

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14 ADET DÜKKAN
Küçükçekmece/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2205

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.	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.....	11
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.....	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	13
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL 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.	KARTAL İLÇESİ.....	20
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
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	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
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 .	30
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	30
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
8.4.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	30
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	31



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 18 Kasım 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 21 Kasım 2024
Rapor Tarihi	: 22 Kasım 2024
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2024/2205
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Atatürk Mahallesi, İkitelli Caddesi Ata Avrupa Konutları Projesi 14 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler) (4094 Parsel) <u>Küçükçekmece/İSTANBUL</u>
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi, 4094 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 23.05.2088 tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Ticaret+Hizmet Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının, İnşaat nizamı: Ayrık, Emsal: 2.00, Hmax: Avan Proje şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

4094 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	554.170.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	665.004.000,-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 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 Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %24,99
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	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin 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, müşteri talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/gayrimenkullerin 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:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda 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	:	Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 1/1
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Küçükçekmece
MAHALLESİ	:	İkitelli
MEVKİİ	:	K.Halkalı Çiftliği
ADA	:	-
PARSEL	:	4094
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	1. BLOK 16 KATLI, 2 VE 3 . BLOKLAR 15 KATLI, 4. BLOK 18 KATLI BETONARME MESKEN VE 5. BLOK 18 KATLI BETONARME MESKEN, YÜZME HAVUZU VE 6,7 VE 8.BLOKLAR OFİS, İŞYERİ VE ARSASI ²
YÜZ ÖLÇÜMÜ	:	29.740,61 m ²
YEVMIYE NO	:	32297
TAPU TARİHİ	:	13.06.2023

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Arsa Payı/ m ²	Eklenti	Taşınmaz ID
6	1	1.Bodrum	Depolu Dükkan	17030	1280	63076	603,53	-	128972877
6	2	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17031	282	63076	132,96	-	128972878
6	3	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17032	476	63076	224,44	-	128972879
6	4	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17033	480	63076	226,32	-	128972880
6	5	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17034	462	63076	217,84	-	128972881
6	6	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17035	457	63076	215,48	-	128972882
7	1	Zemin	Dükkan	17036	126	63076	59,41	-	128972883
7	2	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17037	599	63076	282,43	1.bodrum katta depo	128972884
7	3	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17038	528	63076	248,95	1.bodrum katta depo	128972885
7	4	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17039	518	63076	244,24	1.bodrum katta depo	128972886
8	1	1.Bodrum	Depolu Dükkan	17040	458	63076	215,95	-	128972887
8	2	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17041	247	63076	116,46	-	128972888
8	3	Zemin+1	Dubleks Dükkan	17042	219	63076	103,26	-	128972890
8	4	Zemin	Dükkan	17043	79	63076	37,25	-	128972892



² Kat irtifakı kurulmuş kat mülkiyetine geçilmiştir.

invest

2024/2205

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden 19.11.2024 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmaza ait tapu kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T:24.01.2023, Y:4726)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T:23.01.2023, Y:4508)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T:17.01.2023, Y:3288)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T:30.12.2022, Y:73476)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T:26.12.2022, Y:71252)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T:08.11.2022, Y:61242)

Serhler Bölümü:

- T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DAN TRAFİKO YERİ VE GEÇİT İÇİN KİRA ŞERHİ 26/07/1985 TARİH VE 4959 YEV. (T:26.07.1985, Y:4959)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde riskli yapı beyanı ve T.E.K Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den trafo yeri ve geçit için kira şerhi bulunmaktadır. Riskli yapı beyanının, yapı ruhsatı tarihi şerhten sonra olduğundan parsel üzerindeki eski yapı ile ilgili olduğu kanaatine varılmıştır. Söz konusu takyidatlar taşınmazların alım satımına engel bir unsur taşımamaktadır.

