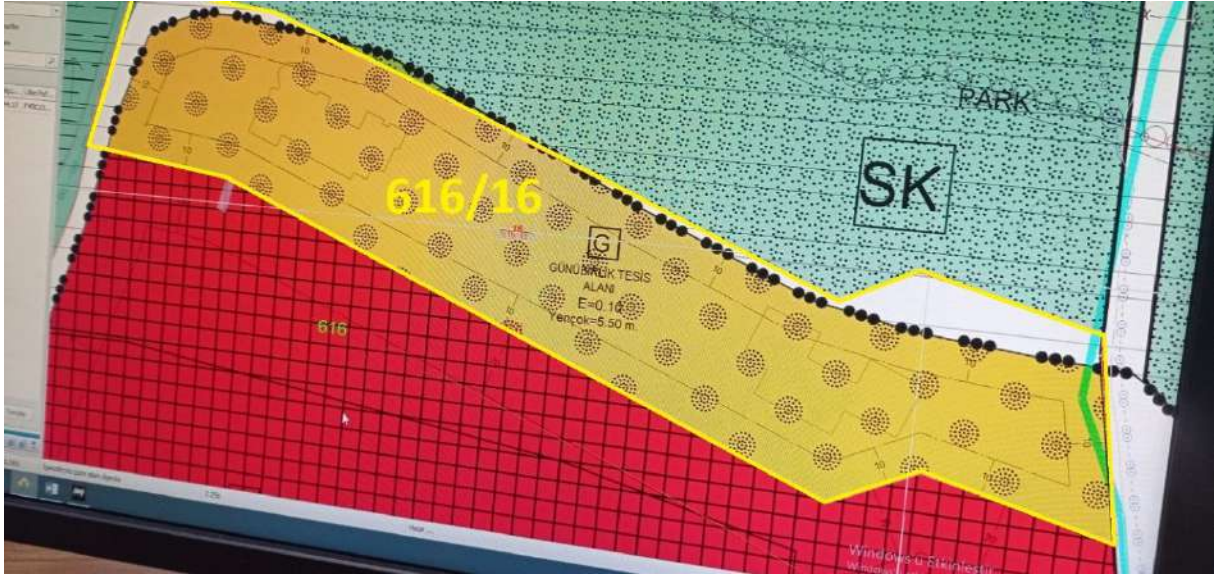
Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapor konusu 616 ada 16 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Günöbirlik Tesis’ olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yanı sıra Emsal: 0.50, Yençok: 18,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu, ayrıca parselin yaklaşık 1.500 m² yola terki bulunduğu ancak binaların terkten etkilenmediği şifahen öğrenilmiştir. Rapor konusu 616 ada 17 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Ticaret’ olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yanı sıra Emsal: 1.00, Yençok: Serbest, (Mania-Yençok 30,00 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu, ayrıca parselin yaklaşık 7.000 m² yola terki bulunduğu ancak binaların terkten etkilenmediği şifahen öğrenilmiştir.

Ortahisar Belediyesinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar 2. derece sit alanında kalmaktadır. Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nda yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu bölgede parselin doğu tarafında 100.Yıl Parkı bulunmaktadır. Bu sebeple taşınmazın da içerisinde bulunduğu bölge sit alanı olarak ilan edilmiştir. Planlama alanı kapsamında; sit alanı olarak tespit ve ilan edilen alanlar ile diğer taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin olarak 2863 sayılı kültür varlıklarını koruma kanunu, kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulu’nun ilke kararları ile trabzon kültür varlıklarını koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.

Yapı yapılacak parselin karşısında, bitişiğinde tescilli eser/bina var ise veya komşu olmasa da tescilli eser koruma alanı sınırları içerisinde ise; trabzon kültür varlıklarını koruma bölge kurulu’nun uygun görüşü alınarak yapı yapılabilir.



Diğer yandan 14.10.2022 tarih ve 91430 sayılı resmi imar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 06.08.2020 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup eski planda da aynı imar durumuna sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. İmar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Rapor konusu 616 ada 16 ve 616 ada 17 parsel üzerinde yer alan yapılar için alınan ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde ve kronolojik olarak aşağıda belirtilmiştir.

- (616 ada 16 parsel): 07.07.2006 tarih ve 12/236 numaralı yapı ruhsatı, cafe-bar (689 m2), restoran (766 m2), sığınak+ortak alan (77 m2) olmak üzere toplam 1532 m2 alan olarak düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 27.12.2007 tarih ve 20/382 numaralı tadilat yapı ruhsatı, sergi ve satış ünitesi (347 m2), kafeterya (77 m2), lokanta (766 m2), diğer ortak alanlar (338 m2) toplam inşaat 1528 m2 alan için düzenlenmiştir.



- (616 ada 16 parsel): 05.06.2008 tarih ve 1/179 nolu tadilat ruhsatı, 5 adet sergi ve satış ünitesi (100 m²), restaurant (662 m²) toplam 762 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 31.12.2010 tarih ve 3/713 numaralı tadilat yapı ruhsatı, restaurant için toplam inşaat 762 m² alan olarak düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 24.06.2008 tarih ve 1/124 numaralı yapı kullanma izin belgesi B Blok 766 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 24.06.2008 tarih ve 1/125 numaralı yapı kullanma izin belgesi A Blok 762 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 29.07.2011 tarih ve 4/226 numaralı yapı kullanma izin belgesi A Blok 762 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 07.07.2006 tarih ve 12/235 numaralı yapı ruhsatı, 18 adet restaurant (2.063 m²), 6 adet sinema salonu (2.706 m²), 115 adet mağaza (28.957 m²), 1 adet hipermarket (8.961 m²), kapalı otopark (31.915 m²), sığınak (5.523 m²), hizmet müşteri+diğer ortak alanlar (22.214 m²) olmak üzere toplam 102.339 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 31.12.2007 tarih ve 20/390 numaralı ilave+tadilat ruhsatı, 20 adet restaurant (2.404 m²), 8 adet sinema salonu (2.953 m²), 124 adet mağaza (30.584 m²), 1 adet hipermarket (4.150 m²), 1 adet hipermarket (4.150 m²), 1 adet depolu yapı market (5.049 m²), 1 adet çocuk oyun alanı (201 m²), sığınak+kapalı otopark+diğer ortak alanlar (62.515 m²) olmak üzere toplam 107.856 m² alan için
- (616 ada 17 parsel): 05.06.2008 tarih ve 1/178 numaralı ilave+tadilat ruhsatı, 206 adet alışveriş merkezleri (49.568 m²), ortak alanlar (59.500 m²) olmak üzere toplam 109.068 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 31.12.2010 tarih ve 3/714 numaralı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 11.289 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 17.03.2014 tarih ve 7/162 numaralı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 7.444 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 17.03.2014 tarih ve 7/162 numaralı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 7.444 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 17.06.2008 tarih ve 1/112 numaralı yapı kullanma izin belgesi 109.068 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 28.07.2011 tarih ve 4/223 numaralı yapı kullanma izin belgesi 109.068 m² alan için düzenlenmiştir.
- 616 ada 16 nolu parsele ait 28.12.2010 tarih ve bila nolu mimari proje.
- 616 ada 17 nolu parsele ait 30.12.2013 tarih ve bila nolu mimari proje.
- (616 ada 17 parsel) 21.12.2022 tarih ve 2022/32 sayılı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 117.997 m² alan için düzenlenmiştir.
- 616 ada 17 nolu parsele ait 15.12.2022 tarih ve bila nolu tadilat projesi.



4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin ilgili belediyede ve ruhsat eklerinde yapılan incelemede son tadilat ruhsatına ilişkin olarak yapı denetim firmasının Marash Yapı Denetim Limited Şirketi olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin Enerji Kimlik Belgesi'ne ulaşamamıştır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin iskan belgesi bulunmakta olup mevcut kullanımına yönelik yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Ancak 21.12.2022 tarihi itibarıyla tadilat ruhsatı alınmış olup tadilata ilişkin yaklaşık 8.929 m² ilave alan oluşmaktadır. Tadilat işleri yapıp tamamlandığında yeniden iskan alınması gerekecektir.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde tapu kaydında 13.01.2023 tarihinde tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemi yapıldığı, ancak sonrasında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

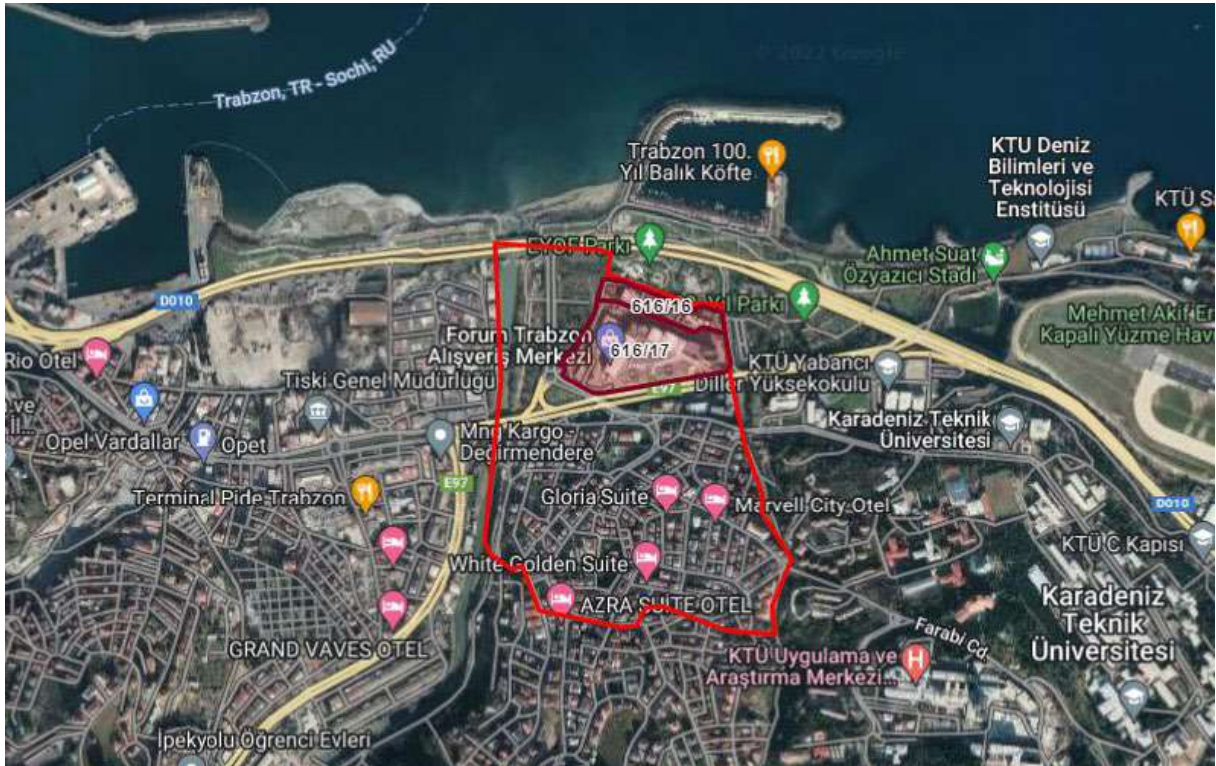
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi üzerinde yer alan 616 ada, 16 parsel bünyesindeki 115 ve 117 kapı numaralı yapılar ile 616 ada, 17 parsel bünyesindeki 111 kapı numaralı Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'dir.

Büyük Sanayi Sitesi'nin doğusunda yer alan taşınmazın yakın çevresinde sanayi siteleri, iç kesimlere doğru gidildikçe apartmanlar ve 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle bitişik nizamda inşa edilmiş ticari fonksiyonlu, 3-4 katlı binalar ve iş merkezleri bulunmaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Büyük Sanayi Sitesi'ne 400 m, Karadeniz Teknik Üniversitesi'ne 1 km, Trabzon Terminali'ne 1 km, Trabzon Havalimanı'na 2 km, Ortahisar İlçe Merkezi'ne (Şehir Merkezi'ne) 4 km mesafededir.



Trabzon ilinde 3 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Alışveriş Merkezlerinden Varlıbaş Alışveriş Merkezi İl merkezinde bulunup taşınmazın batı tarafında ve taşınmaza yaklaşık 4 km mesafededir. Cevahir Alışveriş Merkezi taşınmazın doğu tarafında ve taşınmaza yaklaşık 8 km mesafededir. Forum Alışveriş Merkezi Trabzon İlının ve Doğu Karadeniz Bölgesinin en büyük alışveriş merkezi niteliğindedir. Bu sebepten dolayı alışveriş merkezine yakın çevredeki illerden de rağbet gördüğü bilinmektedir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

616 ADA 16 PARSEL:

- Parsel üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır. Binaların her biri tek katlı olarak planlanmış ve realize edilmiştir. Taşınmazlar restoran olarak planlanmıştır.
- Parsel üzerinde batı yönde bulunan 766 m² inşaat alanlı yapı ve doğu yönde 698 m² inşaat alanlı yapı restoran olarak kullanılmaktadır. Restorantların müşteri yerinin yer döşemeleri laminat ve ahşap kaplı olup mutfak bölümleri seramik kaplıdır.

616 ADA 17 PARSEL:

- 2008 yılında inşa edilen Forum Trabzon AVM 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır.
- Yapının katlara göre kullanım alanları ve fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kat İsmi	Toplam Alan	Açıklama
2. Bodrum Kat	41.518 m ²	831 adet araç için otopark (31.843 m ²), 3 adet stant (kiralanabilir alan), makine dairesi, depolar, araç yıkama yeri, personel yemekhanesi, bay-bayan WC, su depoları
1. Bodrum Kat	33.794 m ²	hipermarket, yapı market, mağazalar, stantlar (kiralanabilir alan), jenaratör odası, tank dolum deposu, depolar, bay-bayan WC, bay-bayan mescit, yemekhane
Zemin Kat	19.702 m ²	mağazalar, stantlar, bay-bayan WC, elektrik odası, ilk yardım odası
1.Normal Kat	14.400 m ²	1 adet sinema (8 salon ve toplam 1240 adet koltuk), 16 adet restoran, 2 adet mağaza, 2 adet oyun salonu, 1 adet puz pisti, 6 adet yeme birimi, 8 adet stant (kiralanabilir alan), teknik idari ofis, muhasebe, yönetim, mutfak, bebek odası, temizlik odası, bay-bayan wc alanları
TOPLAM	109.414 m²	Yapı ruhsatına göre kullanım alanı 109.414 m² dir.

- Parsel üzerindeki yapıda mahallen 152 adet mağaza, 24 adet stand (kiralanabilir), 3 adet baz istasyonu, 11 adet ATM olmak üzere toplam 190 adet işletme bulunmaktadır. Bu mağazalardan 6 tanesi 1000 m²'nin üzerindedir. 1. katta bulunan sinema bölümünde 8 adet salon mevcuttur. Salonlar 66 ile 229 kişi sayısı aralığında olup toplam kapasitesi 1240 koltuktur.
- 51.300 m²'lik toplam kiralanabilir alanı bulunmaktadır.
- Ancak değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir ilave alan inşa edilmemiş olmakla birlikte AVM'nin otopark ve açık otopark olarak kullanılan ve planlanmış alanında inşaat çalışmalarına başlanmak üzere olduğu görülmüştür. Bu inşaat çalışmaları 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatına ilişkin olarak yapılacak olup, çalışmalar kapsamında toplam ilave 8.929 m² kapalı alan oluşacaktır. Mevcut durumda herhangi bir ilave kapalı alan imalatı oluşmamış olduğundan AVM'nin alanları son iskan belgesindeki gibi bırakılmıştır.**



- Ana taşınmaz betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplama ve cam giydirme, çatı sistemi çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir.
- Binanın sirkülasyon alanlarında zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, kolon yüzeyleri ahşap, metal ve cam giydirme, tavanlar alçı asma tavanlıdır. Müşteri WC'lerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar metal asma tavanlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdur. Ortak kullanım alanlarında tavanlarda spot ışıklandırma, havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur.
- Kiralanan hacimler kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde tefriş edilmiştir. Bu hacimlerin tavanlarında havalandırma kanalları ve menfezleri ile yangın sprink sistemi mevcut olup asma tavan imalatı yapılmıştır.
- Teknik hacimler ve personel kullanımındaki alanlarda zeminler seramik, epoksi, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanlar ise asma tavanlı veya plastik boyalıdır.
- Kapalı otoparkların katlar arası irtibat asansörler, yürüyen merdivenler ve betonarme merdivenler ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde katlar arasında 6 adet farklı konumlarda yürüyen merdiven bulunmaktadır.
- Binanın ortak alan ve büyük mağazalarda kullanılan Roof-top sistemli ısıtma ve soğutma sistemi kullanılmaktadır. Küçük mağazalarda ise WSHP sistemli ısıtma ve soğutma sistemi kullanılmaktadır.
- Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur.
- Açık alanlar kilitli parke taşı ve asfalt kaplıdır. Çevre düzenlemesi ve peyzajı yapılmış durumdadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,



(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile



2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu’da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.



2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

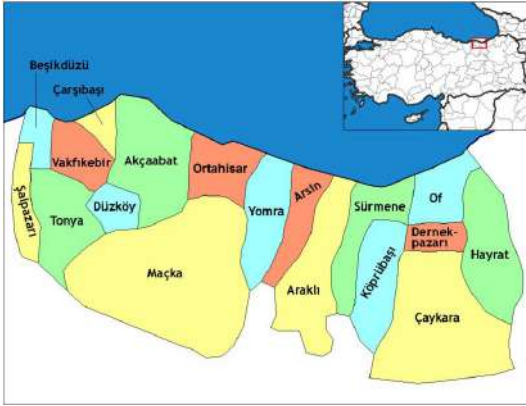
6.3.1. TRABZON İLİ

Doğu Karadeniz Bölgesinde 40-33 ve 41-07 kuzey enlemleriyle 39-07 ve 40-30 doğu boylamları arasında kalan 4685 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi yedinci şehridir. TÜİK verilerine göre ise Trabzon'un 2021 nüfusu 816.684 oldu. Erkeklerin nüfusu 405 Bin 47, kadınların nüfusu ise 411 Bin 637 oldu.[2] Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi,



güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur.



7 Eylül 2010 tarih ve 27695 sayılı resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.[3] Bu son düzenleme ile birlikte belediye nüfusu 402.166'ya çıkmıştır.[4]

Güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, batısında Giresun, doğusunda Rize illeri ile çevrili olan Trabzon, kuzeyinde de Karadeniz'e kıyısı

vardır. Yerleşim yoğunluğu sahil kesimlerdedir.

Deniz seviyesinden başlayarak güneye doğru artan yükseklik bölgede 3000 metreyi bulur. Yüksek kesimlerde genellikle dağlar, tepeler ve yaylalar yer almaktadır.

Bitki örtüsü açısından son derece zengin olan Trabzon'da 440'ı bölgeye has, Türkiye genelinde nadir olan 2500 bitki türü bulunmaktadır.

Trabzon iklimi yazın sıcak kışın ise normal soğukluktur. Yaz aylarının ortalama sıcaklığı +32 derece dolaylarındadır. Kışın en soğuk günlerinde sıcaklık -6 dereceye kadar düşmektedir. İlkbahar ayları genellikle yağmurlu ve sislidir. Sonbahar ayları ise oldukça güzel geçer.

Trabzon nemli bir iklime sahip, olup nem oranı zaman zaman % 99' lara kadar çıkmaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800-850 kg/m² . İç kesimlere doğru çıkıldıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağın aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup en çok kar ise Şubat ayında yağmaktadır.

En soğuk aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Bu özellikleri ile birlikte Trabzon'un ikliminin ılık ve yumuşak olduğu söylenebilir. Sahilden içe doğru gidildikçe havanın daha güzel, suyun daha temiz olduğu görülür. Yıllık deniz suyu sıcaklığı ortalaması 16.1° olup, Ağustos ayında 27.5°C' ye ulaşır. En düşük değer ise, Mart ayında 6.0°C dir.

6.3.2. ORTAHİSAR İLÇESİ

Ortahisar, Türkiye'nin kuzeyinde Karadeniz bölgesinde bulunan Trabzon ilinin yaklaşık 314.000 nüfuslu merkez ilçesidir. Ortahisar ilçesi, Trabzon'un ilçelerinden batısında Akçaabat, güneyinde Maçka, doğusunda da Yomra ilçeleriyle komşudur ve kuzeyiyle Trabzon'un Karadeniz'e kıyısı olan ilçelerindendir.

12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir olan Trabzon'un merkez ilçesinin adı Ortahisar olarak belirlenmiştir.

Ortahisar nüfusu 2021 yılına göre 334.228. Bu nüfus, 164.073 erkek ve 170.155 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,09 erkek, %50,91 kadındır.

Kentin en büyük ilçesi konumundaki Ortahisar, aynı zamanda tarihi ve kültürel mirası ile en eski yerleşim yeri olduğunu gösteren kanıtlara sahiptir. Özellikle merkez ve sahil boyunca çok sayıda kale kalıntısına rastlamak mümkündür. Birçoğu binlerce yıllık geçmişten günümüze kadar ulaşabilme direncini göstermiş olan bu kale kalıntıları yörenin ne kadar eski bir yerleşim merkezi olduğunun açık kanıtı olarak ayakta durmaktadır.