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 vaat 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 ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakla birlikte tapuda cins tashihleri de yapılmıştır. Fiili kullanım nitelikleri ile tapudaki nitelikleri uyumludur. Bu sebeplerle taşınmazların tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “BİNALAR” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 23.05.2008 tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Alt Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “**Ticaret+Hizmet Alanı**” olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

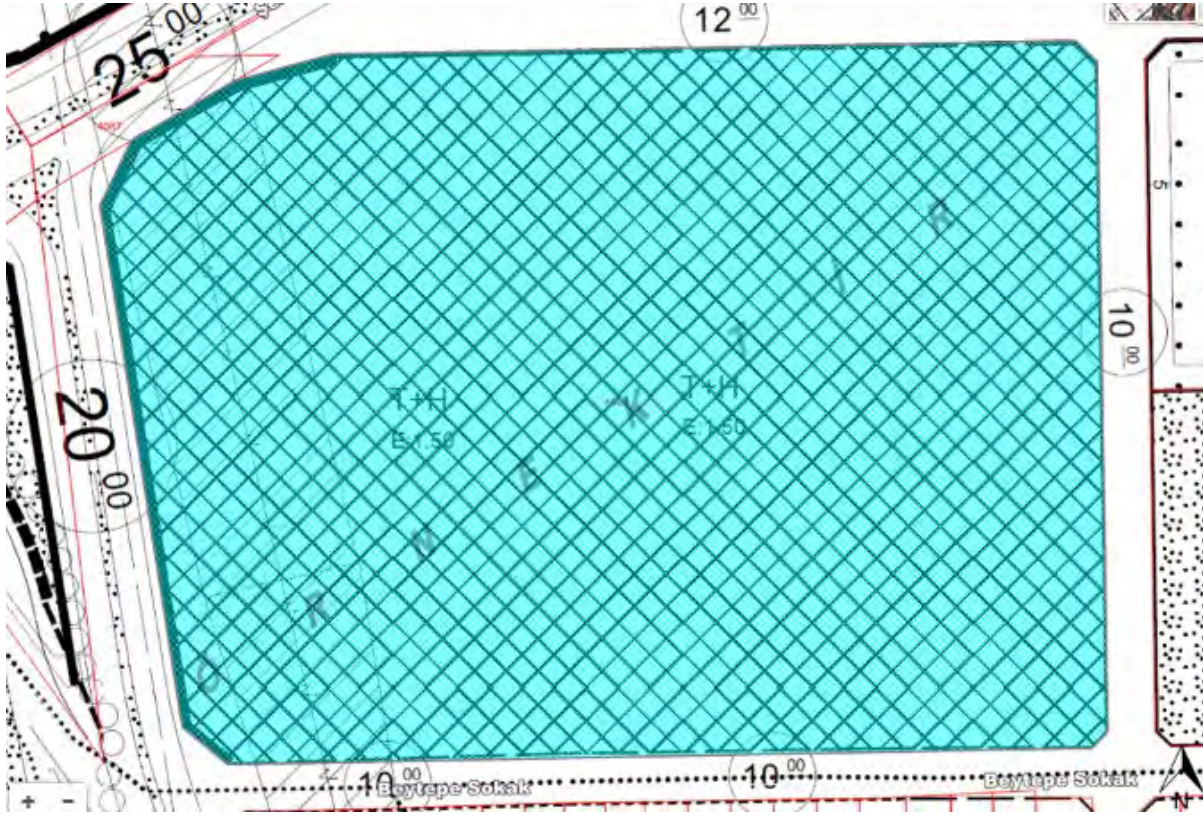
İnşaat nizamı: Ayrık,

Emsal: 1.50,

Hmax: Avan Proje,

şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı 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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde taşınmazların yer aldığı 6., 7. ve 8. bloklara ait aşağıda yer alan proje ve belgeler incelenmiştir;

- 25.05.2023 tarih ve 279 nolu 6. Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı,
- 25.05.2023 tarih ve 280 nolu 7. Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı,
- 25.05.2023 tarih ve 281 nolu 8. Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı,
- 22.06.2023 tarih ve 347 nolu 6. Blok için düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 22.06.2023 tarih ve 346 nolu 7. Blok için düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 22.06.2023 tarih ve 345 nolu 8. Blok için düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 12.11.2024 tarih ve 386 nolu 6. Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi,
- 12.11.2024 tarih ve 388 nolu 7. Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi,
- 12.11.2024 tarih ve 387 nolu 8. Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi,
- 03.04.2023 tarih ve 202289 nolu 6.,7. ve 8. Bloklar' a ait kat irtifak projesi (Web Tapu Sistemi ve Küçükçekmece Belediyesi)

Rapor konusu taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.



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 Şenlikköy Mahallesi, Orman Sokak, No:7, Bakırköy /İSTANBUL adresinde yer alan YM Piramit Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı 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

Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu blokların inşaatının tamamlandığı ve değerlendirme konusu taşınmazların onaylı mimari projesine uygun konum ve büyüklükte inşa edildikleri tespit edilmiştir. Yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektirecek herhangi 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 rapora konu 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

Tapu kaydından anlaşıldığı üzere parsel üzerindeki eski yapıların yıkılarak en son 14.01.2023 tarihli riskli yapı beyanı konulduğu, riskli yapı beyanı sonrası taşınmazlar Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına 13.06.2023 tarih ve 32297 yevmiye no ile tescil edilmiş ve 15.11.2024 tarihinde ise kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemi yapıldığı anlaşılmaktadır.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlardan 14 adet taşınmazın güncel tapu kayıt bilgilerine ulaşılmış ve ekte tapu kayıtları paylaşılmıştır. Taşınmazların kadastro müdürlüğünden yapılan sorgulama ile parsel bazında konum doğruluğu teyit edilmiş olup tapu müdürlüğünde yer alan mimari projeleri itibariyle ise blok ve bağımsız bölüm bazında konum doğrulukları teyit edilmiştir.



4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

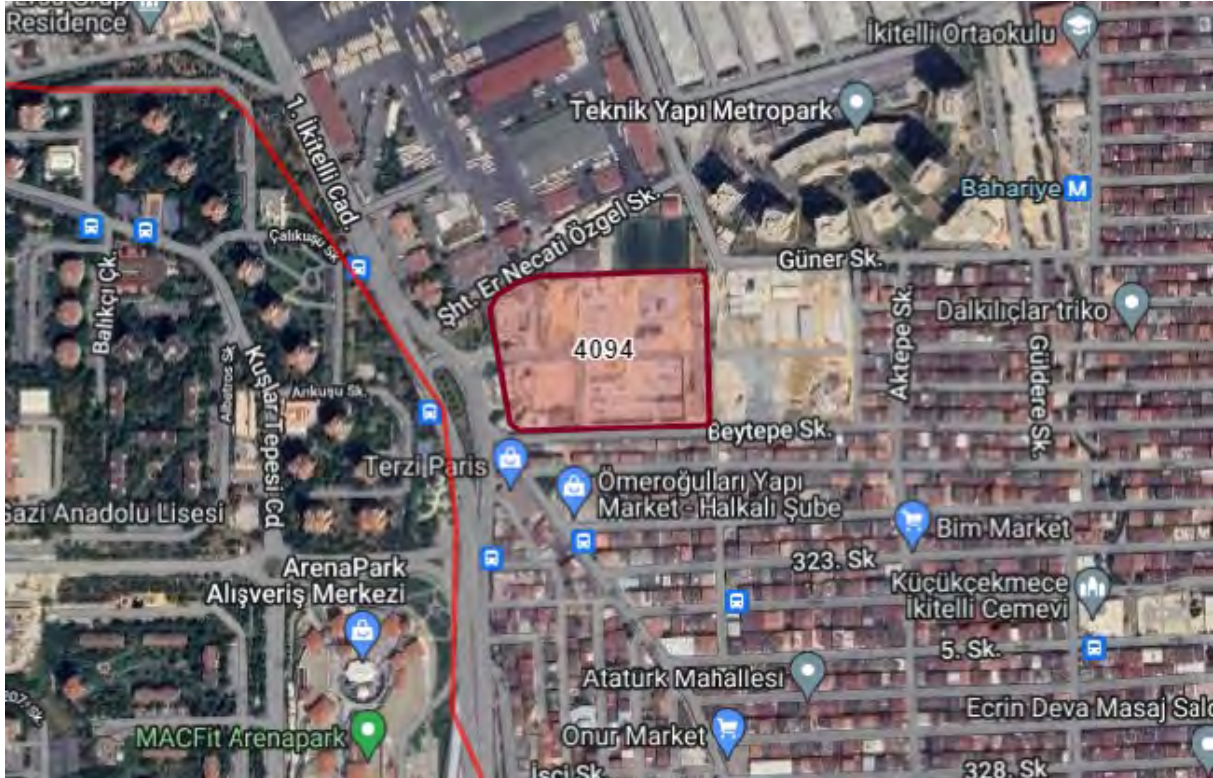
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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 taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atatürk Mahallesi, İkitelli Caddesi üzerinde ve 4094 nolu parsel üzerinde yer alan Avrupa Konutları Ata Projesi bünyesinde 6. Blok'un bodrum katında konumlu 1 bağımsız bölüm nolu dükkan, zemin ve normal katlarında konumlu 2,3,4,5 ve 6 bağımsız bölüm nolu dubleks dükkanlar, 8. Blok'un zemin katında konumlu 1 bağımsız bölüm nolu dükkan, bodrum, zemin ve normal katlarında konumlu 2,3 ve 4 bağımsız bölüm nolu depolu dubleks dükkanlar ile 8. Blok' un bodrum katında konumlu 1 bağımsız bölüm nolu dükkan, zemin katında konumlu 4 nolu dükkan ile zemin ve normal katlarına konumlu 2 ve 3 bağımsız bölüm nolu dükkanlar olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazın güney ve doğu kısmında orta düzey gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, bitişik ve ikiz nizamda inşa edilmiş 3 ila 5 katlı apartmanlar, kuzeyinde İkitelli İETT Garajı, İkitelli Sanayi Bölgesi, batısında Toplu Konut Projeleri ile eğitim ve sağlık kuruluşları bulunmaktadır.