Tarihçiler, şehrin yaklaşık 4 bin yıl önce kurulduğunu ve kurucularının Orta Asya'dan Kafkasya yolu ile Trabzon'a gelen Türk kavimleri olduğunu kaydederler. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındıran bu güzel kent, Miletler, Persler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenoslar'ın egemenliğinden sonra 26 Ekim 1461 tarihinde Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Dünyaca ünlü gezginlerden Marco Polo, Evliya Çelebi, Charles Texier ve Fallmerayer'in uğradığı, Fatih Sultan Mehmet'in fethettiği, Yavuz Sultan Selim'in şehzadeliliği sırasında valilik yaptığı, Kanuni Sultan Süleyman'ın doğduğu, Cumhuriyetimizin kurucusu Atatürk'ün üç kez ziyaret ettiği ve vasiyetinin bir bölümünü yazdığı kenttir Trabzon. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunması nedeni ile eski çağlardan beri önemli bir geçiş merkezi olan Trabzon, tüm çekiciliği ile her dönem yerli ve yabancı gezginlerin ilgi kaynağı olmuştur.

Trabzon; sanatı ve sanatkarları ile de ünlü bir kenttir. Mahir elleriyle bakıra hayat veren Trabzon ustaları, hasır bilezik, telkari ve kazazlıktaki becerileriyle de sanat tarihine not düşmüşlerdir. Kanuni döneminde sarayın vazgeçilmez giysilerinden biri olan Trabzon bezi, geleneksel biçimiyle sürdürülen keşan-peştemal dokumacılığı ve yün dokumacılığı anılmaya değer el sanatlarımızdandır. Ahşap işçiliğinin çoğunlukla camilerde görülebilecek özgün örnekleri, kimi sivil mimari eserlerde de bütün ihtişamıyla yaşamaktadır. Dünya edebiyat tarihinde, yalnızca Trabzonlular tarafından bir balığa destan yazılmıştır. 20. yüzyıl başlarında yazılan Hamsinime adlı kitapta; hamsinin Trabzon ve Trabzonlular için ne denli yaşamsal bir ürün olduğu gazel ve mersiyelede vurgulanırken, sofraları süsleyen çok sayıda yemeğin de tarifi yapılmaktadır. Karalahana ve mısırın da yöre mutfağındaki yerini özellikle belirtmek gerekir. Yüzyıllardır lezzeti ve kalitesinden ödün vermeyen Trabzon tereyağı ve peynirinden yapılan kuymak, yöreye gelen bütün konukların tatmak istedikleri ünü ülkeye yayılmış yöresel bir yemektir.

Halkoyunları açısından dünyanın en zengin potansiyeline sahip Anadolu'da, horon ve kemençenin ayrıcalıklı bir yeri ve önemi vardır. Horon; hareketli ritim ve figürleriyle Trabzon halkının coşku ve heyecanını yansıttığı gibi, Trabzon halkoyunları ekipleri katıldıkları uluslararası yarışmalarda ülkemize çok sayıda birincilikler kazandırmıştır.

Trabzon; tarihi, kültürel dokusu, doğa harikası yaylaları ve bitki örtüsü, geleneksel el sanatları, yemekleri, fıkraları, halkoyunları ve adını sayamayacağımız daha birçok değeriyle ülkemizin güzide şehirlerinden biridir.



6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Trabzon bünyesindeki en çok tercih edilen AVM olması,
- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yer aldığı konum, bünyesinde yer alan markalar ve kullanım alanları itibari ile yüksek ziyaretçi sayısına sahip bir AVM olması,
- Geniş ve rahat mağaza ve açık alan kullanımlarına sahip olması,
- Denize yakın konumda olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- AVM bünyesindeki ek inşaat hakkına ilişkin tadilat ruhsatı alınmış ve çalışmalara başlanmış olması.

Olumsuz etkenler:

- Tadilat ruhsatına konu ilave alanların henüz inşa edilmemiş olması ve tadilat kapsamında AVM açık otoparkının kullanılamayacak olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı, Kaks: 1.20 ve 23.841 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 900.000.000 TL (37.750,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 530 918 77 00)
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı, Taks: 0.40, Kaks: 2.00, ayırık nizam 5 kat imarlı ve 1.028 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 29.500.000 TL (28.694,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 442 72 39)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı, bitişik nizam 5 kat imarlı ve 143 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 4.000.000 TL (27.972,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 550 10 77)
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı, bitişik nizam 5 kat imarlı ve 203 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 5.550.000 TL (27.340,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 550 10 77)



5. Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 616 ada 16 nolu parselin konumu, yüzölçümü ve mevcut özellikleri düşünüldüğünde arsa m2 birim fiyatının 10.000-12.000,-TL civarında edebileceğini ifade etmiştir. (Emlak Ofisi / 0 462 281 01 01)
6. Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 616 ada 17 nolu parselin konumu, yüzölçümü ve mevcut özellikleri düşünüldüğünde arsa m2 birim fiyatının 30.000,-TL civarında edebileceğini ifade etmiştir. (Emlak Ofisi / 0 462 333 33 03)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.



Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında parselin değerini analizi ise **pazar yaklaşımı** ile yapılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki belge ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar



durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Parselin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	23841	1028	143	203
İstenen Fiyat (TL)	900.000.000	29.500.000	4.000.000	5.550.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	855.000.000	28.025.000	3.800.000	5.272.500
Birim Değer (TL/m ²)	35.863	27.262	26.573	25.973
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%	5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	35.865	28.625	27.900	27.270
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	29.915			

Buna göre üzerinde AVM binası bulunan 616 ada 17 parselin m² birim değeri için **29.915,-TL/m²**, üzerinde restaurant binaları bulunan 616 ada 16 parsel için **konum şerefiyesi ve imar durumu dikkate alındığında 10.069,-TL/m²** birim değer olarak hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	ARSA ALANI (Terklerden Sonra Kalan Alanlar)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
616	16	13.903	10.069	140.000.000
616	17	49.878	29.915	1.492.000.000
				1.632.000.000

8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan AVM yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı m² Şubat ayı birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 6.350,-TL, 5-A olan yapıların m² birim bedeli 10.650,-TL'dir. Ancak bu rakam Şubat 2023 yılı itibariyle hesaplanmış olup TUİK verilerine göre inşaat maliyetleri ortalama % 25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve 3-B yapı sınıfı için (6.350,-TL/m² x 1,25) 7.937,-TL/m², 5-A yapı sınıfı için (10.650,-TL/m² x 1,25) 13.312,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 30 artırılarak 3-B yapı sınıfı için (7.937,-TL x 1,30)



10.318,-TL/m², 5-A yapı sınıfı için (13.312,-TL/m² x 1,30) 17.305,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır.

Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

2008 yılında tamamlanan yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 15 yıl için amortisman oranı %30 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti parsel bazında aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM (616/16)	1.464	10.318	15.105.552
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	377.639
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		528.694
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		453.167
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		226.583
Müteahhit Ücreti	20,00%		3.021.110
Ek Maliyetler	30,00%	-	4.531.666
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			24.244.411
Amortisman	30,00%	-	7.273.323
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			16.971.088

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM (616/17)	109.414	17.305	1.893.409.270
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	47.335.232
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		66.269.324
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		56.802.278
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		28.401.139
Müteahhit Ücreti	20,00%		378.681.854
Ek Maliyetler	30,00%	-	568.022.781
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			3.038.921.878
Amortisman	30,00%	-	911.676.564
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			2.127.245.315

**TOPLAM İNŞAİ DEĞER
(TL)**

**2.144.216.403
2.144.000.000**

NOT: 616 ada 17 nolu parsel ile ilişkin olarak alınmış tadilat ruhsatı bulunmakta olup bu tadilat ruhsatına ilişkin hazırlık çalışmalarına devam edilmektedir. Ancak halihazırda herhangi bir ilave kapalı alan oluşmamıştır. Bu sebeple AVM'nin son iskanına konu olan toplam kapalı alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. İlgililerden tadilatın 2023 yılsonuna kadar tamamlanacağı bilgisi edinilmiştir.



8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 616 ada 16 nolu ve 616 ada 17 nolu parselde yer alan yapılar ile AVM'nin inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
616/16	140.000.000	17.000.000	157.000.000
616/17	1.492.000.000	2.127.000.000	3.619.000.000
TOPLAM	1.632.000.000	2.144.000.000	3.776.000.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada Forum Trabzon AVM için indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.



AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı:

Firma yetkililerinden alınan bilgilerden hareketle AVM bünyesindeki gelirlere ilişkin 30.06.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen gelir ya da 6 aylık verilere göre yıllık tahmini gelir aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalan kısmında gelirlerin %20 mertebesinde artış sağlayacağı kabul edilerek yılsonu tahmini geliri hesaplanmıştır. Mevcut durumda doluluk oranı tüm tarihler için de %95 olarak belirtilmiştir.

GELİRLER (TL)	2023 İlk 6 ay Gerçekleşen Gelirler	2023 Kalan 6 Aylık Tahmini Gelir	2023 Yılı Tahmini Yılsonu Geliri	%100 doluluk oranı itibarıyla
SABİT KİRALAMA GELİRLERİ	110.583.886,27	132.700.663,52	243.284.550	256.089.000
DİĞER KİRALAMA GELİRLERİ	28.461.229,81	34.153.475,77	62.614.706	65.910.216
DİĞER GELİRLER	52.573.049,01	63.087.658,81	115.660.708	121.748.113
TOPLAM	191.618.165,09	229.941.798,11	421.559.963	443.747.330

2020 ve 2021 yılları Covid-19 Pandemisi sebebiyle AVM gelirleri beklentilerin çok altında verilerle gerçekleştirilmiş olup Türkiye genlinde özellikle alışveriş merkezlerinde AVM yönetimlerince kira destekleri sağlanmıştır. Birçok AVM yönetiminden alınan bilgilere göre sabit kira gelirlerinde 2020 ve 2021 yıllarında kira destek indirimi uygulandığı anlaşılmakta olup bu durumun 2022 yılında bazı işletmelerde yeni sözleşmelerin yapılmış olması ve ciroların makul seviyelere çıkmış olması sebepleriyle genel olarak kira desteği vb indirimlerin artık yapılmadığı anlaşılmıştır. Bu sebeple geçmiş yıllarda söz konusu olan kira destek indirimleri olmayacağı değerlendirilmiştir.

2023 yılı için sabit ve diğer kira gelirlerinin %20 oranında artacağı, 2024 yılı için %50, 2025 yılı için %30, 2026 yılı için %20, 2027 yılı için %15 ve sonraki yıllarda ise %10 olacağı kabul edilmiştir.

Halihazırda AVM bünyesinde tadilat ruhsatı ile ilave kiralanabilir alan oluşturulacağı anlaşılmış olup henüz alanların oluşmamış olması ve bu ilave alanlardan elde edilecek gelirlere ilişkin projeksiyonların yapılmamış olması hususları dikkate alınarak değerlendirme mevcut kiralanabilir alan üzerinden yapılmıştır.

Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Gider Oranları:

Firma yetkilerinden alınan bilgiler doğrultusunda AVM bünyesindeki 30.06.2023 itibarıyla oluşan giderler aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalanında giderlerin %35 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu giderlere ilave olarak yıllık potansiyel gelirin %1,5'u oranında yıllık yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

TARİH	GİDER (TL)
30.06.2023	55.443.091
YILSONU TAHMİNİ GİDER	130.291.264

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Reel Uç Büyüme Oranı: Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı: Kapitalizasyon Oranı sektörün ve piyasanın şartları doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç: Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri (4.641.700.000) **4.640.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



FORUM TRABZON AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	FORUM TRABZON AVM										
	Yıllık Tahmini Sabit Kiralama Geliri (TL)	256.089.000										
VARSAYIMLAR	Yıllık Tahmini Diğer Kiralama Geliri (TL)	65.910.216										
	Yıllık Tahmini Diğer Gelirler (TL)	121.748.113										
GELİR	Yıllık Tahmini Toplam Gelir (TL)	130.291.264										
	Doluluk Oranı (30.06.2023 itibarıyla)	95,00%										
GİDER	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
	Reel Üç Büyüme Oranı	0,00%										
GİDER	Risksiz Getiri Oranı	17,00%										
	Risk Primi	8,00%										
GİDER	Nominal İskonto Oranı	25,00%										
	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
GİDER		30.06.2023	30.09.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032
	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	116.404.091	139.684.909	384.133.500	499.373.550	599.248.259	689.135.498	758.049.048	833.853.953	917.239.348	1.008.963.283	1.109.859.612
GİDER	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	29.959.189	35.951.027	98.865.325	128.524.922	154.229.906	177.364.392	195.100.832	214.610.915	236.072.006	259.679.207	285.647.128
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	55.340.052	66.408.062	182.622.170	237.408.821	284.890.586	327.624.173	360.386.591	396.425.250	436.067.775	479.674.552	527.642.008
GİDER	Doluluk Oranı	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
	Sabit Kira Artış Oranı	-	20,00%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
GİDER	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	20,00%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	201.703.332	242.043.998	665.620.995	865.307.293	1.038.368.751	1.194.124.064	1.313.536.471	1.444.890.118	1.589.379.129	1.748.317.042	1.923.148.747
GİDER	Yıllık AVM Gideri (TL)	55.443.091	74.848.173	195.436.896	254.067.965	304.881.558	350.613.792	385.675.171	424.242.688	466.666.957	513.333.652	564.667.017
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	3.025.550	3.630.660	9.984.315	12.979.609	15.575.531	17.911.861	19.703.047	21.673.352	23.840.687	26.224.756	28.847.231
GİDER	Gider Artış Oranı	-	35,0%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	58.468.641	78.478.833	205.421.211	267.047.574	320.457.089	368.525.653	405.378.218	445.916.040	490.507.644	539.558.408	593.514.249
GİDER	Yıllık Brüt Gelir (TL)	0	229.941.798	632.339.945	822.041.928	986.450.314	1.134.417.861	1.247.859.647	1.372.645.612	1.509.910.173	1.660.901.190	1.826.991.309
	Yıllık Toplam Gider (TL)	0	78.478.833	205.421.211	267.047.574	320.457.089	368.525.653	405.378.218	445.916.040	490.507.644	539.558.408	593.514.249
GİDER	Yıllık Net Gelir (TL)	0	151.462.965	426.918.734	554.994.354	665.993.225	765.892.208	842.481.429	926.729.572	1.019.402.529	1.121.342.782	1.233.477.061
	Üç Değer											15.418.463.257
GİDER	Serbest Nakit Akımı	0	151.462.965	426.918.734	554.994.354	665.993.225	765.892.208	842.481.429	926.729.572	1.019.402.529	1.121.342.782	16.651.940.318
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.641.700.000										

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	3.776.000.000 TL
Gelir Yaklaşımı	4.640.000.000 TL
Uyumlaştırılmış Değer	4.640.000.000 TL

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Maliyet Yaklaşımı arsa ve inşai yatırım bileşenlerinden hareketle hesaplanmış olup geliştirici karını kapsamamaktadır. Gelir yaklaşımı ise gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasına rağmen mevcut pazarda kira getirisi ile ifade edilen



ekonomik büyüklüğe sahip AVM ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Şirketimizdeki veriler ve piyasa analizlerinden hareketle AVM için ilgili tarihdeki doluluk oranı itibarıyla hesaplanan yıllık kira değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

TARİH	KDV HARIÇ YILLIK KİRA (TL)
30.06.2023	191.618.165
31.12.2023 (TAHİMİNİ)	421.559.963

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2856	2.013.800.000	İlyas İPEKÇİ	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2023/5329	2.768.000.000	İlyas İPEKÇİ	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezlerinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parseldeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

616 ADA 16 PARSEL VE 616 ADA 17 PARSEL ÜZERİNDEKİ FORUM TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.640.000.000,-TL

Alışverişmerkezi bünyesindeki 616 ada 17 parselde inşaat çalışmalarına başlanmak üzere açık otopark alanının çevrelendiği ve aynı alanda örtüleme yapıldığı görülmüştür. Ancak ilave oluşacak alanların henüz ortaya çıkmamış olması dikkate alınarak yapının son yapı kullanma izin belgesindeki bilgileri ve iskana konu projesi üzerinden değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

İlyas İPEKÇİ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408630)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

3 ADET DÜKKAN
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2112

**ABDULKADİR
ÜSTÜNER**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ABDULKADİR
ÜSTÜNER
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023
13:56

**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**

Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMED
MUSTAFA YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023 13:
31

**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL SERTAC
GÜNDOĞDU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 06/12/2023 13:
52

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	17



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	17
6.3.2.	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	22
8.1.2.	KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.4.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2023/2112
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Halkalı Merkez Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Avrupa Konutları Atakent 3 Sitesi, 26.Blok; 1 nolu b.b., 27.Blok;1 nolu b.b. ve 28. Blok 1 nolu b.b.ler, (851 Ada, 4 Parsel) Küçükçekmece/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 851 ada, 4 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Gayrimenkullerin bulunduğu parsel 22.06.2005 T.T. Halkalı Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede yer almakta olup 'Emsal:1,65' ve 'Hmax:Serbest' yapılaşma koşullarına sahiptir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

851 ADA,4 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	100.500.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDÖĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülme-yen 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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/geyrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
KÖYÜ : Halkalı
MEVKİİ : -
PAFTA NO : F21c21b21dc4ab
ADA NO : 851
PARSEL NO : 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 28 Bloklı Betonarme Mesken Bina ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 178.002,04 m²
CİLT : 494
YEVİMİYE : 10507
TARİH : 03.04.2013

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			SAYFA
26	1	Bodrum+Zemin	Dükkan	492	/	296122	48844
27	1	Bodrum+Zemin	Dükkan	158	/	296122	48845
28	1	Bodrum+Zemin	Dükkan	2036	/	296122	48846

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 07.07.2023 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 27/09/2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (27.09.2012 tarih ve 22374 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği:(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (13.12.2018 tarih ve 44578 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği:(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (03.06.2016 tarih ve 20536 yevmiye no)



4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve yönetim planı değişikliği beyanı bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanları kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardan olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar



üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

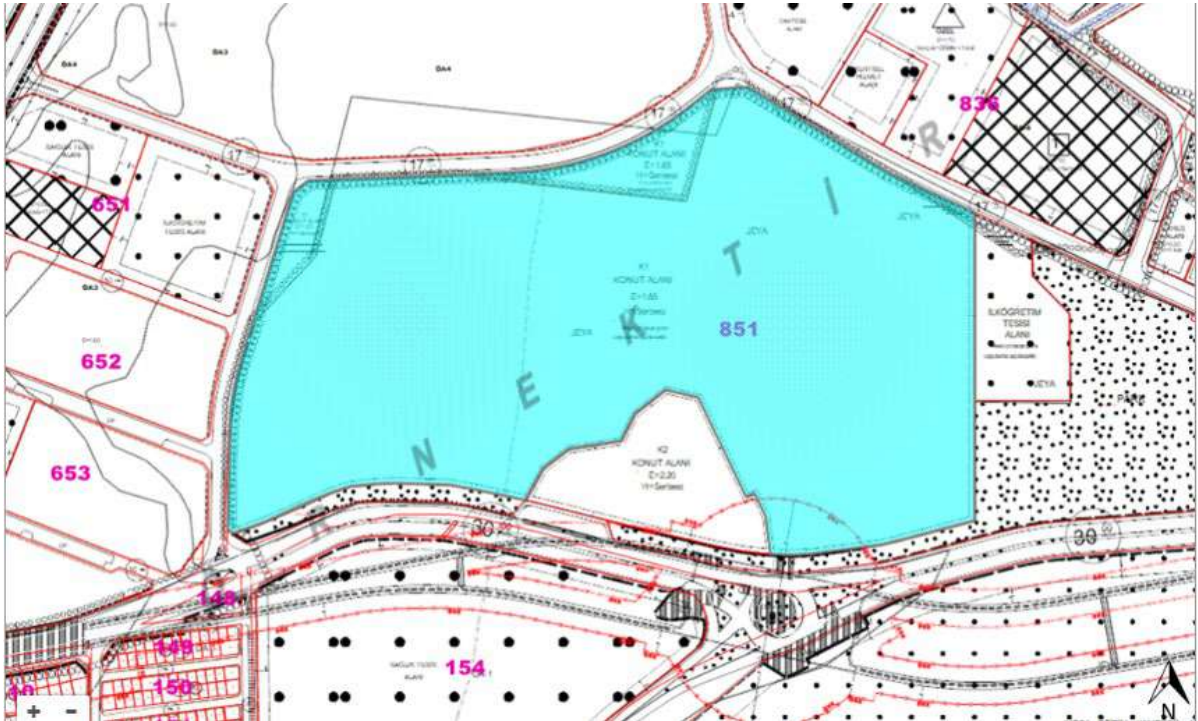
Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 22.06.2005 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar planı kapsamında “Konut Alanı” olarak belirlenen bölgede kaldığı ve ‘Emsal:1,65’, ‘Hmax:Serbest m’ yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmamıştır.



4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen taşınmazlara ait dosya içerisindeki proje ve ruhsat izinlerinin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 16.12.2010 tarih ve 815 sayılı 28 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 03.09.2012 tarih ve 607 sayılı 28 Blok için düzenlenmiş tadilat ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 07.09.2012 tarih ve 470 sayılı 28 Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 24.08.2012 tarih ve 2012/17287 sayılı 26, 27 ve 28 Blok için düzenlenmiş kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi ve Küçükçekmece Belediyesi),

Taşınmazlar ile ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara atit Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.



4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı üzerinde ve 851 ada, 4 nolu parselde yer alan Avrupa Konutları Atakent 3 Sitesi bünyesindeki 26. Blok' ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan, 27. Blok' ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan ile 28. Blok' ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan olmak üzere 3 adet bağımsız bölümdür.



Bölge, ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır. İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan TEM Otoyolu'na ve Mahmutbey Kavşağı'na yakın konumda olan taşınmazlar yaklaşık olarak Küçükçekmece Belediyesi'ne 780 m, Halkalı Acıbadem Hastanesi'ne 850 m, Atakent Doğa Koleji'ne 1,5 km, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Cerrahisi Hastanesi'ne 1,6 km, Basın-Ekspres Halkalı Kavşağı'na 3,3 km, Mahmutbey Gişeler'e 5 km mesafededir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge topoğrafik olarak eğimlidir. Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Avrupa Konutları Atakent-3 Sitesi, 178.002,04 m² yüzölçümlü olan 851 ada, 4 parsel üzerinde 4A yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiş, 24 adet konut bloğu, ticari ünite, saat kulesi, göl cafe ve anaokulu olmak üzere toplam 28 adet blok ve sosyal tesisten oluşmaktadır. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Site bünyesinde açık ve kapalı otoparklar, açık ve kapalı yüzme havuzları, çocuk oyun bahçesi, spor alanları ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.
- Sitenin 4 ila 1.bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup diğer bloklar bu katlar üzerinde yükselmektedir.
- Rapor konusu taşınmazlar 26, 27 ve 28. Blok olarak isimlendirilmiş olup her biri tek bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Projesine göre ve halihazırda 26, 27 ve 28. Bloklar; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- 26 ve 27. Bloklar parselin orta kısmında, 28. Blokm ise parselin kuzeydoğusunda yer almaktadır.
- 27. Blok saat kulesi şeklinde tasarlanmıştır.
- Her bir bağımsız bölümün zemin kattan müstakil girişi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mimari projesine göre alanları ve kullanım hacimleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	BB NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM HACİMLERİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)
26	1	Bodrum: 146 m ² Zemin: 184 m ²	Bodrum: mutfak, personel odası, depo, ofis, WC ve teknik alanlar Zemin: Cafe, kasa, bar	330
27	1	Bodrum: 70 m ² Zemin: 35 m ²	Bodrum: mutfak, WC Zemin: cafe	105
28	1	Bodrum: 714 m ² Zemin: 698 m ²	Bodrum: yemekhane, sığınak, derslikler, WC, toplantı salonu ve teknik alanlar Zemin: derslikler, WC, ofisler	1.412

- Yerinde yapılan incelemelerde 26. Blok 1 nolu bağımsız bölümün zemin katında yaklaşık olarak 115 m² alanlı sökülüp takılabilir ve otomatik olarak katlanan tavan sistemi ile teras alanı oluşturulduğu, 27. Blok 1 nolu bağımsız bölümde ise aynı yapı malzemesinden yaklaşık olarak 130 m² alanlı teras alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ancak bu alanlar sökülüp takılabilir nitelikte ve teras alanı olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Yanı sıra taşınmazların iç hacimleri kullanım amacına uygun olarak düzenlenmiştir.
- Hali hazırda 26. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm alkollü restourant olarak, 27. Blok 1 nolu bağımsız bölüm pastane/cafe olarak, 28 Blok,1 nolu bağımsız bölüm ise anaokulu olarak kullanılmaktadır.
- 26. ve 27. Bloкта yer alan bağımsız bölümlerin açık teras alanları, 28. Bloкта yer alan bağımsız bölümün ise bahçe kullanım alanı mevcuttur.
- Her bir bağımsız bölümün iç hacimleri kullanım amacına uygun yapı malzemesi kullanılmıştır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da

proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray



invest

2023/2112

ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları



içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Ancak Başakşehir ilçesinin kurulmasıyla Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarının dışında kalmıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Site içerisine cepheli olmaları ve sadece site sakinleri tarafından kullanılıyor olmaları,
- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Satılık Dükkan Emsaller;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Redstone Meydan Halkalı Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında çarşı içerisinde konumlu 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 14.915.000,-TL (82.861,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0532 684 98 88)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 35 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.000.000,-TL (57.142,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0533 365 73 63)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 63 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.250.000,-TL (67.460,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0543 910 69 95)



4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 25 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.500.000,-TL (100.000,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0539 203 12 28)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Redstone Meydan Halkalı Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında çarşı içerisinde konumlu 106 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 8.250.000,-TL (77.830,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İlgilisi ile yapılan temaslarda aylık 32.000,-TL kira getirisinin olacağı beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi: 0532 684 98 88)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede işlek cadde üzerinde yer alan binanın zemin ve bodrum katında konumlu, zemin katta 260 m², bodrum katta 100 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 360 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 9.250.000,-TL (22.223,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 34.259,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. İlgilisi yapılan temaslarda içerisinde eski kiracı olduğu ve 20.000,-TL/ay bedelle kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.(Emlak Ofisi / 0 535 880 83 93)

Bölgede Konumlu Kiralık Olan Dükkan Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Redstone Meydan Halkalı Sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında çarşı içerisinde konumlu 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 25.900,-TL (235,45,-TL/m²) bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0532 684 98 88)
8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 63 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 15.000,-TL (238,09,-TL/m²) bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0543 910 69 95)
9. Değerleme konusu taşınmazlara ile aynı bölgede yer alan yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, 210 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 27.250,-TL (129,76,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi 531 920 88 13)
10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Küçükçekmece Belediyesinin karşısında yer alan Cadde 24 projesi bünyesindeki binanın zemin katında konumlu, 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 16.000,-TL (188,23,-TL/m²) bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0507 158 84 84)

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	180	35	63	25	106
İstenen Fiyat (TL)	14.915.000	2.000.000	4.250.000	2.500.000	8.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.467.550	1.940.000	4.122.500	2.425.000	8.002.500
Birim Değer (TL/m ²)	80.375	55.429	65.437	97.000	75.495
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltmesi (%)	25%	10%	15%	5%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	15%	20%	10%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	104.488	63.743	78.524	106.700	94.369
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	89.565				



Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde emsallerin sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra bütün vatandaşlar tarafından kullanılabilir nitelikte olmasına rağmen taşınmazların bilinen nitelikli bir proje bünyesinde yer almasından kaynaklı emsallerin % 5 yüksek şerefiyeli oldukları değerlendirilmiştir.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde bölgedeki emsallerin emlak ofisleri tarafından beyan edilen alanlarının ortak alanlarda dahil edilmek suretiyle proje alanından % 5 ila % 30 aralığında yüksek beyan edildiği bilindiğinden taşınmazların pazarlanan alanları ile mevcut durumları kısmen karşılaştırıldığında % 5 ile % 25 aralığında alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise rapor konusu taşınmazların bilinen ve nitelikli proje bünyesinde yer almasından kaynaklı % 10 yüksek şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	110	63	210	85
İstenen Fiyat (TL)	25.900	15.000	27.250	16.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	25.123	14.550	26.433	15.520
Birim Değer (TL/m ²)	228	231	126	183
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	20%	30%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	35%	45%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	310	310	185	245
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	265			

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde emsallerin sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra bütün vatandaşlar tarafından kullanılabilir nitelikte olmasına rağmen taşınmazların bilinen nitelikli bir proje bünyesinde yer almasından kaynaklı emsallerin kira bedellerinde herhangi bir konum düzeltmesi yapılmamıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde bölgedeki emsallerin emlak ofisleri tarafından beyan edilen alanlarının ortak alanlarda dahil edilmek suretiyle proje alanından % 5 ila % 30 aralığında yüksek beyan edildiği bilindiğinden taşınmazların pazarlanan alanları ile mevcut durumları kısmen karşılaştırıldığında % 5 ile % 30 aralığında alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise rapor konusu taşınmazların bilinen ve nitelikli proje bünyesinde yer almasından kaynaklı % 15 yüksek şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.



Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m² satış birim değeri **89.565,-TL/m²**, kira m² birim değeri ise **265,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Bulunan birim değerler baz birim değer olup taşınmazların konum, kullanım alanları ve şerefiyeleri dikkate alınarak +/- düzeltmeler yapılarak bağımsız bölümlerin pazar değerleri hesaplanmıştır.

Ayrıca taşınmazlara ait bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak taşınmazların pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

BLOK	BB NO	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
26	1	B+Z	330	213	89.110	260	18.980.000	55.400
27	1	B+Z	105	49	120.700	350	5.915.000	17.150
28	1	B+Z	1.412	841	89.900	260	75.605.000	218.650
TOPLAM							100.500.000	291.200

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.



Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 6	20.000	240.000	9.250.000	0,026
Emsal 5	32.000	384.000	8.250.000	0,046
Dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,036

Bu yöntemle hesaplanan dükkanların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL)
26	330	213	55.400	664.800	0,036	18.465.000
27	105	49	17.150	205.800	0,036	5.715.000
28	1.412	841	218.650	2.623.800	0,036	72.885.000
			291.200	3.494.400		97.065.000

8.3. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	100.500.000
Gelir Yaklaşımı	97.065.000
Uyumlaştırılmış Değer	100.500.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **100.500.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 291.200 TL yıllık toplam kira değerleri ise 3.494.400 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5319	77.300.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

851 ADA, 4 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	100.500.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Abdulkadir ÜSTÜNER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2112

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

MÖVENPICK LİVİNG ÇAMLIVADI
Kağıthane / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2113

ORCUN ANIL TÜMER	 Bu belge ***** kimlik numaralı ORCUN ANIL TÜMER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:19	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL	 Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 36	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU	 Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 55

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	TAPU KAYDI	7
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1	İSTANBUL İLİ	18



6.3.2	KAĞITHANE İLÇESİ	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.2.1	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	25
8.3	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.3.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	28
8.3.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	28
8.3.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.3.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.3.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
8.3.6	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/2113
Değerleme Konusu	Hamidiye Mahallesi, İhlas Sokak, No: 13
Gayrimenkulün Adresi	: Mövenpick Living Çamlıvadi Kağıthane / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7756 ada, 1 parsel nolu 12 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

MÖVENPICK LİVİNG ÇAMLIVADI İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.315.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.



(e) “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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYDI

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kağıthane
MAHALLESİ	: Merkez
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 7756
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 12 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 2.829,97 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
YEVİMİYE NO	: 39938
CİLT NO	: 472
SAYFA NO	: 46866
TAPU TARİHİ	: 19.12.2022

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 07.07.2023 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Serhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 Yıllığı 1TL Bedelle Peşin 9239 NoluT.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı) (04.11.2021 / 28674)

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Belediye imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, taşınmazların imar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh koydurulacaktır.) Tarih: 31/10/2011 Sayı: 3351 (23.11.2011 / 15663)
- İmar Planında belirlenen enerji nakil hattı alanında TEAŞ-TEDAŞ görüşleri doğrultusunda imar planı ile getirilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. (Yapılaşma yasağı, yaklaşma mesafesi v.s.)



4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde TEAŞ-TEDAŞ şerhi ile beyanlar bulunmaktadır.

Beyanlardan biri imar uygulaması yapılmadan gayrimenkulün satılması halinde alıcıyı bilgilendirmek maksadıyla tapu kütüğüne şerh edilmiş açıklama, diğeri ise imar planında belirtilen yapılaşma koşullarına uyum ile ilgili belirtmedir. Bu beyanlar sonrasında prselde imar uygulaması yapılmış, ruhsat alınmış, ruhsata esas yapılar tamamlanmış ve iskan alınmıştır. Bu sebeple beyanlarda belirtilen hususların taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat incelemeleri itibariyle gayrimenkulün devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı

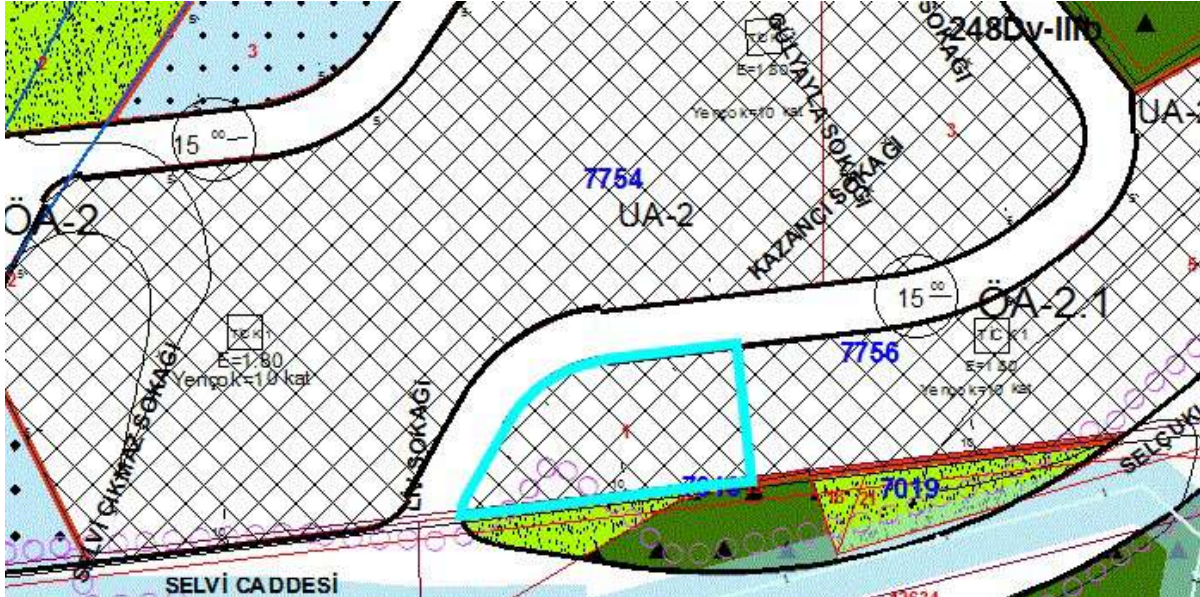


ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “BİNA/İŞYERİ” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 03.08.2022 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Arıcılar Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Konut + Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Ayrık` nizamda, Hmax: 10 Kat ve Kaks: 1,80 şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel Arıcılar Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup planın

03.08.2022 yenilendiği ancak konu taşınmazın yer aldığı parsel için herhangi bir değişiklik olmadığı eski planın 16.05.2015 tarihli olduğu taşınmazın 19.04.2017 tarihli imar durum belgesi ile ruhsat aldığı önceki imar durumu ile mevcut imar durumu arasında bir fark olmadığı ve yapılaşma hakkı ve lejant bakımından imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde;

- 30.06.2017 tarih ve 5/48 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 25.12.2020 tarih ve 3/55 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- 31.12.2020 tarih ve 3/61 sayılı tadilat ruhsatı,
- 26.07.2022 tarih ve 2/24 sayılı tadilat ruhsatı,
- 20.10.2022 tarih ve 2/50 sayılı yapı kullanım izin belgesi,
- 04.07.2022 tarih ve 2022/2604799 sayılı tadilat projesinin bulunduğu görülmüştür.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Kavacık Mahallesi, F.S. Mehmet Caddesi, Şehit Tğm. Ali Yılmaz S.Elit İş Merkezi No: 20/8 Kavacık/İstanbul adresinde faaliyet gösteren DMR Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaza ait 16.09.2022 tarih, Y223496501884 numaralı 13.183,82 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "C" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.



Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmaz bağımsız bölümlerden oluşmakta iken 19.12.2022 tarihinde gerçekleşen kat mülkiyeti terkin işlemi sonrasında ana gayrimenkule (12 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa) dönüşmüş olup terkin işleminin taşınmazın tek bir işletme olarak kullanılması sebebiyle yapıldığı anlaşılmıştır.

Kat mülkiyetinin terkin işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi, İhlas Sokak üzerinde yer alan 13 kapı nolu Mövenpick Living Çamlıvadi'dir.



Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Anadolu Caddesi'nin devamı olan Selçuklu Caddesi üzerinde batı istikametine doğru 1,4 km ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan konu taşınmazların konumlu olduğu siteye ulaşılır.

Çamlıvadi projesi yaklaşık olarak, İstanbul Üniversitesi Vadi Kampüsü'ne 2,5 km, Liv Hospital Vadiistanbul'a 3,1 km, Nef Stadyumu'na 3,3 km, Axis Alışveriş Merkezi'ne 3,6 km, Seyrantepe Metro İstasyonu'na 4,1 km, Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne ise 4,5 km mesafededir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, 2.829,97 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 7756 ada, 1 nolu parsel üzerinde, ayrık nizamda ve 4C yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Bina; 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır.
- Projesine göre binanın 3. bodrum katında brüt 1.832 m² kullanım alanlı, otopark, su deposu, kazan dairesi, depo, jeneratör odası ve sığınak; 2. bodrum katında brüt 1.852 m² kullanım alanlı, otopark, depo, jeneratör odası, yakıt tankı odası, teknik alanlar; 1. bodrum katında brüt 1.579 m² kullanım alanlı, yemekhane, mutfak, çocuk oyun alanı, fitness, havuz, soyunma odaları, sauna, mescid ve yönetim odası; zemin katında brüt 855 m² kullanım alanlı, giriş holü ve lobi, backoffice, çalışma odası, 5 adet daire; 1. normal katında, brüt 875 m² kullanım alanlı, 6 adet daire; 2. normal katında, 919 m² kullanım alanlı, 8 adet daire; 3. ila 7. normal katlarında brüt 897 m² kullanım alanlı, 8'er adet daire; 8. normal katında brüt 814 m² kullanım alanlı, 6 adet daire olmak üzere toplam brüt 13.211 m² kullanım alanlı 65 daireden oluşmaktadır.
- Hali hazırda taşınmaz mevcut haliyle Mövenpick Living Çamlıvadi işletmesi tarafından kullanılmakta olup 28 adet apart oda (2 yatak), 36 adet apart oda (4 yatak), 1 adet apart oda (8 yatak) olmak üzere toplam 65 oda ve 208 yatak bulunmaktadır.
- Salon, oda ve mutfak nişnin zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Antre ve mutfak hacimlerinin zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları membran kaplama, tezgahı ise polikordur. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet ve kabinli duş yeri mevcuttur. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairenin kapısı çelik, iç kapıları ise mobilya kapıdır.
- Otel lobisi, ortak alanlar ve kat hollerinin zeminleri mermer veya seramik, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında otel olarak kullanılmasının en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve



sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2 KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.



Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksıSeyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.

Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana arterlere yakın konum da olması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- İstanbul Havalimanı'na yakın konumda olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Reklam kabiliyeti,
- Prestijli yapı olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti,
- Bölgede ve İl genelinde turizm tesislerine olan ihtiyaca cevap verebilecek niteliklerde olması.



Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

BİNA EMSALLERİ

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 5 katlı, toplam brüt 3.000 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bina 198.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 688 37 38) Kullanım alanının küçük olması ve daha eski binada yer alması sebepleriyle daha düşük m² değerine sahiptir.
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 7 katlı, toplam brüt 7.770 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bina 249.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 517 25 17) Kullanım alanının küçük olması ve daha kötü konumda yer alması sebepleriyle daha düşük m² değerine sahiptir.
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 8 katlı, toplam brüt 16.000 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bina 1.900.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 220 89 48) Daha iyi konumda yer alması sebebiyle yüksek m² değerine sahiptir.
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 10 katlı, toplam brüt 8.824 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bina 400.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 590 70 69) Kullanım alanının küçük olması ve daha kötü konumda yer alması sebepleriyle daha düşük m² değerine sahiptir.



5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 5 katlı, toplam brüt 1.750 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bina 87.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0535 636 06 72) Kullanım alanının küçük olması, eski yapı olması ve daha kötü konumda yer alması sebepleriyle daha düşük m² değerine sahiptir.

BÖLGEDEKİ KONAKLAMA ÜCRETLERİ:

1. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı İstanbul Marriott Hotel Şişli bünyesinde, gecelik konaklama fiyatı 6.798,- TL'dir.
2. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı Hilton İstanbul Maslak bünyesinde, gecelik konaklama fiyatı 7.016,- TL'dir.
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı Radisson Collection Hotel, Vadistabul bünyesinde, gecelik konaklama fiyatı 8.652,- TL'dir.
4. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı Sheraton İstanbul, Levent bünyesinde, gecelik konaklama fiyatı 5.883,- TL'dir.
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 5 yıldızlı Wyndham Grand İstanbul Levent bünyesinde, gecelik konaklama fiyatı 6.355,- TL'dir.

OTEL İSİMLERİ	Yıldız Sayısı	Oda Fiyatı (TL)
İstanbul Marriott Hotel Şişli	5	6.798
Hilton İstanbul Maslak	5	7.016
Radisson Collection Hotel, Vadistabul	5	8.652
Sheraton İstanbul, Levent	5	5.883
Wyndham Grand İstanbul Levent	5	6.355
ORTALAMA		6.941



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsaller değerlendirilirken bulundukları konum, hitap ettikleri sosyo-ekonomik sınıf, yapıların toplam kullanım alanı büyüklüğü, yapım yılı, yapı kalitesi gibi hususlar dikkate alınmıştır. Yapılan düzeltmelere ilişkin detaylar aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- 1 nolu emsal Maslak civarında yer almakta olup konum ve ulaşılabilirlik bakımından benzer ancak reklam kabiliyeti bakımından düşük şerefiyelidir.
- 3 nolu emsal reklam kabiliyeti bakımından avantajlıdır.
- 2, 4 ve 5 nolu emsaller ise hem konum hem de reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlıdır.
- Emsaller pazarlanırlarken kullanım alanları yaklaşık %5 ila 40 aralığında yüksek beyan edildiği kanaatiyle alan düzeltmeleri getirilmiştir. Büyüklükleri itibarıyla 1.750 ila 16.000 m² alanlı olan emsallere başkaca bir alan düzeltmesi yapılmamıştır.
- 3 nolu emsalin yapı yaşı ve kalitesi benzerdir. Diğer emsallerin yapı yaşları ve yapı kaliteleri bakımından dezavantajlı oldukları değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	3.000	7.770	16.000	8.824	1.750
İstenen Fiyat (TL)	198.000.000	249.500.000	1.900.000.000	400.000.000	87.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	188.100.000	237.025.000	1.748.000.000	380.000.000	82.650.000
Birim Değer (TL/m ²)	62.700	30.505	109.250	43.064	47.229
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	60%	-25%	40%	40%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	40%	5%	35%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	20%	80%	0%	25%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	180%	-20%	100%	85%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	87.780	85.415	87.400	86.130	87.375
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	86.820				



Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık bina emsalleri araştırılarak m² birim değerlerine ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak **86.820,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın m² birim değeri için ortalama **86.820,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve taşınmazın **pazar değeri** ($13.211 \text{ m}^2 \times 86.820,-\text{TL/m}^2 = 1.146.979.020,-\text{TL}$) **~ 1.147.000.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.