Günöbirlik ihtiyaçların karşılanabileceği ticari birimlere, eğitim ve sağlık gibi donatı alanlarına yürüme mesafesinde olan taşınmazın yakın çevresinde Teknik Yapı Metro Park Projesi, Residence Quality Projesi, İETT İkitelli Garajı, İmsan Sanayi Sitesi, Arena Park AVM, Avrupa Otoyolu, İkitelli OSB, İkitelli Parseller Merkez Camii bulunmaktadır. Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır.

Bölgenin ana ulaşım aksları olan Avrupa Otoyolu, Basın Ekspres Yolu (Atatürk Bulvarı) ve Hürriyet Bulvarı'na yakın konumda olan taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım kolaydır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Avrupa Konutları Ata Projesi, 29.740,61 m² yüzölçümlü olan 4094 nolu parsel üzerinde 3B sınıfında ve betonarme karkas tarzda 1.,2.,3.,4. ve 5. Bloklar konut blokları, 6.,7. ve 8. Bloklar ticaret blokları ve sosyal tesis olmak üzere toplam 8 adet Blok tasarlanmıştır.
- Site bünyesinde 413 adet daire ve 14 adet ticari ünite inşa edilmiştir.
- Değerleme gününü itibariyle inşai faaliyetleri büyük oranda tamamlanmış olan projede değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve shell&core olarak pazarlanması planlanan 6, 7 ve 8. Blokların ise tüm kaba inşaat, duvar imalatı, şap ve tesisat işlerinin tamamlanmış durumda olduğu ve bazı tefrişat işlerine devam edildiği görölmüştür. İlgililerinden taşınmazların mevcut halleri ile pazarlandıkları/kiralandıkları bilgisi edinilmiştir.
- Site bünyesinde yürüyüş parkuru, süs havuzu, sosyal tesis, açık yüzme havuzu, sauna, hamam, fitness, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti gibi imkanlar bulmaktadır.
- Taşınmazların konumlu oldukları, 6.,7. ve 8. Bloklar, bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Taşınmazların bodrum katları yaygın kitle temel olarak tasarlanmıştır.
- 6. Blok' un bodrum katında, 1 adet dükkan, zemin katında normal katlarında, 5 adet dubleks dükkan olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- 7. Blok' un bodrum katında, zemin kattaki dükkanlara ait eklenti niteliğinde depo alanları, zemin ve normal katlarında 1 adet dükkan ve 3 adet dubleks dükkan olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- 8. Blok' un bodrum katında, 1 adet dükkan, zemin ve normal katlarından 1 adet dükkan ve 2 adet dubleks dükkan olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Yatay kat irtifakı kurulan ticaret bloklarında her bir bağımsız bölümün müstakil girişi bulunmaktadır.
- İkitelli Caddesi üzerinden siteye bakıldığında soldaki bina 6, Blok, ortadaki bina 7.Blok, sağdaki bina ise 8.Blok olarak tasarlanmıştır.



- Bağımsız bölümlerin bodrum, zemin ve asma katlarında kullanım alanları ile eklenti ve tahsis edilen alanları aşağıda liste halinde verilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Zemin Kat (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Eklenti Alanı (m ²)	Tahsis Edilen Alan/m ²
6	1	Bodrum: 853	853	-	Bodrum:73,45
6	2	Zemin: 114 Normal:73	187	-	Zemin: 39,64 Normal:41,62
6	3	Zemin: 195 Normal:130	325	-	Zemin: 42,78 Normal:61,88
6	4	Zemin: 196 Normal:131	327	-	Zemin: 41,88 Normal:62,38
6	5	Zemin: 189 Normal:126	315	-	Zemin: 40,38 Normal:60,14
6	6	Zemin: 188 Normal:126	314	-	Zemin: 44,36 Normal:56,53
7	1	Zemin: 83	83	-	Zemin:30,78
7	2	Zemin: 151 Normal:131	282	100	Zemin: 43,35 Normal:125,38
7	3	Zemin: 134 Normal:131	265	90	Zemin:55,24
7	4	Zemin: 135 Normal:135	270	81	Zemin:62,62
8	1	Bodrum: 305	305	-	Bodrum:20,64
8	2	Zemin: 107 Normal:63	170	-	Zemin: 42,72 Normal:41,45
8	3	Zemin: 97 Normal:56	153	-	Zemin: 38,77 Normal:37,46
8	4	Zemin: 550	550	-	Zemin:32,32

- 8. Blok 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlere bodrum katta eklenti niteliğindeki depo alanları taşınmaz içerisinde irtibat merdiveni tasarlanmamış olması sebebiyle değer takdirinde yasal kullanım alanım alanlarına itibar edilmiştir.
- Bağımsız bölümlerin tahsisli alanları ve 8. Blok 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin eklenti niteliğindeki depo alanları değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.
- Taşınmazların tefrişat işlemlerine devam edilmekte olup bir kısmı kiracılar tarafından yapılmak üzere faaliyete geçirilmesi için tefrişat işlerine devam edildiği görülmüştür. Taşınmazların iskanlı olması ve bu şekilde kiraya verilecek olması hususları doğrultusunda tamamlanma oranı hesaplanmamıştır.



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 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 kullanılmalığı 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 faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılının ilk çeyreği de 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 sürmektedir. 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 yılında 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 kalmıştır.

2024 yılının ilk 3 çeyreğinde ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olmuş ve gayrimenkul sektöründe de sadece orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkuller talep görmüştür.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da 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:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

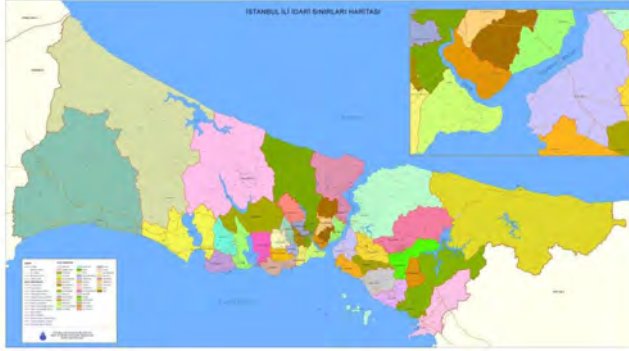


Fırsatlar:

- 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,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.
- A+ segmentte arz eksikliği nedeniyle fiyatların korunaklı kalması.