8.2.1 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

İşletme bünyesindeki gelirlerin oda kiralalamaları, yiyecek içecek gelirleri, kira gelirleri ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablsoun belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Otel Gelirleri

- Oda sayısı 65 adet tasarlanmıştır.
- Benzer konumda ve benzer nitelikteki 5 yıldızlı otellerin gecelik oda fiyatlarından hareketle oda başına ortalama fiyatın 6.941,-TL olması gerektiği tespit edilmiş olmasına rağmen ilk 6 ayda gerçekleşen verilerden hareketle ortalama oda fiyatının 4.000 TL civarında olduğu tespit edilmiş, bu durumun otelin yeni açılmış olmasından kaynaklandığı ve bu nedenle artışların piyasa şartlarından daha yüksek olacağı öngörülmüştür. Buna göre 2023 kalan dönemde artış miktarı %35, 2024 yılında %80, 2025 yılında %55, 2026 yılında %35, 2027 yılında %20, 2028 yılında %15 ve sonraki yıllarda ise %10 mertebesinde olacağı öngörülmüştür.
- Otopark bölümlerinden gelir elde edilmeyeceği varsayılmıştır.
- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Doluluk oranı ilk 6 ayda %64 mertebesinde olup kalan dönemde piyasa emsallerine göre olan fiyat avantajıyla birlikte yıllık ortalama %80 civarında gerçekleşeceği, sonraki yıllarda ise ortalama oda fiyatının emsal işletmelerdeki fiyatı yakalayacağı ve doluluk oranının ise %85 mertebesinde olacağı öngörülmüştür.

Gider Dağılımı

Giderlerin oda, yiyecek içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablsoun belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Ayrıca operasyonel giderler kapsamında işletme bünyesindeki giderler %12-14 ile isim hakkı gideri %5-7 olmak üzere %19 gider hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı

Kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise; %17 Risksiz Getiri Oran + % 8 Risk Primi = % 25 İskonto oranı, şekilde belirlenmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları sayfa 26'daki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda otelin bugünkü finansal değeri (1.313.736.928) **1.315.000.000, -TL** olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

OTEL

Toplam Oda Sayısı	65												
Yıllık Oda Sayısı	23.725												
Ortalama Oda Fiyatı (2022 yılı için)	3.500												
Gelir Dağılımı													
Oda	90%												
Yiyecek – İçecek	7%												
Diğer	3%												
Gider Oranları													
Oda	30%												
Yiyecek – İçecek	45%												
Diğer	20%												
Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	19%												

VARSAYIMLAR

Kapitalizasyon Oranı (Otel)	10,00%												
Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%												
Risksiz Getiri Oranı	17,00%												
Risk Primi	8,00%												
Nominal İskonto Oranı	25,00%												
Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo												

	30.06.2023	1.10.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032	1.07.2033
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	64%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	4.000	5.400	9.720	15.066	20.339	24.407	28.068	30.875	33.962	37.358	41.094	45.204
Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	35%	80%	55%	35%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
Otel Gelirleri	33.742.222	56.940.000	217.795.500	337.583.025	455.737.084	546.884.501	628.917.176	691.808.893	760.989.782	837.088.761	920.797.637	1.012.877.400
Oda Satışından Gelen Gelir	30.368.000	51.246.000	196.015.950	303.824.723	410.163.375	492.196.050	566.025.458	622.628.004	684.890.804	753.379.885	828.717.873	911.589.660
Yiyecek İçecek Gelirleri	2.361.956	3.985.800	15.245.685	23.630.812	31.901.596	38.281.915	44.024.202	48.426.623	53.269.285	58.596.213	64.455.835	70.901.418
Diğer Gelirler	1.012.267	1.708.200	6.533.865	10.127.491	13.672.113	16.406.535	18.867.515	20.754.267	22.829.693	25.112.663	27.623.929	30.386.322
Otel Giderleri	16.786.756	28.327.650	108.353.261	167.947.555	226.729.199	272.075.039	312.886.295	344.174.924	378.592.417	416.451.658	458.096.824	503.906.507
Oda Giderleri	9.110.400	15.373.800	58.804.785	91.147.417	123.049.013	147.658.815	169.807.637	186.788.401	205.467.241	226.013.965	248.615.362	273.476.898
Yiyecek İçecek Giderleri	1.062.880	1.793.610	6.860.558	10.633.865	14.355.718	17.226.862	19.810.891	21.791.980	23.971.178	26.368.296	29.005.126	31.905.638
Diğer Giderler	202.453	341.640	1.306.773	2.025.498	2.734.423	3.281.307	3.773.503	4.150.853	4.565.939	5.022.533	5.524.786	6.077.264
Departman Giderleri	6.411.022	10.818.600	41.381.145	64.140.775	86.590.046	103.908.055	119.494.263	131.443.690	144.588.059	159.046.865	174.951.551	192.446.706
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri	0	2.847.000	10.889.775	16.879.151	22.786.854	27.344.225	31.445.859	34.590.445	38.049.489	41.854.438	46.039.882	50.643.870
Otel Nakit Akımı	0	25.765.350	98.552.464	152.756.319	206.221.030	247.465.236	284.585.022	313.043.524	344.347.877	378.782.664	416.660.931	458.327.024
Uç Değer												4.583.270.237
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	25.765.350	98.552.464	152.756.319	206.221.030	247.465.236	284.585.022	313.043.524	344.347.877	378.782.664	416.660.931	5.041.597.261
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.313.736.928											

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	1.147.000.000
Gelir Yaklaşımı	1.315.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	1.315.000.000

Yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Pazar yaklaşımında esas alınan gayrimenkullerin arsa büyüklüğü ve arsadaki yapılaşma hakkı gibi unsurların değerlendirmeye dahil edilememektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasına rağmen ticari amaçlı kullanılan taşınmazın değeri için güncel piyasa şartlarının daha doğru değerlendirildiği düşünülen **gelir yaklaşımı** ile bulunan değerın nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **1.315.000.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.3.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.3.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değer analizi yapılmamıştır.

8.3.6 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5331	847.415.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen otelin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai ve mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MÖVENPICK LİVİNG ÇAMLIVADI İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.315.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2113

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

PROFİLO İŞ MERKEZİ
Şişli / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2114

ORCUN ANIL TÜMER	 Bu belge ***** kimlik numaralı ORCUN ANIL TÜMER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:25	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL	 Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 34	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU	 Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 54

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	14
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3	PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER	17
5.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	22
6.3	BÖLGE ANALİZİ	22



6.3.1	İSTANBUL İLİ	22
6.3.2	ŞİŞLİ İLÇESİ	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	28
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	28
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	31
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	31
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	32
8.2.2	PROJE BÜNYESİNDE OLUŞACAK BÖLÜMLERİN SATILMASI/ KİRALANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ HASILAT	33
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	34
8.3	MALİYET HESABI YÖNETİMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	40
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	42
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	42
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	42
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	42
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	42
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	43

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 05 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/2114
Değerleme Konusu	: Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, No: 26-28 Profilo
Gayrimenkulün Adresi	İş Merkezi Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel nolu, 6 Adet 6 Katlı Betonarme İşyeri,7 Katlı Betonarme İşyeri,5 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsa
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ	1.880.000.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.650.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.



(e) “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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
MAHALLESİ	: Mecidiyeköy
PAFTA NO	: 307
ADA NO	: 1961
PARSEL NO	: 21
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 6 Adet 6 Katlı Betonarme İşyeri, 7 Katlı Betonarme İşyeri, 5 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 6.058,34 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
YEVİMİYE NO	: 1156
CİLT NO	: 136
SAYFA NO	: 13449
TAPU TARİHİ	: 12.01.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 07.07.2023 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- BU PARSELE YAPILAN İNŞAATTE 5 PARSELE 81 M2 VE TAŞ OCAĞI SOKAĞINA 40,50 M2 TECAVÜZLÜDÜR.1959 YEV: 2102(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)
- 309 SAHİFEDEKİ PARSEL TARAFINDAN DUVAR ÇEKİLMEK SURETİLE TECAVÜZ EDİLMİŞTİR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)
- 1961 ADA 2 PARSEL E YAPILAN İNŞAAT BU PARSELE 81 M2 TECAVÜZ ETMİŞTİR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)
- BU PARSELE VE BU PARSELİN DİĞER PARSELLERE TECAVÜZÜ VARDIR. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)
- ÜZERİNDEKİ İNŞAAT 306 SAHİFEDEKİ PARSEL MALİKİ TARAFINDAN YAPILMIŞTIR.(Şablon: Diğer)

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih: 14.03.2023, Yevmiye No: 6800)
- YOLA TECAVÜZ VARDIR.11/10/1966 T. YEVMİYE : 6695(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (Tarih: 11.10.1966, Yevmiye No: 6695)
- BU PARSELE VE BU PARSELİN DİĞER PARSELLERE TECAVÜZLERİ VARDIR.11/10/1965 TARİH VE YEVMİYE 6695 (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (Tarih: 11.10.1965, Yevmiye No: 6695)
- BU PARSELE TECAVÜZ VARDIR. 11/10/1965 YEV:6695(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (Tarih: 11.10.1965, Yevmiye No: 6695)
- MUVAKKAT İNŞAAT Ş.31/03/1961 YEV : 1435(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (Tarih:31.03.1961, Yevmiye No: 1435)

İrtifaklar Bölümü

- A.M : BU PARSEL LEHİNE 19 PARSEL ALEYHİNE KROKİSİNDE (F) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 3,63 M2 (G) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 3,24 (H) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 9,94 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE PENCERE AÇMAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (Tarih: 16.06.1999, Yevmiye No: 3593)
- A.M : BU PARSEL LEHİNE 19 PARSEL ALEYHİNE KROKİSİNDE (D) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 0,48 M2 M2 (E) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 15,29 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE PENCERE AÇMAK İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (Tarih: 16.06.1999, Yevmiye No: 3593)
- A.M : BU PARSEL LEHİNE 19 PARSEL ALEYHİNE KROKİSİNDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 16,42 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE PENCERE AÇMAK İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (Tarih: 16.06.1999, Yevmiye No: 3593)
- A.M : BU PARSEL LEHİNE 19 PARSEL ALEYHİNE KROKİSİNDE (B) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 3,25 M2 (C) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1,95 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE PENCERE AÇMAK İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (Tarih: 16.06.1999, Yevmiye No: 3593)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerindeki yapının farklı parsellerle karşılıklı olarak tecavüzünün bulunması ile ilgili beyanlar ve "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Tecavüz şerhleri parsel üzerinde yer alan binaların birbirleri ile olan sınır ihtilaflarından kaynaklanmakta olup sınır ihlallerinin olduğu tüm parseller tevhid edilerek tek bir parsele dönüştüğünden bu şerhlerin olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat incelemeleri itibarıyla gayrimenkulün devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.



4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde "alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir" denilmektedir. İlgili firma yetkililerinden alınan bilgi doğrultusunda konu taşınmaz üzerinde proje geliştirilecek olup projedeki ünitelerin kiraya verilmesi öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Sermaye Piyasası Kurulu'na beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 14.03.2023 tarih ve 6800 yevmiye no ile riskli yapı olduklarına ilişkin beyan tapu siciline şerh edilmiş, 20.06.2020 tarihli yıkım ruhsatları düzenlenmiştir. Riskli yapı olarak belirlenen ve yıkım ruhsatları düzenlenmiş olan bu yapılar yıkıldığında taşınmazın tapu sicilindeki niteliği firmanın da ekte sunulan beyanı doğrultusunda Arsa olarak değişecektir. Taşınmazlar üzerindeki yapıların yıkılıp yerine yeni bir proje geliştirilmesi ve bu amaca yönelik olarak yasal süreçlere başlandığı (riskli yapı olarak belirlenmesi, yıkım ruhsatlarının düzenlenmiş olması vs.) anlaşıldığından taşınmazın arsa olarak portföye alınmasında sakınca görülmemektedir.

Ayrıca, Tebliğ'in 22 maddesinin (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde değerini doğrudan ya da önemli ölçüde etkileyecek şerh bulunmaması ve her ne kadar üzerinde yapı bulunsun da yapıların yıkımı için yasal sürecin başlatılmamış olması hususları dikkate alınarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ARSA olarak yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.



ÖZEL HÜKÜMLER:

1. ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 10.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 40.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 TT. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.
- 2-ŞİŞLİ-157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (VAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MERİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 3.1.- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DIR.
- 3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAKI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLARAVAN PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜVE İLGİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUP, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.3- H= SERBEST, E=3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
- 3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYE TAHSİSİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİCİ), 35 ARAÇLI LASTIKLI TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBÜS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAKI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİNE HİZMET EDECEK, DİŞA KARULI IN HOUSE DİNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDKİ KONUM VE YERİ AVAN PROJİ İLE BELİRLENECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DİŞI KALAN PARK&RİDE ALANI DİŞINDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEKİ FONKSİYONLARIN KULLANIMI HUSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL HUSUSLARINA GÖRE İŞLETME PLANI BELİRLENECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZEL İLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ SİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 3.5-FİNANALTI KULLANIMLAR, TÜM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALİ DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.6-FİNANALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÜM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DİŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.
- 3.7-TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÖMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İTİ MÜMKÜN OLACAKTIR.
- 3.8-SADECE MECİDİYEKÖY YOLU İKAMAHINDAN ÇIKMA MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAY ANLAMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.
- 4-ŞİŞLİ-58 PAFTA (ESKİ 41B) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARİT ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 43. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİHİ VE 2005/38 SAYILI KARARI İLE ONAYMIŞTIR.
- 4.1-İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURULMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 4.2-E= 3.00 Hmax= 36.50 METREDİR.
- 4.3-ÖNBAHÇE MESAFESİ 15.00 METRE YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİ 10.00 METREDİR.
- 5-ŞİŞLİ-133 PAFTA, 1905 ADA, 218 PARSEL (FRANSIZ LAPE HASTANESİ) SAYILI YER ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR. SÖZ KONUSU PARSELDEN İFRAZ HATTI GEÇİRİLMİŞ OLUP, K.T.V.K. KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6-ŞİŞLİ-95 PAFTA, 1759 ADA, 8-9-10 PARSELLERDE (LÜTFİ KIRDAR KONGRE SARAYI-CEMAL REŞİT REY KONSER SALONU) 02.03.2003 ONAYLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- 7-TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL)YINDA 95 PAFTA 808 ADA, 2 PARSEL 14.08.2002 ONAYLI PLANI GÖRE, 95 PAFTA 808 ADA, 4 PARSEL 22.10.1990 ONAYLI PLANI GÖRE, 93 PAFTA, 1759 ADA, ESKİ 56, YENİ 64 PARSEL 01.08.1985-23.12.1985 ONAYLI PLANLARA GÖRE, 181 PAFTA, 932 ADA, 30 PARSELDE İSE 13.03.2004 ONAYLI PLANI GÖRE 95 PAFTA, 769 ADA, 1 PARSELDE MERİ PLANI GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8-8.1-ŞİŞLİ 99 PAFTA, 830 ADA, 3 PARSEL TİCARİT+TURİZM ALANIDIR.
- 8.2- TİCARİT+TURİZM ALANINDA TAKS SİNİRLAMASI YOKTUR. MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
- 8.3- TİCARİT+TURİZM ALANINDA Hmax= 24.50 METREDİR.
- 8.4- TİCARİT+TURİZM ALANINDA BÜRO, OFİS, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO SALONU, APART KONUT, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 8.5-UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 8.6- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 9-9.1- ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 315 PAFTA, 2087 ADA, 1 VE 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR İLE 2086 VE 2087 ADALAR ARASINDAKİ KADASTRAL YOLUN BULUNDUĞU ALAN RESMİ HİZMET ALANIDIR.
- 9.2- RESMİ HİZMET ALANINDA ADLİYE SARAYI YAPILACAKTIR.
- 9.3- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9.4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ ONAYLI OLACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9.5- EMSAL E= 3 OLACAKTIR.
- 9.6- BODRUM KATLARI EMSALİ DAHİL DEĞİLDİR. 9.7- 10.00 KOTU AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 10-63 PAFTA, 679 ADA, 18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35, 39 PARSELLERDE VE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE SÜLEYMAN NAZİF SOKAĞININ YOL KOTUNUN ALTI KAT OTOPARKI, YOL KOTU VE ÜZERİ ÇOCUK BAHÇESİ VE SOSYAL TESİSLER SAHA SİDİR. 63 PAFTA, 679 ADA, 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ MEVCUT İSE, YİNE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ 13,14,15,16,17,79 PARSELLER DİNİ TESİS ALANIDIR.
- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
- 11-1- ŞİŞLİ, 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER TURİZM+TİCARİT VE KİSMEN YOL ALANIDIR.
- 2- TURİZM+TİCARİT ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SINEMA, TİYATRO, EĞLENCE MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURULMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 3- YAPI ANMA KOŞULLARI E= 3.00, H= SERBEST ŞEKLİNDEDİR.
- 4- ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER, KAĞITHANE 8744 ADA, 14 PARSELİN TURİZM +TİCARİT ALANINDA KALAN KISMI İLE TEVHİD EDİLECEKTİR.
- 5- EMSAL HESABI BRÜT PARSELİN ÖZELİNDE YAPILACAKTIR.
- 6- BODRUM KATLARI EMSALİ DAHİL DEĞİLDİR.
- 7- EN FAZLA 3 BODRUM KAT İSKAN FİDİ FİBLİR.
- 8- YAPI ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAPI ÇEKME MESAFESİ BİR BÜYÜKÖTRE CADDESİNDEN 10 M. DİĞER CEPHELERDEN 5 M.DİR.
- 9- ALANIN TAMAMI, İLGİLİ KURULMARDAN UYGUN ÇÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA ZEMİN ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 10- METRO İSTASYONUNA ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTI YAPILABİLİR.
- 11- UYGULAMA AŞAMASINDA SİMLİ HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE 1. HAVA KUVVET KOMUTANLIĞI (ESKİŞEHİR), 15. FÜZE ÜS KOMUTANLIĞINDAN (ALEMDAĞ/İST.) GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE BU GÖRÜŞLERE UYGULANACAKTIR.
- 12- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- 13- UYGULAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN AÇIĞA ÇIKAN 1- BODRUM KAT- İSKAN EDİLEBİLİR- BİRÜM FAZLA BODRUM KAT- AÇIĞA ÇIKAN HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT, ORTAK ALAN (SİGİNAK, KOMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK ...VB) OLARAK KULLANILACAKTIR. (28-12-2003 TT. 1/5000)
- 14- UYGULAMA ALANINDA BODRUM KATLARINDA YÜRÜLTÜKE OLAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. (23.07.2009 TT. 1/5000)
- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.

1- 3006 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA;

1. MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ÖNCEL. YAPILAN, DÖNENDEKİ İMAR PLANINA, İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN; MERİ İMAR PLANINA GÖRE TAMAMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALMAYAN YA DA BİR KISMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALIP İMARLI ALANINA GÖRE YAPILABİLECEK PARSELLERDE; YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE; TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA MERİ İMAR PLANINDAKİ FONKSİYONUNU KORUMAK ŞARTIYLA; YAPI RUHSATINDA VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADİDENE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

1.A) BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTANIN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA YAPILACAK OLAN OTOPARKLAR, SİGİNAK VB. ORTAK ALANLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

1.B) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPMIŞ BİNALAR İÇİN BU PLAN NOTU GEÇERLİ DEĞİL DİR.

1.C) ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATI ESASLARINA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA, UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİNA YÜKÜNE GÖRE ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ GEREKTİREN ALANLARDA, ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.D) METRO HATLARINDA ETKİLENEN PARSELLER İÇİN İLGİLİ KURULMARDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.E) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. (22.03.2021 TT.)

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumuna ilişkin imar plan onay tarihi 06.03.2006 olup Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı 16.08.2011, 16.05.2008, 13.09.2013, 21.06.2017, 22.03.2021 tarihlerinde tadilata tabi olmuştur. Bu tadilatlar parsel özelinde parseli etkileyen tek tadilat 16.08.2011 tarihinde yapılan tadilatıdır. Sonuç olarak taşınmazın imar planının son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu anlaşılmış ve konu Şişli Belediyesi Planlama Müdürlüğü yetkililerince de teyit edilmiştir.

Ayrıca bir sureti eklerde sunulan resmi imar durum belgesi üzerinden ilgili tarihler teyit edilebilmektedir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde riskli yapı olarak belirlenen yapılara ruhsatların olmadığı ancak bazı parsellerdeki yapıların iskan belgesi bulunduğu tespit edilmiş olup bu iskanlara ilişkin bilgiler aşağıda listelenmiştir.