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 kolaylığı,

invest

2024/2205

- 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:

- İskan alınmış olmasına rağmen eksik bazı imalatlar (kiracılar tarafından yapılmakta olan ya da yapılacak) bulunması,
- 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 taşınmazlar ile aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

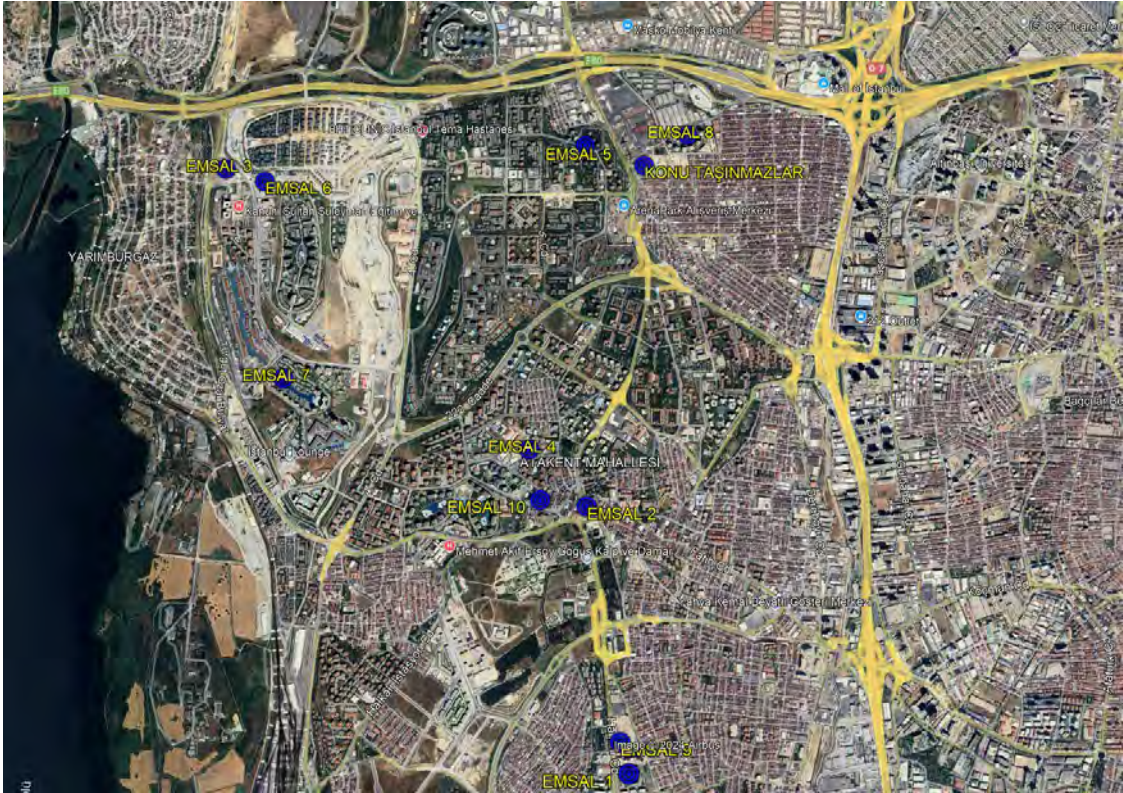
Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Avrupa Konutları 4 Projesinde 248 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 55.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(221.774,-TL/m²) (Emlak Ofisi 532 281 16 22)
2. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Meydan Halkalı Projesinde cadde cephe ve 350 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 90.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (257.142,-TL/m²) (Emlak Ofisi 533 277 75 49) Bulduğu konum itibari ile değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyelidir.
3. Değerleme konusu taşınmazlara göre daha kötü konumda Dumankaya Miks Projesinde konumlu cadde cephe 180 m² dükkan ve 50 m² ön kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 15.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (86.111,-TL/m²) Ayrıca kiralanması durumunda dükkanın aylık kirasının 80.000,-TL/Ay olabileceği beyan edilmiştir. (444,-TL/m²) (Emlak Ofisi 554 283 83 28)
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Atakent Life Projesinde 380 m² giriş kat, 380 m² depo kullanım alanlı, 200 m² bahçe kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 149.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Depo alanı 1/3, bahçe alanı 1/5 oranında zemin kat alanında indirgenğinde birim değeri 272.564,-TL/m² hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi 554 283 83 28)
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Halkalı Center Çarşısı içinde 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 23.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0530 275 04 46) (230.000,-TL/m²)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda bulunan Rota Ofis Projesinde konumlu 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 100.000,-TL (500,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Emlak Ofisi/ 0532 512 29 57) Bulunduğu bölge itibari daha değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük şerefiyelidir.
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan İstanbul Sarayları Sitesi içinde konumlu, 98 m² kullanım alanlı düz giriş dükkan 45.000,-TL (460,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Emlak Ofisi/ 543 535 87 78) Site dışından ulaşımı olmadığı için daha düşük şerefiyelidir.
8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Teknik Yapı Metropark Projesi bünyesinde bodrum katta 367 m², zemin katta 125 m², 1. Katta 116 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 608 m² kullanım alanlı, 347 m² bahçe kullanımlı dükkan 300.000,-TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında, normal kat 1/3 oranında zemin kat kullanım alanına indirildiğinde birim değeri 1.287,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi 532 217 35 42)
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Brant Atakent projesinde cadde üzerinde konumlu, 160 m² kullanım alanlı düz giriş dükkan 150.000,-TL (937,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 532 200 17 14)
10. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Arena 24 projesinde konumlu, 120 m² kullanım alanlı düz giriş dükkan 55.000,-TL (458,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 532 797 20 36) Cadde cephesi bulunmadığı için düşük şerefiyelidir.