İSKAN BİLGİLERİ			PROJE BİLGİLERİ	
1961 ADA 1 PARSEL			1691 ADA 1 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5010	3.218,00	26.11.1999	35498
1961 ADA 2 PARSEL			1691 ADA 2 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	03.12.2014 - 5011	3.073,00	27.11.2014	-
1691 ADA 3 PARSEL			1691 ADA 3 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BULUNMAMAKTADIR.			27.11.2014	-
1691 ADA 5 PARSEL			1691 ADA 5 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 10446	3.256,00	26.11.1999	35497
1691 ADA 14 PARSEL			1691 ADA 14 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BULUNMAMAKTADIR.			25.11.1999	35496
1691 ADA 15 PARSEL			1691 ADA 15 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5016	4.193,00	26.11.1999	35495
1691 ADA 16 PARSEL			1691 ADA 16 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5015	4.208,00	26.11.1999	35494
1691 ADA 17 PARSEL			1691 ADA 17 PARSEL	
KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMİYE	ALAN(M ²)	TARİH	NO
BÜRO (İŞYERİ) BİNASI	26.11.1999 - 5017	2.462,00	26.11.1999	35499

1691 ada 3 ve 14 nolu parsellere ait yapı kullanım izin belgesine rastlanmamıştır.

Taşınmazın dosyasında çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararları olduğu görülmüş olup bu tutanaklar iskan öncesinde düzenlenmiştir.

Yanı sıra tüm parsellerin tevhid edilerek 1961 ada 21 parsel olarak tescil edildiği ve sonrasında ise tüm yapılar için riskli yapı kararı alınarak 20.06.2023 tarih ve 2023/41, 2023/42, 2023/43, 2023/44, 2023/45, 2023/46, 2023/47 ve 2023/48 numaralı 8 adet yıkım ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca yıkım sonrası inşa edilecek projelerin ön onayları alınmış olup ruhsat aşamasına gelindiği bilgisi hem belediye yetkilileri hem de Avrupakent yetkililerinden öğrenilmiş olup 19.06.2023 tarihli ruhsat başvuru dilekçesinin bir örneği ekte sunulmuştur. İlgili birimden yıkımın başlaması akabinde ruhsatların düzenlenebileceği bilgisi de ayrıca edilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Mevcut yapıların ruhsat yılı itibariyle yapı denetime tabi olmadığı bilinmektedir. Yeni yapılacak yapılar için ise yapı ruhsatları düzenlenmesi halinde yapı denetim firması kesinleşecek olup yapı ruhsatlarının düzenlenmesi halinde yapı denetim firması ile ilgili bilgilere rapora eklenecektir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılacaklardır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu 1961 ada 21 nolu parsel, 1961 ada 1, 2, 3, 5, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin tevhide sonucunda oluşmuştur.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

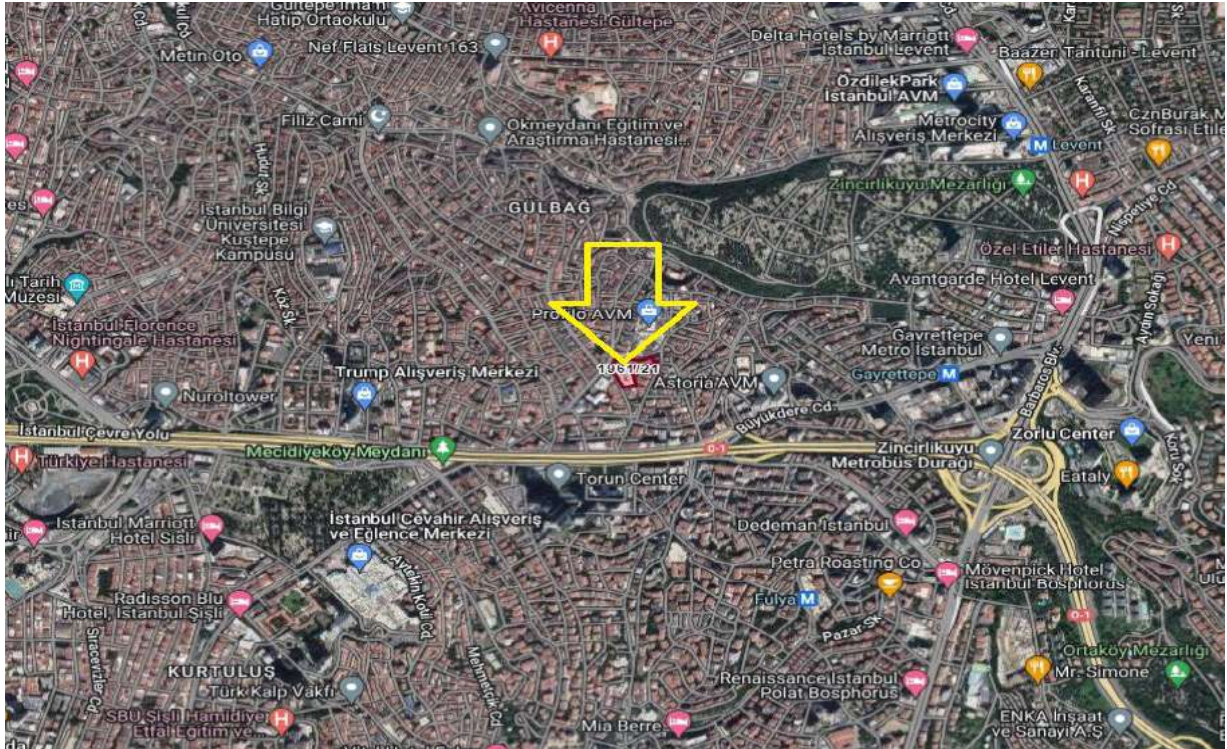
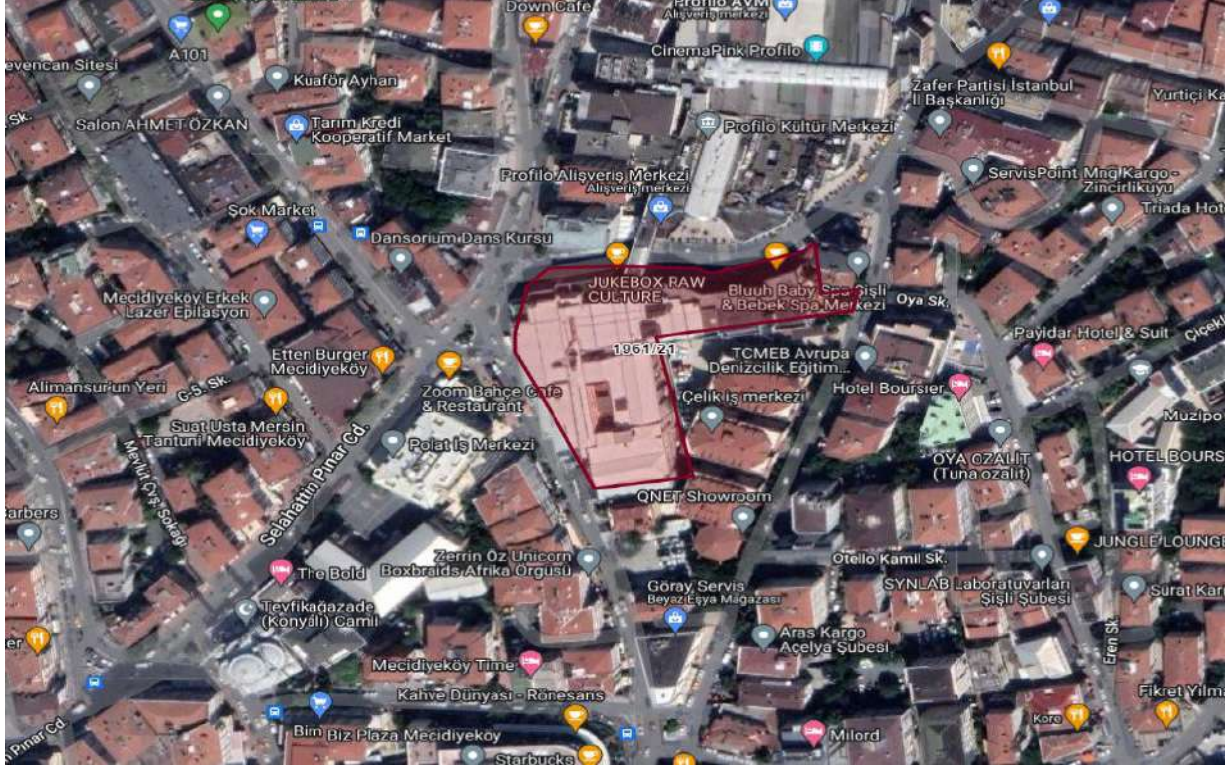
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak üzerinde yer alan 26-28 kapı nolu Profilo İş Merkezi'dir.



invest

2023/2114

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametinden Çağlayan istikametine doğru giderken sağ iç kesimde konumlu taşınmaza ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Mecidiyeköy Bölgesi'nde ve Profilo AVM'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır. Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, 6.058,34 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 1961 ada, 21 nolu parsel üzerinde, bitişik nizamda ve 3B yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Halihazırda 1961 ada 21 nolu parsel, 1961 ada 1, 2, 3, 5, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin üzerinde yer alan yapılar ile tevhide sonucunda oluşmuştur.
- Toplamda 8 adet parselin ve yapının birleşiminden oluşan yapının kullanım alan bilgileri aşağıdaki belirtilmiştir.

ESKİ PARSEL NO	1	2	3	5	14	15	16	17
3. BODRUM KAT	-	-	-	270	-	-	-	-
2. BODRUM KAT	240	-	381	260	1060	287	-	-
1. BODRUM KAT	560	530	381	520	1095	733	653	423
ZEMİN KAT	630	620	390	520	1095	760	702	423
ASMA KAT	-	345	195	-	-	-	-	-
1. NORMAL KAT	660	635	390	520	1190	760	675	372
2. NORMAL KAT	700	635	390	520	1190	760	675	401
3. NORMAL KAT	415	635	390	520	-	760	675	401
TOPLAM	3205	3400	2517	3130	5630	4060	3380	2020
27.342								

- Özetle 1961 ada 1 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 6 katlı ve toplam brüt 3.205 m² kullanım alanlı; 1961 ada 2 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 6 katlı ve toplam brüt 3.400 m² kullanım alanlı; 1961 ada 3 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 7 katlı ve toplam brüt 2.517 m² kullanım alanlı; 1961 ada 5 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 7 katlı ve toplam brüt 3.130 m² kullanım alanlı; 1961 ada 14 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 5 katlı ve toplam brüt 5.630 m² kullanım alanlı; 1961 ada 15 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 6 katlı ve toplam brüt 4.060 m² kullanım alanlı; 1961 ada 16 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 5 katlı ve toplam brüt 3.380 m² kullanım alanlı ve 1961 ada 17 nolu parsel üzerinde tasarlanan bina 5 katlı ve toplam brüt 2.020



m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 27.342 m² kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- Halihazırda birbütün olarak kullanılmakta olup taşınmazın zemin katında, 6 adet dükkan (Yeşilçam Vadisi Cafe, Jukebox Culture Burger, Koçtaş, Pidem ve 2 adet boş) olarak kullanılmakta olup yapının kalan alanları büro olarak kullanılmaktadır.
- Birbütün olarak kullanılan yapıda çeşitli büyümelerin yapıldığı görülmüş fakat alanlar tespit edilmemiştir.
- Bina dış cephesi kısmen kompozit panel giydirme, kısmen dekoratif taş giydirmedir.
- Ancak bu yapılar için riskli yapı kararı alınmış ve yıkım ruhsatları düzenlenmiştir. Bu sebeple çalışmamızda taşınmaz arsa olarak değerlendirilmiştir.
- Yanı sıra ilgili parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için gerekli başvurular yapılmış ve ön onayları alınmış olup yıkım ruhsatlarının gereğinin yapılması sonrasında yeni yapı ruhsatlarının firmadan temin edilen projeye göre verileceği bilgisi edinilmiştir.

5.3 PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER

- Parsel üzerinde 4 bodrum ve zemin kat yaygın kitle olmak üzere bu yaygın kitle üzerinde yükselecek her biri 4 normal ve çatı katı olmak üzere yaygın kitle ile birlikte onar katlı A, B, C ve D blok olmak üzere 4 blok planlanmıştır.



- Şişli belediyesinden alınan bilgiler doğrultusunda proje ön onayları yapılmış olup yeni yapı ruhsatı düzenlenmesi için parseldeki yapıların yıkılması beklenmektedir.
- Proje bünyesinde 4, 3 ve 2. bodrum katlar otopark ve teknik hacimler, 1. bodrum kat A Bloкта konutlar, B Bloкта site ortak alanları (fitness salonu), C ve D Bloklarda ticari ünitelere ait alanlar, zemin kat A, B ve C Bloklarda dükkanlar ve konutlar, D Bloкта ise konutlar, normal katlarda ise tüm bloklarda Konutlar planlanmıştır.
- A, B ve C Bloklar arasında ve parselin batı kısmında kalan bölümde yer alacak dükkanlar için bir meydan planlanmış olup bu bloklardaki dükkanlarbu meydana bakacak şekilde

planlanmıştır. D Bloкта yer alacak dükkanlar ise projenin kuzeyindeki sokağa cepheli planlanmıştır.

- Blokların altında kısmen ticari alanlar bulunacak olup bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 olarak planlanmış konut birimleri yer alacaktır.
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen projelerden görülmüştür.
- Yine ön onayı alınmış projeler üzerinden edinilen bilgiye göre proje bünyesinde 17 adet dükkan ve 102 adet konut olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.

KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜM	
A BLOK	18
B BLOK	19
C BLOK	17
D BLOK	48
TOPLAM KONUT	102
DÜKKAN BAĞIMSIZ BÖLÜM	
A BLOK	2
B BLOK	4
C BLOK	4
D BLOK	7
TOPLAM DÜKKAN	17
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	119

- Proje bünyesinde planlanan 102 adet konutun tip bazında dağılımı ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

DAİRE DAĞILIMI															
A BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	TOPLAM
1.-3. KAT		1	3					3	3	9					
4. KAT DUBLEKS						1	1	1						1	1
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	1	1					1	1	1					
1. BODRUM KAT	15.50 KOTU	1	1					1	2	1					
TİP TOPLAMI									5	11		0	1	1	18
B BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	TOPLAM
1.-3. KAT					4			3	0	0		12		0	
4. KAT DUBLEKS						4		1		0		0		4	0
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	2	1					1	2	1		0		0	
TİP TOPLAMI									2	1	0	12	4	0	19
C BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	TOPLAM
1.-3. KAT		1	3					3	3	9					
4. KAT DUBLEKS						1	1	1						1	1
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	1	2					1	1	2					
TİP TOPLAMI									4	11	0	0	1	1	17
D BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1 DUBLEK	TOPLAM
1.-3. KAT		8			2			3	24			6			
4. KAT DUBLEKS		4				4		1	4					4	
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	8			2			1	8			2			
TİP TOPLAMI									36	0	0	8	4	0	48
TOPLAM															
									1+1	2+1	2+1 DUBLEK	3+1	3+1 (DUBLEK)	5+1	
GENEL TİP TOPLAM									47	23	0	20	10	2	
ORAN									46,1%	22,5%	0,0%	19,6%	9,8%	2,0%	
GENEL TOPLAM															102

- Planlamaya göre proje bünyesindeki;
 - toplam net alan 11.487,32 m²
 - toplam brüt alan 15.675,67 m²
 - toplam ortak alan payı 18.464,54 m²
 - toplam genel brüt konut alanı 29.266,40 m²,
 - toplam genel brüt ticari alan 4.873,81 m²
 - toplam genel brüt satılabilir alan ve toplam inşaat alanı ise 34.140,21 m²'dir.

		NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT (m ²)
KONUT	A BLOK	1.680,79	2.479,86	3.461,40	5.941,26
	B BLOK	2.435,08	3.432,43	5.565,18	8.997,61
	C BLOK	1.680,82	2.539,49	1.572,52	4.112,01
	D BLOK	3.380,78	4.690,10	5.525,43	10.215,53
TOPLAM		9.177,47	13.141,88	16.124,52	29.266,40
DÜKKAN	A BLOK	146,54	163,65	228,42	392,07
	B BLOK	255,96	284,08	460,59	744,67
	C BLOK	1.328,69	1.443,24	893,69	2.336,93
	D BLOK	578,66	642,82	757,31	1.400,13
TOPLAM		2.309,85	2.533,79	2.340,02	4.873,81
GENEL TOPLAM		11.487,32	15.675,67	18.464,54	34.140,21

- Projenin 1. sınıf lüks yapı malzemeleri ve kaliteli işçilikle tamamlanacağı bilgisi edinilmiştir.
- Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin piyasa şartlarında genel brüt alanları üzerinden satışa/kiralamaya konu edildikleri bilinmekte olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınmak suretiyle konut/dükkan genel brüt alanları esas alınmıştır.

5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu, ön onayı alınmış projeler ve bulunduğu bölgenin sıfır konut gereksinimi dikkate alındığında üzerinde konut ve ticari ünitelerin yer aldığı karma bir proje inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da



proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

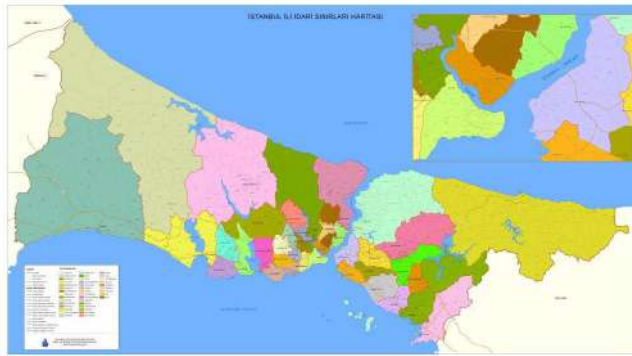
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Yaşanan depremler sebebiyle yeni konut yatırımlarına olan ihtiyaç talebin her geçen gün artıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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.

6.3.2 ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topoğrafik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.



Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergâh aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılarak Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesinin yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükseltiler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Reklam kabiliyeti,
- İmar durumu,
- Projelerin ön onayının alınmış olması,

Olumsuz etkenler:

- 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı ilan edilmiş olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

BİNA EMSALLERİ

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers'ın yanında konumlu, 560 m² arsa üzerinde, 5 katlı ve toplam brüt 2.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 165.000.000,-TL (82.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0544 688 71 61) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 650 m² arsa üzerinde, 7 katlı ve toplam brüt 1.800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 156.000.000,-TL (86.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 622 54 03) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu halihazırda Yıldızlar Akademi tarafından kullanılan, 679 m² arsa üzerinde, 9 katlı ve toplam brüt 3.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 237.500.000,-TL (79.166,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 484 22 37) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Ortaklar Caddesi üzerinde konumlu, halihazırda yurt olarak kullanılan, 684 m² arsa üzerinde 7 katlı, toplam brüt 2.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 180.000.000,-TL (90.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 321 95 50) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Ortaklar Caddesi üzerinde konumlu, halihazırda yurt olarak kullanılan, 611,89 m² arsa üzerinde 6 katlı, toplam brüt 1.800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 120.000.000,-TL (66.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 321 95 50) Konu taşınmaza göre daha kötü konum ve şerefiyeye sahiptir.
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 780 m² arsa üzerinde, 8 katlı ve toplam brüt 2.885 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 235.000.000,-TL (81.455,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 568 73 66) Konu taşınmaza göre daha kötü yapılaşma hakkına sahiptir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 129 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (93.023,-TL/m²) (Emlakçı: 0538 067 51 52)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 12. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 10.500.000,-TL bedelle satılıktır. (95.454,-TL/m²) (Emlakçı: 0541 670 81 34)



9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi bünyesinde 24. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 254 m² kullanım alanlı beyan edilen daire 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (86.614,-TL/m²) (Sahibinden: 0532 251 44 33)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 30. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m² kullanım alanlı beyan edilen daire 12.250.000,-TL bedelle satılıktır. (111.364,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 574 50 24)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 17. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 164 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 16.000.000,-TL (97.561,-TL/m²) bedelle satılıktır. Aynı daire için kira bedeli 85.000,-TL mertebesinde dir. (Emlakçı: 0553 621 20 00)

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (150.000,-TL/m²) (Emlakçı: 0542 291 29 93)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde ancak eğimli bölgede konumlu, asma katta brüt 110 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 100 m² kullanım alanlı, bodrum katta brüt 70 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 280 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu ve asma katlı dükkan 16.250.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 819 58 91) (Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde m² birim değeri 107.854,-TL olarak hesaplanmıştır.)
14. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. (140.000,-TL/m²) (Emlakçı: 0535 432 19 13)
15. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 242 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 37.000.000,-TL bedelle satılıktır. (152.892,-TL/m²) (Emlakçı: 0535 291 90 24)
16. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde konumlu, asma katta brüt 112 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 108 m² kullanım alanlı, bodrum katta brüt 110 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 330 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu ve asma katlı dükkan 19.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 790 44 44) (Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde m² birim değeri 113.546,-TL olarak hesaplanmıştır.)

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

17. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 5. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 85.000,-TL (500,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0543 414 29 91)



18. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 4. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 65.000,-TL (590,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0543 414 29 91)
19. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 14. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 55.000,-TL (550,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 233 71 73)
20. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 14. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 101 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 55.000,-TL (544,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 565 18 13)
21. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede İstanbloom Projesi'nde 12. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 60.000,-TL (480,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 565 18 13)

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

22. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Er Cihan Namlı Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 15.000,-TL (300,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 321 11 43)
23. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Ertuğrul Kabataş Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 24.000,-TL (240,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0505 276 00 29)
24. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Ertuğrul Kabataş Caddesi üzerinde konumlu, zemin ve 3 normal kattan oluşan her katta brüt 250'şer m² kullanım alanlı toplam brüt 1.000 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 250.000,-TL (250,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0531 661 99 99)
25. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şehit Er Cihan Namlı Caddesi üzerinde zemin ve bodrum katlarda konumlu, bodrum katı 75 m² zemin katı 55 m² olmak üzere 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 16.000,-TL (123,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0555 880 70 69)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı**, **maliyet yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

BİNALARIN ARSA DEĞERLERİNE GÖRE ARSALARIN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	2.000	1.800	3.000	2.000	1.800	2.885
Arsa Alanı (m ²)	560,00	650,00	679,00	684,00	611,89	780,00
İstenen Fiyat (TL)	165.000.000	156.000.000	237.500.000	180.000.000	120.000.000	235.000.000
Tahmini Bina Değeri (TL)	3.000.000	30.000.000	40.000.000	20.000.000	10.000.000	30.000.000
Arsa Değeri (TL/m ²)	162.000.000	126.000.000	197.500.000	160.000.000	110.000.000	205.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	137.700.000	113.400.000	158.000.000	144.000.000	104.500.000	194.750.000
Birim Değer (TL/m ²)	245.895	174.460	232.695	210.525	170.780	249.680
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	25%	45%	20%	25%	55%	0%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	30%	15%	25%	25%	25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	75%	35%	50%	80%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	307.370	305.305	314.140	315.790	307.405	312.100
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	310.350					

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan karşılaştırılabilir nitelikteki satılık bina emsalleri araştırılmış ve yapı değerleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle küçük arsa alanlarına sahip olduklarından ve yanı sıra yer aldıkları lokasyon itibarıyla düşük ticari potansiyele sahip olduklarından konum şerefiyeleri %25 ila %80 aralığında düzeltilmiştir. Yapılaşma hakları ise bölgesel imar durumlarından hareketle değerlendirilmiştir. Buna göre emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak **310.350,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

SATILIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	129	110	254	110	164
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	10.500.000	22.000.000	12.250.000	16.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	11.760.000	10.290.000	21.560.000	12.005.000	15.680.000
Birim Değer (TL/m ²)	91.165	93.545	84.880	109.135	95.610
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	10%	0%	5%
İnşai Kalitesi (%)	10%	10%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	20%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	100.280	102.900	101.855	103.680	95.610
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	100.865				

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	12	13	14	15	16
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m ²)	50	151	100	242	167
İstenen Fiyat (TL)	7.500.000	16.250.000	14.000.000	37.000.000	19.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.050.000	15.437.500	13.300.000	35.150.000	18.050.000
Birim Değer (TL/m ²)	141.000	102.460	133.000	145.250	107.870
Konum Düzeltmesi (%)	0%	20%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşai Kalitesi (%)	10%	15%	10%	5%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	35%	10%	5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	155.100	138.320	146.300	152.515	124.050
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	143.255				

KİRALIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	17	18	19	20	21
Kullanım Alanı (m ²)	170	110	100	101	125
İstenen Fiyat (TL)	85.000	65.000	55.000	55.000	60.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	72.250	55.250	46.750	46.750	51.000
Birim Değer (TL/m ²)	425	500	470	465	410
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	-10%	-10%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	5%
İnşai Kalitesi (%)	10%	10%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	-10%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	468	550	423	419	431
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	458				

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	22	23	24	25
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m ²)	50	100	458	70
İstenen Fiyat (TL)	15.000	24.000	250.000	16.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.250	22.800	225.000	15.520
Birim Değer (TL/m ²)	285	230	490	220
Konum Düzeltmesi (%)	50%	50%	0%	50%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	0%
İnşai Kalitesi (%)	25%	25%	15%	25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	75%	35%	75%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	499	403	662	385
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	487			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak üzerindeki yapı yıkılacağı için sadece arsa değeri takdir edilmiş olup ulaşılan m² birim değeri parsel alanı ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın m² birim değeri için ortalama 310.350,-TL/m² birim değer hesaplanmış ve taşınmazın pazar değeri (6.058,34 m² x 310.350,-TL/m² = 1.880.205.819 TL) ~ **1.880.000.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut ve ticari birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edilecektir.
- Rapor içeriğinde parselin toplam alanı 6.060,00 m²'dir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek yapı alanı ön onayı alınmış projelerden hareketle 34.140,21 m² olarak esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki konut, ticari ve ortak alan olmak üzere toplam inşaat alanı ve pazarlamaya esas genel brüt alanlar bazında planlama detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
KONUT	13.141,88	29.266,40
İŞYERİ	2.533,79	4.873,81
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	18.464,54	-
TOPLAM	34.140,21	34.140,21

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 1,5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 6.825,-TL'dir. Bu rakam 2023 yılı Şubat ayında açıklanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2023 hariç toplam %25 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %25 artırılmış ve



(6.825,-TL x 1,25) 8.531,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer yaklaşık %200 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 25.500,-TL, ticari olanlar için 20.000, bina ortak alanlarında ise 16.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Yanı sıra taahhüt yolu ile inşa edilecek proje için %15 Mütahhitlik ücreti de maliyetlere yansıtılmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	13.141,88	25.500	335.117.940
İŞYERİ	2.533,79	20.000	50.675.800
ORTAK ALAN, OTOYOL VE TEKNİK ALANLAR	18.464,54	16.000	295.432.640
TOPLAM	34.140,21	-	681.226.380
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	13.624.528
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	23.842.923
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	6.812.264
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	10.218.396
Mütahhit / Taşeronluk Ücreti	15,00%	-	102.183.957
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		24.543,20	837.910.000

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje Bünyesinde Oluşacak Bölümlerin Satılması/ Kiralanması Halinde Bugünkü Hasılat

1961 ada 21 nolu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının kiralanacağı bilgisi edinilmiştir. Ancak piyasadaki veriler doğrultusunda hem satış hem de kiralama yöntemleri esas alınmak suretiyle her iki durum

için de günümüz şartlarındaki hasılat / kira geliri hesabı yapılmıştır. Bu hesaplar yapılırken emsal olarak seçilen gayrimenkuller genel brüt alanları üzerinden pazarlandıkları için gelirler projedeki genel brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki satış değeri pazar yaklaşımı ile 100.865 TL/m², kira değeri ise 458,-TL/m² olarak, ticari alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile 143.255 TL/m², kira değeri ise 487,-TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle sayfa 30 ve 31’de hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ HASILATI (TL)	AYLIK KİRA GELİRİ (TL)
KONUT	29.266,40	100.865	458	2.951.955.436	13.404.011
TİCARİ	4.873,81	143.255	487	698.197.652	2.373.545
TOPLAM				3.650.153.088	15.777.557

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Bu çalışmada proje bünyesinde oluşacak tüm bağımsız bölümlerin kiralanarak firma için sürekli gelir sağlanacak bir gayrimenkul olacağı beyanından hareketle projenin tamamlanması sonrasında kira geliri elde edilen mülk olarak kalacağı durum için hazırlanmıştır. Ancak mevcut piyasa verileri dikkate alındığında muhtemel satış değerleri esas alınmak suretiyle de analiz yapılmıştır. Özetle hem kiralama hem de satış yapılması durumları dikkate alınmak suretiyle 2 farklı nakit akım tablosu hazırlanmıştır.

a. Bağımsız Bölümlerin Kiralanması Halinde Hesaplanan Projenin Bugünkü Finansal Değeri

Projeksiyonda inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek süre boyunca katlanılacak inşaat maliyetleri yatırım maliyeti olarak dikkate alınmıştır. Projenin tamamlanması sonrasında ise ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin konut ve dükkanlar için ayrı ayrı tahmin edilen kiralama oranları/doluluk oranı ve m² birim kira değerleri günümüze indirgenerek projenin bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Kiralama Oranları ve Kira Fiyatları:

İnşaatın 1,5 yılda tamamlanacağı öngörülerek ilk 1,5 yıl boyunca gelir elde edilemeyeceği ve 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla kiralamalara başlanacağı kabul edilmiştir. Buna göre 2025 yılı kira bedellerinin aşağıdaki tablodaki gibi realize olacağı varsayılmıştır. 2025 yılı için ortalama doluluk oranı hem dükkan hem de konutlar için %70 olarak esas alınmış, sonraki yıllarda ise kiralayan değişimleri, kira kayıpları ve tahsilat sorunları gibi hususlar dikkate alınarak %99 olarak devam edeceği kabul edilmiştir. Kira değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim kira bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	0%	60%	40%
Konut m² Kira Fiyatı	₺458	₺618	₺927
Ticari m² Kira Fiyatı	₺487	₺657	₺986

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **34.140,21** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 33'te toplam **837.910.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk yıl %35 oranında, ikinci yıl %50 oranında artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 1,5 yıl süreceği, 2023 yılında projelendirme ve yıkım işleri ile %30'luk kısmının tamamlanacağı, ikinci yıl ise kalan %70'lik oranın gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Diğer Maliyetler:

Proje bünyesindeki imalatlar tamamlandıktan sonra oluşacak maliyetler (işletme giderleri, emlak vergisi, yenileme gideri vs.) ise yaklaşık gelire oranla %5 mertebesinde olacağı kabul edilerek her yıl elde edilen toplam gelirden hareketle hesaplanmıştır. Ayrıca Yıllık %1,5 yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin inşaat süresince oluşacak maliyetlerinin tamamının firma özkaynaklarından karşılanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde

risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2022 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Buna göre iskonto oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin kira getirisi sağlayan bir mülk olarak değerlendirilmesi halinde bugünkü finansal değeri **2.116.300.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	Gayrettepe Projesi										
	Kiralanabilir Konut Alanı (m²)	29.266,40										
	Kiralanabilir Dükkan Alanı (m²)	4.873,41										
	2023 Yılı Konut m² Birim Kira Geliri (TL)	458										
	2023 Yılı Dükkan m² Birim Kira Geliri (TL)	487										
	2023 Yılı Azami Konut Kiralama Geliri (TL)	160.848,134										
	2023 Yılı Azami Dükkan Kiralama Geliri (TL)	28.480,208										
	2023 Yılı Azami Gelir (TL)	189.328,342										
	Genel Gider/Gelir Oranı	5%										
VARSAYIMLAR	İnşaat Maliyeti (TL)	837.910,000										
	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
	Reel Üç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Getiri Oranı	17,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	25,00%										
GELİR	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
		30.06.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032	1.07.2033
	Yıllık Konut Kiralama Geliri (TL)	160.848,134	217.144,981	325.717,472	423.432,714	508.119,257	584.337,145	642.770,860	707.047,946	777.752,740	855.528,014	941.080,815
	Yıllık Dükkan Kiralama Gelirleri (TL)	28.480,208	38.448,281	57.672,421	74.974,148	89.968,977	103.464,324	113.810,756	125.191,832	137.711,015	151.482,116	166.630,328
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	189.328,342	255.593,262	383.389,893	498.406,861	598.088,234	687.801,469	756.581,616	832.239,777	915.463,755	1.007.010,131	1.107.711,144
	Doluluk Oranı	0,00%	0,00%	70,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
	Kira Artış Oranı	-	35,00%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Doluluk Oranı İtibarıyla Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	-	-	268.372,925	493.422,793	592.107,351	680.923,454	749.015,800	823.917,380	906.309,117	996.940,029	1.096.634,032
	Yıllık Genel Gider (TL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	-	-	4.025,594	7.401,342	8.881,610	10.213,852	11.235,237	12.358,761	13.594,637	14.954,100	16.449,510
	Azami İnşaat Maliyeti (TL)	837.910,000	1.131.178,500	1.696.767,750	2.205.798,075	2.646.957,690	3.044.001,344	3.348.401,478	3.683.241,626	4.051.565,788	4.456.722,367	4.902.394,604
	İnşaat Gerçekleşme Oranı (%)	30%	70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Gerçekleşmesi Planlanan İnşaat Maliyeti (TL)	251.373,000	791.824,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GİDER	Gider Artış Oranı	-	35,0%	50%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	251.373,000	791.824,950	4.025,594	7.401,342	8.881,610	10.213,852	11.235,237	12.358,761	13.594,637	14.954,100	16.449,510
	Yıllık Brüt Gelir (TL)	0	0	187.861,048	488.488,565	586.186,278	674.114,220	741.525,642	815.678,206	897.246,026	986.970,629	1.085.667,692
	Yıllık Toplam Gider (TL)	251.373,000	791.824,950	4.025,594	7.401,342	8.881,610	10.213,852	11.235,237	12.358,761	13.594,637	14.954,100	16.449,510
	Yıllık Net Gelir (TL)	-251.373,000	-791.824,950	183.835,454	481.087,223	577.304,668	663.900,368	730.290,405	803.319,445	883.651,390	972.016,528	1.069.218,181
	Üç Değer											13.365,227,267
	Serbest Nakit Akımı	-251.373,000	-791.824,950	183.835,454	481.087,223	577.304,668	663.900,368	730.290,405	803.319,445	883.651,390	972.016,528	14.434,445,448
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.116.300,000										

b. Bağımsız Bölümlerin Satılması Halinde Hesaplanan Projenin Bugünkü Finansal Değeri

Projeksiyonda inşaat aşamasındaki inşaat maliyeti ile proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu projenin hasılatı günümüze indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Satışlardaki artış miktarları ilk yıl (6 ay) %35, ikinci yıl ise %50 olarak esas alınmıştır.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	0%	60%	40%
Konut m² Satış Fiyatı	₺126.445	₺170.701	₺256.051
Ticari m² Satış Fiyatı	₺156.705	₺211.552	₺317.328

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **34.140,21** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 33'te toplam **837.910.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk yıl %35, ikinci yıl ise %50 oranında artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 1,5 yıl süreceği, 2023 yılında projelendirme ve yıkım işleri ile %30'luk kısmının tamamlanacağı, ikinci yıl ise kalan %70'lik oranın gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire ve dükkan satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2022 yılları arasında

yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Buna göre iskonto oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (2.997.359.707) **3.000.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU			
	1. YIL	2. YIL	3. YIL
Konut Birimlerinin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	100.865	136.168	204.252
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)		29.266,40	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	2.951.955.436	3.985.139.839	5.977.709.758
Dükkan Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	143.255	193.394	290.091
Satışa Esas Dükkan Alanı (m ²)		4.873,81	
Azami Yıllık Dükkan Satış Geliri (TL)	698.197.652	942.566.830	1.413.850.244
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.650.153.088	4.927.706.668	5.913.248.002
Satış Oranı	0%	60%	40%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	2.956.624.001	2.365.299.201
Toplam İnşaat Alanı (m ²)		34.140,21	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	24.543	30.679	38.349
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	837.910.000	1.131.178.500	1.696.767.750
Risksiz Getiri Oranı	17,00%		
Risk Primi	8,00%		
Nominal İskonto Oranı	25,00%		
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%		
Satış Gelirleri	0	2.956.624.001	2.365.299.201
Satış Oranı	0%	60%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.650.153.088	4.927.706.668	5.913.248.002
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	2.956.624.001	2.365.299.201
İnşaat Maliyeti	244.305.000	791.824.950	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	30%	70%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	30%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	814.350.000	1.131.178.500	1.696.767.750
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	244.305.000	791.824.950	0
Serbest Nakit Akımı	-244.305.000	2.164.799.051	2.365.299.201
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	3.874.350.606		
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	876.990.899		
Projenin Finansal Değeri (TL)	2.997.359.707		

Proje bünyesindeki kar oranı %20 olarak esas alındığında ise arsa değeri aşağıdaki tablodaki gibi (2.222.489.586 TL) **2.222.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m ²)	6.060,00
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m ²)	34.140,21
C - İnşaat Alanı (m ²)	34.140,21
D - Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	24.543,20
E - İnşaat Maliyeti (TL)	837.910.000
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	3.874.350.606 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	876.990.899 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	20,00%
J - Proje / Yüklenici Karı (F x H)	774.870.121 ₺
K - Arsa Maliyeti (F - G - J)	2.222.489.586 ₺
L - Arsa m ² Birim Değeri (K / A)	366.747 ₺

8.3 MALİYET HESABI YÖNETİMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	1.880.000.000
Gelir Yaklaşımı (Ünitelerin Kiralaması Durumunda)	2.116.300.000
Gelir Yaklaşımı (Ünitelerin Satılması Durumunda)	2.222.500.000
Uyumlaştırılmış Değer	1.880.000.000

Gelir yöntemi ile bulunan değerler arasında %5, pazar yaklaşımı ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değerler arasında ise %20 mertebesinde fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Mevcut durumda parsel üzerindeki projenin planlanmış ve ön onayının alınmış olması ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda en kısa sürede hayata geçireleceği ve parselin bu projelerden sağlayabileceği mevcut gelir potansiyelinin ancak gelir yaklaşımı ile analiz edilebiliyor olmasına karşın inşaat ruhsatının olmaması dikkate alınarak her ne kadar emsal olarak alınabilecek gayrimenkullerin aynı büyüklükte konut üretimine uygun parsel olmaması ve bu nedenle emsallerin arsanın gelişme potansiyelini tam olarak yansıtmadığı gerçekliğine rağmen gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değere nazaran yüksek olması da dikkate alınarak Pazar Yaklaşımı İle ulaşılan değere itibar edilmiştir.

Buna göre parselin değeri **1.880.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleşecek ve ön onayı alınmış proje büyüklüklerinden hareketle ve piyasa şartlarına ilişkin kabuller doğrultusunda ile firmanın tasarrufu doğrultusunda proje tamamlandığında ünitelerin kiralanacağı kabulüyle projenin günümüz şartlarındaki (arsa) değeri 2.116.300.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile parselin yuvarlatılmış değeri ise 1.880.000.000,-TL olarak hesaplanmış olup değerlemede bu değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Proje bünyesinde oluşması planlanan mülklerin tamamlanması durumundaki 2023 yılı itibarıyla azami aylık kira geliri 15.777.557 TL ve azami yıllık kira geliri ise 189.328.342 TL olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2023/5330	1.540.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsa ve yapı büyüklüklerine, parselin imar durumuna, parsel üzerindeki yapıların yıkım ruhsatlarının da düzenlenmiş olması sebebiyle yapılar dikkate alınmaksızın çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri ile ön onayı alınmış proje büyüklüklerinden hareketle ulaşılan proje değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ	1.880.000.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.650.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 05 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2114

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

**RADİSSON RESİDENCE (133 ADET BB) VE
3 ADET İŞYERİ
Gaziosmanpaşa / İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2111

ORCUN ANIL TÜMER	 Bu belge ***** kimlik numaralı ORCUN ANIL TÜMER tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 14:39	MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL	 Bu belge ***** kimlik numaralı MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 33	HALİL SERTAC GÜNDOĞDU	 Bu belge ***** kimlik numaralı HALİL SERTAC GÜNDOĞDU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 06/12/2023 13: 52

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	11
4.2.1	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	11
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	15
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	22
6.3	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.1	İSTANBUL İLİ	22



6.3.2	GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ.....	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	27
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.2.1	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	32
8.2.2	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ	36
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	39
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	40
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	40
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	40
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	40
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	40
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	40
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	41

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 27 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2023/2111
Değerleme Konusu	: Karayolları Mahallesi, Abdiipekçi Caddesi, No: 30
Gayrimenkulün Adresi	Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 4 parsel, 136 adet bağımsız bölümler
İmar Durumu	: 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN 133 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	890.150.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Taşınmazların 06.09.2023 tarihli tapu kayıt belgeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır istinaden rapor revize edilmiştir.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Gaziosmanpaşa
MAHALLESİ : Karayolları Mahallesi
PAFTA NO : 15
ADA NO : 6619
PARSEL NO : 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Betonarme Apatman
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 7.968,00 m²

BB NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	BİRİNCİ	Mesken	700/23126	28	2699	14302	8.10.2010
2	BİRİNCİ	Mesken	700/23126	28	2700	14302	8.10.2010
3	BİRİNCİ	Mesken	390/23126	28	2701	14302	8.10.2010
4	BİRİNCİ	Mesken	460/23126	28	2702	14302	8.10.2010
5	BİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2703	1925	30.01.2013
6	BİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2704	14302	8.10.2010
7	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2705	14302	8.10.2010
8	İKİNCİ	Mesken	86/23126	28	2706	17268	5.10.2015
9	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2707	14302	8.10.2010
10	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2708	14302	8.10.2010
11	İKİNCİ	Mesken	86/23126	28	2709	11800	24.06.2015
12	İKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2710	14302	8.10.2010
13	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2711	14302	8.10.2010
14	ÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2712	14302	8.10.2010
15	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2713	14302	8.10.2010
16	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2714	14302	8.10.2010
17	ÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2715	14302	8.10.2010
18	ÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2716	14302	8.10.2010
19	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2717	14302	8.10.2010
20	DÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2718	14302	8.10.2010
21	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2719	13693	10.08.2012
22	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2720	14302	8.10.2010
23	DÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23126	28	2721	14947	6.08.2013
24	DÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2722	14302	8.10.2010
25	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2723	14302	8.10.2010
26	BEŞİNCİ	Mesken	86/23126	28	2724	14302	8.10.2010
27	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2725	14302	8.10.2010
28	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2726	34116	6.12.2022
29	BEŞİNCİ	Mesken	86/23126	28	2727	14302	8.10.2010