invest

2024/2205

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** 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.

Bölgede benzer niteliklere sahip sitelerde ve rapora konu sitede dükkanlar ince inşaat işleri hariç teslim edilecek şekilde satışa sunulmaktadır. Bu nedenle taşınmazlar için inşai seviyesi hesaplanmış olmasına rağmen teslim şartlarında tamamlanmaları durumu üzerinden analiz yapılmıştır.

Aşağıda yer alan emsal analiz tabloları zemin katta konumlu olan alanlara yönelik hazırlanmıştır. Dükkanların bodrum katları 1/5' i oranında, normal katları ise 2/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve zemin kat alanları bu hesap ile tablolarda belirtilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Beyan Edilen Alan (m ²)	248	350	180	760	100
Zemin kata İndirgenmiş Alan (m ²)	248	350	180	506	100
İstenen Fiyat (TL)	55.000.000	90.000.000	15.500.000	149.000.000	23.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	53.350.000	87.300.000	15.035.000	144.530.000	22.310.000
Birim Değer (TL/m ²)	215.121	249.429	83.528	285.632	223.100
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	-40%	60%	-40%	-30%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	10%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	40%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-25%	115%	-40%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	193.609	187.072	179.585	171.379	178.480
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	182.000				

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler 7. Blok 2 nolu bağımsız bölüm için yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak taşınmazların teslim şartlarındaki m² satış birim değeri 182.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.



KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10
Beyan Edilen Alan (m ²)	200	98	608	160	120
Beyan Edilen Alan (m ²)	200	98	233	210	120
İstenen Fiyat (TL)	100.000	45.000	300.000	150.000	55.000
Birim Değer (TL/m ²)	500	459	1.288	714	458
Konum Düzeltmesi (%)	80%	80%	-20%	10%	80%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-20%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	95%	95%	-20%	25%	95%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	975	895	1.030	893	893
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	937				

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde 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 ve taşınmazların mevcut durumu için tayin edilmiştir. Taşınmazların shell&core olarak pazarlanmaları/kiralanmaları sebebi ile eksik imalatlar alıcılar/kiracılar tarafından karşılanacağı kabul edilmiş ve sadece mevcut duruma yönelik değer takdir edilmiştir.