30	BEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2728	14302	8.10.2010
31	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2729	14302	8.10.2010
32	ALTINCI	Mesken	86/23126	28	2730	6711	4.04.2013
33	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2731	13419	14.08.2014
34	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2732	3858	25.02.2013
35	ALTINCI	Mesken	86/23126	28	2733	11982	12.07.2012
36	ALTINCI	Mesken	120/23126	28	2734	14302	8.10.2010
37	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2735	14302	8.10.2010
38	YEDİNCİ	Mesken	86/23126	28	2736	14302	8.10.2010
39	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2737	14302	8.10.2010
40	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2738	14302	8.10.2010
41	YEDİNCİ	Mesken	86/23126	28	2739	14302	8.10.2010
42	YEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2740	14302	8.10.2010
43	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2741	14302	8.10.2010
44	SEKİZİNCİ	Mesken	86/23126	28	2742	17518	25.09.2013
45	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2743	14302	8.10.2010
46	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2744	14302	8.10.2010
47	SEKİZİNCİ	Mesken	86/23126	28	2745	14302	8.10.2010
48	SEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	28	2746	14302	8.10.2010
49	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2747	14302	8.10.2010
50	DOKUZUNCU	Mesken	86/23126	28	2748	14302	8.10.2010
51	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2749	14302	8.10.2010
52	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2750	14302	8.10.2010
53	DOKUZUNCU	Mesken	86/23126	28	2751	14302	8.10.2010
54	DOKUZUNCU	Mesken	120/23126	28	2752	14302	8.10.2010
55	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2753	10445	4.06.2015
56	ONUNCU	Mesken	86/23126	28	2754	14302	8.10.2010
57	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2755	14302	8.10.2010
58	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2756	14302	8.10.2010
59	ONUNCU	Mesken	86/23126	28	2757	19666	19.11.2012
60	ONUNCU	Mesken	120/23126	28	2758	14302	8.10.2010
61	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2759	14302	8.10.2010
62	ONBİRİNCİ	Mesken	86/23126	28	2760	14302	8.10.2010
63	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2761	13409	6.08.2012
64	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2762	14302	8.10.2010
66	ONBİRİNCİ	Mesken	120/23126	28	2764	14302	8.10.2010
67	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2765	14302	8.10.2010
68	ONİKİNCİ	Mesken	86/23127	28	2766	11933	20.06.2013
69	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2767	14302	8.10.2010
70	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2768	14302	8.10.2010
71	ONİKİNCİ	Mesken	86/23127	28	2769	14302	8.10.2010
72	ONİKİNCİ	Mesken	120/23126	28	2770	14302	8.10.2010
73	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2771	14302	8.10.2010
74	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23127	28	2772	14302	8.10.2010
75	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2773	14302	8.10.2010
76	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2774	14302	8.10.2010
77	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23128	28	2775	14302	8.10.2010
78	ONÜÇÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2776	14302	8.10.2010



81	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2779	3936	26.02.2013
82	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2780	16968	29.09.2015
83	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	86/23130	28	2781	16623	17.09.2015
84	ONDÖRDÜNCÜ	Mesken	120/23126	28	2782	14302	8.10.2010
85	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2783	14302	8.10.2010
86	ONBEŞİNCİ	Mesken	86/23131	28	2784	9693	5.06.2014
88	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2786	14302	8.10.2010
89	ONBEŞİNCİ	Mesken	86/23132	28	2787	14302	8.10.2010
90	ONBEŞİNCİ	Mesken	120/23126	28	2788	14302	8.10.2010
91	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2789	14302	8.10.2010
93	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2791	16970	17.09.2013
94	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2792	14302	8.10.2010
95	ONALTINCI	Mesken	86/23134	28	2793	14302	8.10.2010
96	ONALTINCI	Mesken	120/23126	28	2794	14302	8.10.2010
97	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	28	2795	14302	8.10.2010
98	ONYEDİNCİ	Mesken	86/23135	28	2796	21899	19.12.2012
101	ONYEDİNCİ	Mesken	86/23126	29	2799	4139	28.02.2013
102	ONYEDİNCİ	Mesken	120/23126	29	2800	14302	8.10.2010
103	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2801	14302	8.10.2010
104	ONSEKİZİNCİ	Mesken	86/23135	29	2802	10846	5.06.2013
105	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2803	14302	8.10.2010
106	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2804	14302	8.10.2010
107	ONSEKİZİNCİ	Mesken	86/23135	29	2805	14302	8.10.2010
108	ONSEKİZİNCİ	Mesken	120/23126	29	2806	14302	8.10.2010
109	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2807	14302	8.10.2010
110	ONDOKUZUNCU	Mesken	86/23135	29	2808	11802	24.06.2015
111	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2809	16946	17.09.2013
112	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2810	14302	8.10.2010
113	ONDOKUZUNCU	Mesken	86/23135	29	2811	10505	26.06.2018
114	ONDOKUZUNCU	Mesken	120/23126	29	2812	14302	8.10.2010
116	YİRMİNCİ	Mesken	86/23135	29	2814	14302	8.10.2010
117	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2815	14302	8.10.2010
118	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2816	14302	8.10.2010
119	YİRMİNCİ	Mesken	86/23135	29	2817	14302	8.10.2010
120	YİRMİNCİ	Mesken	120/23126	29	2818	14302	8.10.2010
122	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	86/23135	29	2820	13546	18.08.2014
124	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2822	14302	8.10.2010
125	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	86/23135	29	2823	14302	8.10.2010
126	YİRMİBİRİNCİ	Mesken	120/23126	29	2824	14302	8.10.2010
127	YİRMİİKİNCİ	Mesken	96/23126	29	2825	14302	8.10.2010
128	YİRMİİKİNCİ	Mesken	86/23126	29	2826	14302	8.10.2010
129	YİRMİİKİNCİ	Mesken	94/23126	29	2827	14302	8.10.2010
130	YİRMİİKİNCİ	Mesken	94/23126	29	2828	14302	8.10.2010
131	YİRMİİKİNCİ	Mesken	86/23126	29	2829	14302	8.10.2010
132	YİRMİİKİNCİ	Mesken	96/23126	29	2830	14302	8.10.2010
133	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	96/23126	29	2831	14302	8.10.2010
134	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	29	2832	8952	26.05.2014
135	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	94/23126	29	2833	11804	24.06.2015



136	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	94/23126	29	2834	14302	8.10.2010
137	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	86/23126	29	2835	14302	8.10.2010
138	YİRMİÜÇÜNCÜ	Mesken	96/23126	29	2836	14302	8.10.2010
139	24-25	Dubleks Mesken	266/23126	29	2837	14302	8.10.2010
140	24-25	Dubleks Mesken	266/23126	29	2838	14302	8.10.2010
141	YİRMİALTINCI	Mesken	250/23126	29	2839	14302	8.10.2010
142	ZEMİN	Dükkan	160/23126	29	2840	14302	8.10.2010
143	ZEMİN	Dükkan	140/23126	29	2841	14302	8.10.2010
144	ZEMİN	Dükkan	190/23126	29	2842	14302	8.10.2010
145	ZEMİN	Dükkan	190/23126	29	2843	14302	8.10.2010
146	ZEMİN	Dükkan	140/23126	29	2844	14302	8.10.2010

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 06.09.2023 tarihinde temin edilen Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri örnek olarak ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı Değişikliği: 24.05.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 28.05.2019 Yevmiye: 9447) (Tüm bağımsız bölümler için)
- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 21.02.2011 Yevmiye: 2816) (Tüm bağımsız bölümler için)
- Diğer (Konusu: 6619 ada 1 parselde 35.Blok 1,2,3,4 nolu bağımsız bölümler,6619 ada 1 ve 4 parsellerdeki bağımsız bölümler ile ortaklaşa kullanılan yerdir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 03.11.2009 Yevmiye: 18628) (Tüm bağımsız bölümler için)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, ortak yerlere ilişkin beyan bulunmaktadır.

Takyidat incelemeleri itibariyle gayrimenkullerin devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni



haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde “Bina” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.

Ancak 20.02.2020 tarih, 310145 sayı ile resmi gazetede yayınlanan kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı kanunun 8. Maddesi (B) bendinde değişiklik yapılarak İmar Planlarında Y-ençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar Kanuna Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda 01.07.2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonları yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olup adı geçen parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Bu sebeple hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onay aşamasında olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 13.02.2008 tarih ve 128 sayılı yeni yapı ruhsatı, 30.12.2010 tarih ve 254 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

3. bodrum katta otoparkın bir kısmı çamaşırhaneye dönüştürüldüğü, 1. Bodrum katta otoparkın bir kısmı restoran ve mutfaka dönüştürüldüğü, zemin katta 142 ve 147 nolu bağımsız bölümlerdeki dükkanlar ikiye bölünerek ayrı dükkanlara dönüştürülmüş ve 145, 146 nolu bağımsız bölümler daireye dönüştürüldüğü, 1. normal katta 1, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanıldığına dair 13.10.2015 tarih 8070 sayılı yapı tatil tutanağı, 21.03.2016



tarif 103 sayılı encümen kararının 32. maddesine istinaden aykılıklar sebebiyle yıkım kararı, 01.12.2015 tarih 959 sayılı, 24.12.2015 tarih 1051 sayılı, 27.10.2015 tarih 781 sayılı encümen kararlarının 42. maddesine istinaden para cezalarının olduğu tespit edilmiştir. Ancak dosyasında 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih OTESE2PC sayılı yapı kayıt belgesi, 2 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih TBLKO545 sayılı yapı kayıt belgesi, 3 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih MPINVUJH sayılı yapı kayıt belgesi, 4 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih IZJ3B4V2 sayılı yapı kayıt belgesi, 142 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih 5TFFZ7KV ve DUY5JMTY sayılı yapı kayıt belgeleri, 145 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih ES235RH8 sayılı yapı kayıt belgesi, 146 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih OP1EAJ92 sayılı yapı kayıt belgesi, 147 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 18.09.2018 tarih 9OFCL4I7 sayılı yapı kayıt belgesi olduğu tespit edilmiştir.

Webtapu Sisteminde 15.08.2008 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazlar 08.10.2010 tarihinde gerçekleşen Ticaret Şirketlerine Aynı Sermeye Konulması işlemi ile edinilmiş olup mülkiyete ilişkin başkaca bir işlem gerçekleşmemiştir. Ayrıca 21.02.2020 ve 30.09.2022 tarihlerinde rapora konu tüm taşınmazlara Türkiye İş Bankası lehine ipotekler konulmuş olup bu ipotekler 06.09.2023 tarihinde terkin edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

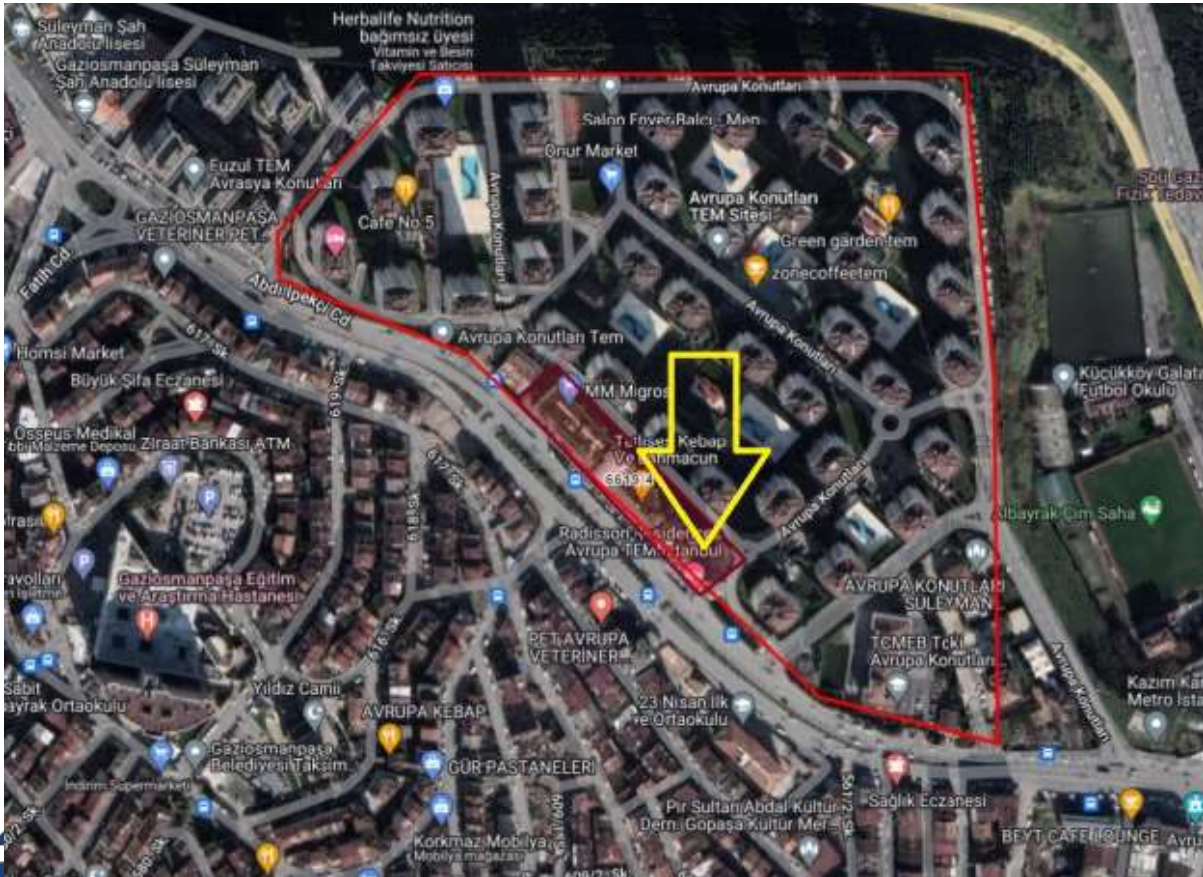
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

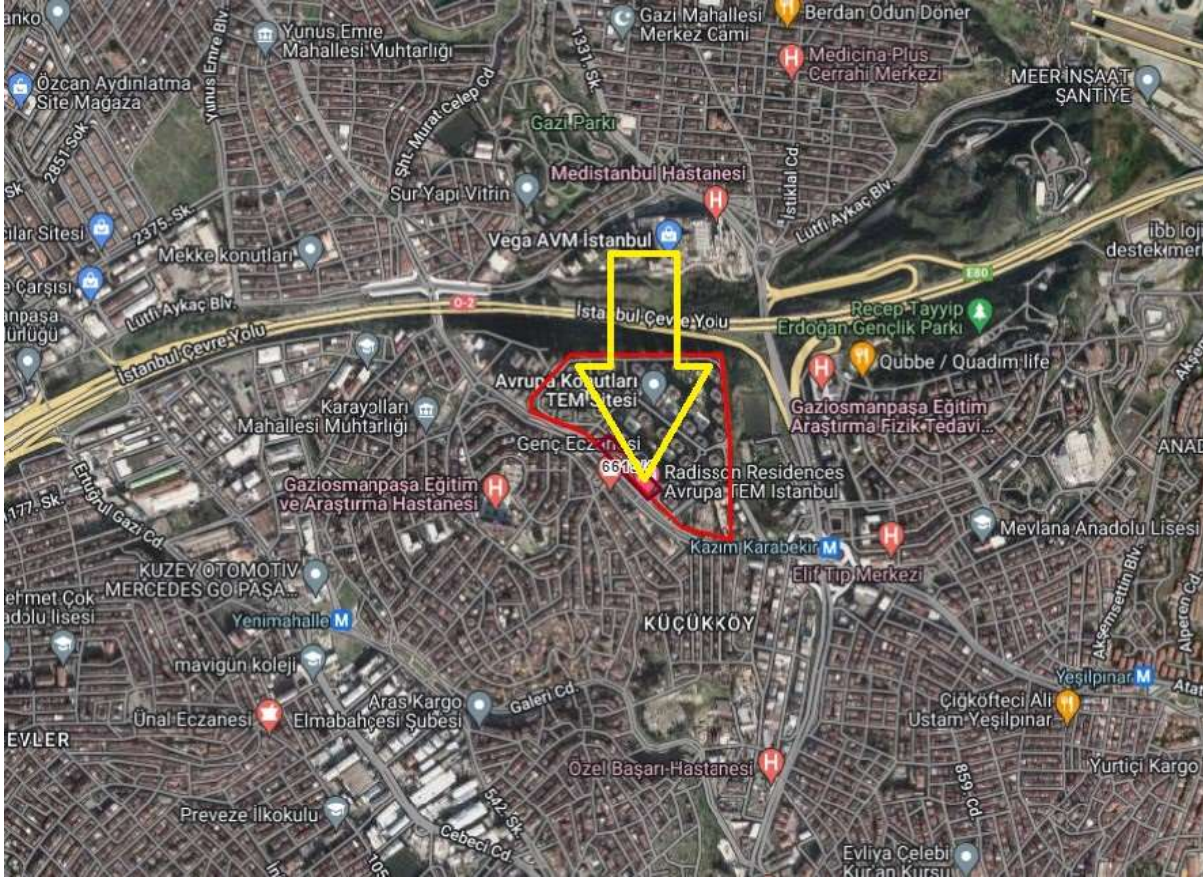
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde yer alan Avrupa Konutları bünyesindeki zemin ile 25. normal katlarında konumlu olan 30 kapı nolu bina bünyesindeki 1 ile 146 nolu bağımsız bölümlerden oluşan Radisson Residence Avrupa Tem İstanbul ve 3 adet işyeridir.





Taşınmazın yakın çevresi konut+ ticaret fonksiyonlu olarak gelişim göstermektedir. Bölge tüm kamu hizmetlerinden iyi derecede istifade edilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, 8-15 katlı binalardan oluşan konut siteleri, alt-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 4-6 katlı eski kooperatif siteleri ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Gaziosmanpaşa Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi`ne 200 m, Gaziosmanpaşa Mesleki ve Anadolu Teknik Meslek Lisesi`ne 600 m, Küçükköy Anadolu İmam Hatip Lisesi`ne 700 m mesafededir. Topografik olarak eğimli bir bölgede yer alan taşınmazın çevresinde teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı siteye Abdi İpekçi Caddesi üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazın bulunduğu bina, 7.968,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 6619 ada 4 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Proje bünyesinde; açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, fitness center, ve 1 adet kapalı yüzme havuzu, sauna, kapalı devre kamera sistemi, yangın alarm sistemi, tüm hacimlerde sprinkler ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Bina projesine göre; 4 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 31 katlıdır. Projesine göre 4 ila 1. bodrum katlarında, bina ortak alanları; zemin katında bina girişi bulunmaktadır.

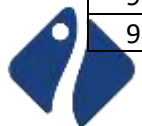


- Binada kat irtifakı kurulmuş vaziyette olup 12 adet dükkan ve 141 rezidans daire olmak üzere toplam 153 adet bağımsız bölümd bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu residence (apart konaklama) 143 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ayrıca 3 adet işyeri de apart konaklama işletmesinden bağımsız olarak 4 farklı işletme tarafından kullanılmaktadır. 143 adet bağımsız bölüm içerisinde 65, 79, 80, 87, 92, 99, 100, 115, 121 ve 123 nolu bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olduğu ve bu bağımsız bölümlerin işletmeyi yapan firma tarafından ayrıca kiralandığı bilgisi edinilmiştir.
- Bağımsız bölüm bazında rapora konu taşınmazların alanları, oda sayıları ve bulundukları katlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	KAT	ALAN	SALON	MUTFAK	ODA	BANYO-WC	WC	BALKON	CEPHE
1	1.KAT	366	1	1	3	2	1	0	G
2	1.KAT	360	1	1	3	2	1	0	G,B
3	1.KAT	200	1	1	3	2	1	0	K,B
4	1.KAT	238	1	1	3	2	1	0	K
5	1.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
6	1.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
7	2.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
8	2.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
9	2.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
10	2.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
11	2.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
12	2.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
13	3.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
14	3.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
15	3.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
16	3.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
17	3.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
18	3.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
19	4.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
20	4.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
21	4.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
22	4.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
23	4.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
24	4.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
25	5.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
26	5.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
27	5.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
28	5.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
29	5.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
30	5.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
31	6.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
32	6.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
33	6.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
34	6.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
35	6.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
36	6.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
37	7.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
38	7.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K



39	7.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
40	7.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
41	7.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
42	7.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
43	8.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
44	8.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
45	8.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
46	8.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
47	8.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
48	8.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
49	9.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
50	9.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
51	9.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
52	9.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
53	9.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
54	9.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
55	10.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
56	10.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
57	10.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
58	10.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
59	10.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
60	10.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
61	11.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
62	11.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
63	11.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
64	11.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
66	11.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
67	12.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
68	12.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
69	12.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
70	12.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
71	12.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
72	12.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
73	13.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
74	13.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
75	13.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
76	13.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
77	13.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
78	13.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
81	14.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
82	14.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
83	14.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
84	14.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
85	15.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
86	15.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
88	15.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
89	15.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
90	15.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
91	16.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
93	16.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
94	16.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D



95	16.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
96	16.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
97	17.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
98	17.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
101	17.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
102	17.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
103	18.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
104	18.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
105	18.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
106	18.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
107	18.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
108	18.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
109	19.KAT	95	1	1	2	1	0	1	K,B
110	19.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
111	19.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
112	19.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
113	19.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
114	19.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
116	20.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
117	20.KAT	94	1	1	2	1	0	1	K,D
118	20.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
119	20.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
120	20.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
122	21.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
124	21.KAT	94	1	1	2	1	0	1	G,D
125	21.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
126	21.KAT	95	1	1	2	1	0	1	G,B
127	22.KAT	75	1	1	1	1	0	1	K,B
128	22.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
129	22.KAT	74	1	1	1	1	0	1	K,D
130	22.KAT	74	1	1	1	1	0	1	G,D
131	22.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
132	22.KAT	75	1	1	1	1	0	1	G,B
133	23.KAT	75	1	1	1	1	0	1	K,B
134	23.KAT	67	1	1	1	1	0	1	K
135	23.KAT	74	1	1	1	1	0	1	K,D
136	23.KAT	74	1	1	1	1	0	1	G,D
137	23.KAT	67	1	1	1	1	0	1	G
138	23.KAT	75	1	1	1	1	0	1	G,B
139	24.-25.KAT	204	1	1	4	2	1	0	K
140	24.-25.KAT	204	1	1	4	2	1	0	G
141	26.KAT	95	0	1	1	1	0	0	TÜMÜ
142	ZEMİN	80	0	0	0	0	0	0	G
143	ZEMİN	66	0	0	0	0	0	0	G
144	ZEMİN	93	0	0	0	0	0	0	G
145	ZEMİN	93	0	0	0	0	0	0	K
146	ZEMİN	66	0	0	0	0	0	0	K

- Ayrıca yerinde binanın bodrum katlarının da konaklama işletmesi tarafından kullanıldığı görülmüştür.