Blok	B.B. No	Kat Alanları (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Bulunduğu (ya da Zemin) Kata İndirgenmiş Alan (m ²)	Baz Satış Birim Değeri (TL)	Baz Kira Birim Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	Satış Birim Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Kira Değeri (TL)
6	1	Bodrum: 853	853	853,00	182.000	937	0,500	91.000	469	77.625.000	400.000
6	2	Zemin: 114 Normal:73	187	162,67	182.000	937	1,053	191.646	987	31.175.000	160.000
6	3	Zemin: 195 Normal:130	325	281,67	182.000	937	0,950	172.900	890	48.700.000	251.000
6	4	Zemin: 196 Normal:131	327	283,33	182.000	937	0,950	172.900	890	48.990.000	252.000
6	5	Zemin: 189 Normal:126	315	273,00	182.000	937	0,950	172.900	890	47.200.000	243.000
6	6	Zemin: 188 Normal:126	314	272,00	182.000	937	0,950	172.900	890	47.030.000	242.000
7	1	Zemin: 83	83	83,00	182.000	937	1,350	245.700	1.265	20.395.000	105.000
7	2	Zemin: 151 Normal:131	282	238,33	182.000	937	1,000	182.000	937	43.375.000	223.000
7	3	Zemin: 134 Normal:131	265	221,33	182.000	937	1,050	191.100	984	42.295.000	218.000
7	4	Zemin: 135 Normal:135	270	225,00	182.000	937	1,000	182.000	937	40.950.000	211.000
8	1	Bodrum: 305	305	305,00	182.000	937	0,650	118.300	609	36.080.000	186.000
8	2	Zemin: 107 Normal:63	170	149,00	182.000	937	1,100	200.200	1.031	29.830.000	154.000
8	3	Zemin: 97 Normal:56	153	134,33	182.000	937	1,100	200.200	1.031	26.895.000	138.000
8	4	Zemin: 50	50	50,00	182.000	937	1,498	272.636	1.404	13.630.000	70.000
TOPLAM										554.170.000	2.853.000

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 konusu 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;

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

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 3	80.000	960.000	15.500.000	0,062



Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, kat, kullanım alanı dikkate alınarak ticari fonksiyona sahip taşınmazın arsa payı dahil satış değeri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup özet tablo aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

BLOK NO	BB NO	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEğERİ (TL)
6	1	0,062	400.000	4.800.000	77.420.000
6	2	0,062	160.000	1.920.000	30.970.000
6	3	0,062	251.000	3.012.000	48.580.000
6	4	0,062	252.000	3.024.000	48.775.000
6	5	0,062	243.000	2.916.000	47.030.000
6	6	0,062	242.000	2.904.000	46.840.000
7	1	0,062	105.000	1.260.000	20.325.000
7	2	0,062	223.000	2.676.000	43.160.000
7	3	0,062	218.000	2.616.000	42.195.000
7	4	0,062	211.000	2.532.000	40.840.000
8	1	0,062	186.000	2.232.000	36.000.000
8	2	0,062	154.000	1.848.000	29.805.000
8	3	0,062	138.000	1.656.000	26.710.000
8	4	0,062	70.000	840.000	13.550.000
TOPLAM			2.853.000	34.236.000	552.200.000

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 gerçekte tüm yıpranma paylarının düşölmesi 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 tamamlanması durumundaki pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	554.170.000
Gelir Yaklaşımı	552.200.000
Uyumlaştırılmış Değer	554.170.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

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.

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 taşıması hususundan hareketle **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değeri toplamı **554.170.000,-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 BÖLÜNÜMÜŞ 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

Taşınmazların aylık kira değerleri toplamı 2.853.000,-TL, yıllık kira değerleri toplamı ise 34.236.000,-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 rapor bulunmamaktadır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 14 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.

4094 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	554.170.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	665.004.000,-TL

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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. 22 Kasım 2024

(Ekspertiz tarihi: 21 Kasım 2024)

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)



invest

2024/2205