- Binanın bodrum katlarındaki alanların bina ortak alanı olması sebebi ile bu kısımlar yasal ve mevcut durum değer takdirinde dikkate alınmamıştır.
- Apart Konaklama ve işyeri olarak kullanılan bölümlerin bina ortak alanları da dahil edildiğinde alanları zemin kat brüt 940 m²; 1. normal kat brüt 2.250 m²; 2 ila 21. normal katların her biri brüt 634 m²; 22. ve 23. normal katların her biri brüt 553 m²; 24. normal kat brüt 315 m²; 25. normal kat brüt 298 m²; 26. normal kat brüt 136 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 17.725 m² kullanım alanlıdır.
- Radisson Residence bünyesinde toplam 150 adet residence oda ve 4 adet işyeri (3 adet bağımsız bölüm / dükkanlardan biri ikiye bölünerek kullanılmaktadır) bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat adedi ve kullanım şeklinin mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.
- Oda ve salon zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Banyo-WC ve mutfak hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi mevcuttur. Pencere doğramaları PVC'den mamül ve çift camlıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımına yönelik olarak apart konaklama ünitesi olarak kullanılmasının en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.



6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorsa olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.



İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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 ceperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ

Gaziosmanpaşa, İstanbul'un bir ilçesidir. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy mevki olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır. Gaziosmanpaşa'nın merkezine eskiden Taşlıtarla denirdi. Gaziosmanpaşa ilçesi Bayrampaşa, Esenler, Eyüpsultan ve Sultangazi ilçeleri ile komşudur.

Nüfusun artmasıyla trafik sorunu da artmaktadır. T4 tramvay hattı ve M7 metro hattının açılmasıyla modern bir ulaşım da sahip olmuştur. Bu yüzden en fazla göç alan ilçe konumuna gelmiştir.

Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle vardır. 2008 yılında çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Arnavutköy ve Sultangazi ilçe statüsü kazanmıştır. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1.013.048'den (2007) 460.675'e (2008) düşmüş ve "Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" unvanını kaybetmiştir.

1990 Genel Nüfus Sayımı'na göre ilçe merkezinin genç bir nüfusa sahip olduğu belirlenmiştir; 20 yaşın altındaki nüfus toplam nüfusun yarısına yakındır. Yine aynı sayıma göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88,1 olduğu görülmüştür. İlçe merkezinde okuma yazma bilenlerden %81,3'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuştur. Bunlardan %75,7'si ilkokulu, %12,9'u ortaokul ve dengi okulları, %9,2'si lise ve dengi okulları ve %2,2'si yükseköğrenim kurumlarını bitirmiştir.

Gaziosmanpaşa ilçe merkezinde iktisaden faal nüfus 12 ve daha yukarı yaştaki nüfusun %48,4'ünü oluşturmaktadır. Bu, 12 yaş üzerindeki nüfusun yaklaşık yarısının faal olarak ekonomik hayata katıldığını, diğer yarısının ise ekonomik açıdan faal olmadığını ortaya çıkarmaktadır. İktisaden faal olmayan nüfusun büyük kısmını ev kadınları oluşturmaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüpsultan ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu güneydoğudaki topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kiraç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı.

Gaziosmanpaşa, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür.



Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir.

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Birliği'nin verilerine göre, Gaziosmanpaşa'da 498 küçük ölçekli, 145 orta ölçekli ve 18 de büyük ölçekli işletme bulunuyor. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmelerde 3.688 kişi çalışıyor. Bununla birlikte İlçeye bağlı köylerde kırsal nüfusun geçimini temin ettiği tarımsal üretim de vardır. Ancak tarımsal üretim her geçen gün azalmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Bulunduğu proje dahilindeki konaklama, yeme içme ve alışveriş merkezi imkanlarının bulunması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Yapı kullanım izin belgesinin mevcudiyeti,
- Reklam kabiliyeti,
- Radisson markası ile kullanılıyor olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 9. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 9.750.000,-TL (71.691,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0555 309 57 13) Ayrıca benzer tip taşınmazların aylık 37.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.



2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 2. normal katta konumlu, 168 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.150.000,-TL (72.321,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 503 45 57)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 7. normal katta konumlu, 136 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 9.000.000,- TL (66.176,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 692 24 15)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 4. normal katta konumlu, 139 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 13.000.000,-TL (76.923,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 771 58 79)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 2. normal katta konumlu, 114 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 7.000.000,-TL (61.403,-TL/m²) bedelle satılıktır.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 11. normal katta konumlu, 138 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 37.000,-TL (268.11-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 256 61 58)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 14. normal katta konumlu, 114 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 30.000,-TL (263,15-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0555 309 57 13)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 10. normal katta konumlu, 114 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 30.000,-TL (263,15-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 062 35 80)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Avrupa Konutları bünyesinde 10. normal katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 20.500,-TL (256,25-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0534 935 81 51)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinde site içerisine cepheleli zemin katta brüt 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 12.000.000,-TL (150.000-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0536 660 25 66) Ayrıca emlakçıyla yapılan görüşmelerde taşınmazın içerisinde aylık 20.000,- TL bedelle eski kiracı bulunduğu, ancak şuan kiralanması durumunda güncel kira bedelinin 40.000,-TL olacağı şifahen öğrenilmiştir.
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde TEM Avrasya Konutları bünyesinde zemin katta brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 17.000.000,-TL (113.333-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0531 864 82 61)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilen Cadde Life Projesinde zemin katta konumlu, brüt 61 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 10.500.000,-TL (172.131-TL/m²) bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı olduğu kanaatindeyiz. (Emlakçı: 0530 384 50 06)





Bölgedeki Otel Konaklama Ücretleri;

- İstanbul Holiday Home & Suites’de gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 7.062 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Point Hotel’de gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 6.611 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Metropolitan Hotels’de gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 5.923 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Somerset Maslak İstanbul’da gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 7.022 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Hyatt Regency İstanbul’da gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 5.986 TL/gece olarak belirlenmiştir.
- Delta Hotel by Marriot İstanbul’da gecelik konaklama ücreti rezervasyon siteleri üzerinde ortalama 5.331 TL/gece olarak belirlenmiştir.

OTEL İSİMLERİ	Yıldız Sayısı	Oda Fiyatı (TL)
İstanbul Holiday Home & Suites	5	7.062
Point Hotel	5	6.611
Metropolitan Hotels	5	5.923
Somerset Maslak İstanbul	5	7.022
Hyatt Regency İstanbul	5	5.986
Delta Hotel by Marriot İstanbul	5	5.331
ORTALAMA		6.322

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.



Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	136	168	136	169	114
İstenen Fiyat (TL)	9.750.000	12.150.000	9.000.000	13.000.000	7.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.262.500	11.542.500	8.550.000	12.350.000	6.650.000
Birim Değer (TL/m ²)	68.107	68.705	62.868	73.077	58.333
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	10%	5%	15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	5%	10%	5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	71.510	72.140	69.155	76.730	67.085
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	71.325				

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	138	114	114	80
İstenen Fiyat (TL)	37.000	30.000	30.000	20.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	34.780	28.200	28.200	19.270
Birim Değer (TL/m ²)	250	245	245	240
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%	5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	250	255	255	250
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	255			

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)

Emsal No	10	11	12
Kullanım Alanı (m ²)	80	150	61
İstenen Fiyat (TL)	12.000.000	17.000.000	10.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	11.160.000	15.300.000	9.135.000
Birim Değer (TL/m ²)	139.500	102.000	149.754
Konum Düzeltmesi (%)	-40%	-15%	-35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-5%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	97.650	96.900	97.340
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	97.295		



8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1.KAT	MESKEN	67.595	236,07	366	24.750.000	86.400
2	1.KAT	MESKEN	67.300	240,00	360	24.250.000	86.400
3	1.KAT	MESKEN	66.940	229,50	200	13.400.000	45.900
4	1.KAT	MESKEN	67.565	238,24	238	16.100.000	56.700
5	1.KAT	MESKEN	67.160	229,79	94	6.300.000	21.600
6	1.KAT	MESKEN	67.160	229,79	94	6.300.000	21.600
7	2.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
8	2.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
9	2.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
10	2.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
11	2.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
12	2.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
13	3.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
14	3.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
15	3.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
16	3.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
17	3.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
18	3.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
19	4.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
20	4.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
21	4.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
22	4.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
23	4.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
24	4.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
25	5.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
26	5.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
27	5.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
28	5.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
29	5.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
30	5.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
31	6.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
32	6.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
33	6.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
34	6.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
35	6.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200



36	6.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
37	7.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
38	7.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
39	7.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
40	7.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
41	7.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
42	7.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
43	8.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
44	8.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
45	8.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
46	8.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
47	8.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
48	8.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
49	9.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
50	9.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
51	9.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
52	9.KAT	MESKEN	67.235	229,79	94	6.300.000	21.600
53	9.KAT	MESKEN	67.625	241,79	67	4.550.000	16.200
54	9.KAT	MESKEN	67.150	227,37	95	6.400.000	21.600
55	10.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
56	10.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
57	10.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
58	10.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
59	10.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
60	10.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
61	11.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
62	11.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
63	11.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
64	11.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
66	11.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
67	12.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
68	12.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
69	12.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
70	12.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
71	12.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
72	12.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
73	13.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
74	13.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
75	13.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
76	13.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
77	13.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
78	13.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
81	14.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
82	14.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
83	14.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
84	14.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
85	15.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300



86	15.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
88	15.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
89	15.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
90	15.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
91	16.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
93	16.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
94	16.KAT	MESKEN	71.590	258,51	94	6.750.000	24.300
95	16.KAT	MESKEN	70.220	241,79	67	4.700.000	16.200
96	16.KAT	MESKEN	71.465	255,79	95	6.800.000	24.300
97	17.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
98	17.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
101	17.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
102	17.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
103	18.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
104	18.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
105	18.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
106	18.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
107	18.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
108	18.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
109	19.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
110	19.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
111	19.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
112	19.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
113	19.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
114	19.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
116	20.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
117	20.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
118	20.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
119	20.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
120	20.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
122	21.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
124	21.KAT	MESKEN	74.760	258,51	94	7.050.000	24.300
125	21.KAT	MESKEN	73.780	241,79	67	4.950.000	16.200
126	21.KAT	MESKEN	74.600	255,79	95	7.100.000	24.300
127	22.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
128	22.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
129	22.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
130	22.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
131	22.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
132	22.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
133	23.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
134	23.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
135	23.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
136	23.KAT	MESKEN	74.850	255,41	74	5.550.000	18.900
137	23.KAT	MESKEN	73.775	241,79	67	4.950.000	16.200
138	23.KAT	MESKEN	74.640	252,00	75	5.600.000	18.900
139	24.-25.KAT	MESKEN	77.500	277,94	204	15.800.000	56.700



140	24.-25.KAT	MESKEN	77.500	277,94	204	15.800.000	56.700
141	26.KAT	MESKEN	76.820	255,79	95	7.300.000	24.300
142	ZEMİN	DÜKKAN	101.845	509,38	80	8.150.000	40.750
143	ZEMİN	DÜKKAN	101.330	507,58	66	6.700.000	33.500
144	ZEMİN	DÜKKAN	101.845	508,06	93	9.450.000	47.250
145	ZEMİN	DÜKKAN	75.000	376,34	93	7.000.000	35.000
146	ZEMİN	DÜKKAN	75.000	375,00	66	4.950.000	24.750
TOPLAM					12.495	890.150.000	3.140.450

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmamızda direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleri kullanılmıştır.

8.2.1 DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.



Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Konut için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	37.000	444.000	9.750.000	0,045
Konut için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

İşyeri için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

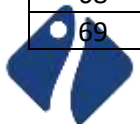
EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 10	40.000	480.000	12.000.000	0,04
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1.KAT	MESKEN	0,045	86.400	1.036.800	23.040.000
2	1.KAT	MESKEN	0,045	86.400	1.036.800	23.040.000
3	1.KAT	MESKEN	0,045	45.900	550.800	12.240.000
4	1.KAT	MESKEN	0,045	56.700	680.400	15.120.000
5	1.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
6	1.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
7	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
8	2.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
9	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
10	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
11	2.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
12	2.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
13	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
14	3.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
15	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
16	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
17	3.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000



18	3.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
19	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
20	4.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
21	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
22	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
23	4.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
24	4.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
25	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
26	5.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
27	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
28	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
29	5.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
30	5.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
31	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
32	6.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
33	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
34	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
35	6.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
36	6.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
37	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
38	7.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
39	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
40	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
41	7.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
42	7.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
43	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
44	8.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
45	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
46	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
47	8.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
48	8.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
49	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
50	9.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
51	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
52	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
53	9.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
54	9.KAT	MESKEN	0,045	21.600	259.200	5.760.000
55	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
56	10.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
57	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
58	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
59	10.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
60	10.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
61	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
62	11.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
63	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
64	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
66	11.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
67	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
68	12.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
69	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000



70	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
71	12.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
72	12.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
73	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
74	13.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
75	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
76	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
77	13.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
78	13.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
81	14.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
82	14.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
83	14.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
84	14.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
85	15.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
86	15.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
88	15.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
89	15.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
90	15.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
91	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
93	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
94	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
95	16.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
96	16.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
97	17.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
98	17.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
101	17.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
102	17.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
103	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
104	18.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
105	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
106	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
107	18.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
108	18.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
109	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
110	19.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
111	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
112	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
113	19.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
114	19.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
116	20.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
117	20.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
118	20.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
119	20.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
120	20.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
122	21.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
124	21.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
125	21.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
126	21.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
127	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
128	22.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
129	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000



130	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
131	22.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
132	22.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
133	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
134	23.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
135	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
136	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
137	23.KAT	MESKEN	0,045	16.200	194.400	4.320.000
138	23.KAT	MESKEN	0,045	18.900	226.800	5.040.000
139	24.-25.KAT	DUBLEKS MESKEN	0,045	56.700	680.400	15.120.000
140	24.-25.KAT	DUBLEKS MESKEN	0,045	56.700	680.400	15.120.000
141	26.KAT	MESKEN	0,045	24.300	291.600	6.480.000
142	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	40.750	489.000	12.225.000
143	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	33.500	402.000	10.050.000
144	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	47.250	567.000	14.175.000
145	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	35.000	420.000	10.500.000
146	ZEMİN	DÜKKAN	0,040	24.750	297.000	7.425.000
TOPLAM				3.140.450	37.685.400	843.495.000

8.2.2 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Gelir Dağılımı

İşletme bünyesindeki gelirlerin oda kiralalamaları, yiyecek içecek gelirleri, kira gelirleri ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablsoun belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Residence Gelirleri

- Residence bünyesinde yer alan oda sayısı 150'dir.
- Benzer konumda ve benzer nitelikteki işletmelerde gecelik konaklama fiyatlarından hareketle oda başına ortalama fiyatın 6.322,-TL olacağı öngörülmüştür.
- Otopark bölümlerinden gelir elde edilmeyeceği varsayılmıştır.



- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Doluluk oranının yıllık ortalama %65 civarında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Gider Dağılımı

Proje bünyesindeki giderlerin oda, yiyecek içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablosun belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı

Mevcut işletme için kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ile (%17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi =) %25 İskonto oranı



Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları sayfa 39'daki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin bugünkü finansal değeri (934.428.984) **934.500.000, -TL** olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

OTEL	Toplam Oda Sayısı	150											
	Yıllık Oda Sayısı	54.750											
	Ortalama Oda Fiyatı (2022 yılı için)	6.322											
	Gelir Dağılımı												
	Oda	95%											
	Yiyecek – İçecek	3%											
	Diğer	2%											
	Gider Oranları												
	Oda	30%											
	Yiyecek – İçecek	50%											
VARSAYIMLAR	Diğer	25%											
	Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	45%											
	Kapitalizasyon Oranı (Otel)	10,00%											
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%											
	Risksiz Getiri Oranı	17,00%											
	Risk Primi	8,00%											
	Nominal İskonto Oranı	25,00%											
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo											
		30.06.2023	1.10.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	1.07.2031	1.07.2032	1.07.2033
	Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	0%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	Ortalama Oda Ücreti (TL)	6.322	7.586	11.380	14.793	17.752	20.415	23.477	26.999	31.049	35.706	41.062	47.221
	Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	20%	50%	30%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Otel Gelirleri	0	142.095.268	426.285.805	554.171.547	665.005.856	764.756.735	879.470.245	1.011.390.782	1.163.099.399	1.337.564.309	1.538.198.955	1.768.928.798
	Oda Satışından Gelen Gelir	0	134.990.505	404.971.515	526.462.970	631.755.563	726.518.898	835.496.733	960.821.242	1.104.944.429	1.270.686.093	1.461.289.007	1.680.482.358
	Yiyecek İçecek Gelirleri	0	4.262.858	12.788.574	16.625.146	19.950.176	22.942.702	26.384.107	30.341.723	34.892.982	40.126.929	46.145.969	53.067.864
	Diğer Gelirler	0	2.841.905	8.525.716	11.083.431	13.300.117	15.295.135	17.589.405	20.227.816	23.261.988	26.751.286	30.763.979	35.378.576
	Otel Giderleri	0	107.281.928	321.845.783	418.399.518	502.079.421	577.391.335	664.000.035	763.600.040	878.140.046	1.009.861.053	1.161.340.211	1.335.541.243
	Oda Giderleri	0	40.497.152	121.491.455	157.938.891	189.526.669	217.955.669	250.649.020	288.246.373	331.483.329	381.205.828	438.386.702	504.144.707
	Yiyecek İçecek Giderleri	0	2.131.429	6.394.287	8.312.573	9.975.088	11.471.351	13.192.054	15.170.862	17.446.491	20.063.465	23.072.984	26.533.932
	Diğer Giderler	0	710.476	2.131.429	2.770.858	3.325.029	3.823.784	4.397.351	5.056.954	5.815.497	6.687.822	7.690.995	8.844.644
	Departman Giderleri	0	63.942.871	191.828.612	249.377.196	299.252.635	344.140.531	395.761.610	455.125.852	523.394.729	601.903.939	692.189.530	796.017.959
	Otel Genel Bakım Onarım Giderleri	0	7.104.763	21.314.290	27.708.577	33.250.293	38.237.837	43.973.512	50.569.539	58.154.970	66.878.215	76.909.948	88.446.440
	Otel Nakit Akımı	0	27.708.577	83.125.732	108.063.452	129.676.142	149.127.563	171.496.698	197.221.202	226.804.383	260.825.040	299.948.796	344.941.116
	Uç Değer												3.449.411.156
	Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	27.708.577	83.125.732	108.063.452	129.676.142	149.127.563	171.496.698	197.221.202	226.804.383	260.825.040	299.948.796	3.794.352.272
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	934.428.984											

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	890.150.000
Gelir Yaklaşımı (Kapitalizasyon)	843.495.000
Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımı) ³	934.500.000
Uyumlaştırılmış Değer	890.150.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi

³ Bu değere zemin katta yer alan 142, 143 ve 144 nolu bağımsız bölümlerin verileri dahil edilmemiş, yanı sıra 65, 79, 80, 87, 92, 99, 100, 115, 121 ve 123 nolu mülkiyeti firmada bulunmayan residence bölümleri ise dahil edilmiştir. Sadece otel olan kısımlar içindir.

içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır. Residence bünyesinde çok sayıda bağımsız bölüm bulunmakta olup pazar yaklaşımı bölümünde bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmiştir.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapora konu taşınmazların toplam aylık kira bedeli toplamı 3.140.450,-TL yıllık toplam kira bedeli toplamı ise 37.685.400,-TL olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporlarının listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) ⁴	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2855	731.450.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2022/5325	800.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

⁴ 143 adet konut ve 3 adet işyerinden oluşan bölümler için takdir edilen değerlerdir.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve apart konaklama işletmesi olarak kullanılan bağımsız bölümlerin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai ve mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RADİSSON RESİDENCE AVRUPA TEM İSTANBUL OLARAK KULLANILAN 133 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3 ADET İŞYERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	890.150.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 27 Eylül 2023 (İlk rapor tarihi 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2023/2111