

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ PROJESİ (127 ADET DAİRE VE 17
ADET İŞYERİ)
ŞİŞLİ / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2667

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	12
4.3	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	12
4.4	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.4.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.4.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.4.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	14
4.4.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.4.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.4.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.5	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.5.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	15
4.5.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4.6	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	22
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	23
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	23
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	25
6.3	BÖLGE ANALİZİ	25
6.3.1	İSTANBUL İLİ	25



6.3.2	ŞİŞLİ İLÇESİ.....	26
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	27
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	27
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	30
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	31
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	32
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	33
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	34
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	35
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	36
8.3	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
8.3.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	39
8.3.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	39
8.3.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
8.3.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	40
8.3.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	40
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	40
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	41



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 24 Aralık 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2024
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2024
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782- 2024/2677
Değerleme Konusu	Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, Şişli
Gayrimenkulün Adresi	: Projesi, Şişli/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel, 127 adet daire ve 17 adet işyeri.
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. OF ¹

PROJE BÜNYESİNDEKİ 127 ADET KONUT VE 17 ADET DÜKKAN'IN MEVCUT TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.101.145.000,-TL
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.506.000.000,-TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 127 ADET KONUT VE 17 ADET DÜKKAN'IN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.574.750.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans 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 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 Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 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	: %25
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 etmeye üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2024/2667

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 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 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 değerlendirilmesi 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 : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi(1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Şişli
MAHALLESİ : Mecidiyeköy Mahallesi
ADA NO : 1961
PARSEL NO : 21
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 6.058,34
YEVMIYE NO : 28126
TAPU TARİHİ : 06.11.2024

BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
A		1.BODRUM	1	Mesken	59 / 24324	312	30849	134500797
A		1.BODRUM	2	Mesken	96 / 24324	312	30850	134500798
A		ZEMİN	3	Mesken	97 / 24324	312	30851	134500799
A		ZEMİN	4	Mesken	150 / 24324	312	30852	134500800
A		1.	5	Mesken	97 / 24324	312	30853	134500801
A		1.	6	Mesken	150 / 24324	312	30854	134500802
A		1.	7	Mesken	165 / 24324	312	30855	134500803
A		1.	8	Mesken	149 / 24324	312	30856	134500804
A		2.	9	Mesken	97 / 24324	312	30857	134500805
A		2.	10	Mesken	150 / 24324	312	30858	134500806
A		2.	11	Mesken	165 / 24324	312	30859	134500807
A		2.	12	Mesken	149 / 24324	312	30860	134500808
A		3.	13	Mesken	97 / 24324	312	30861	134500809
A		3.	14	Mesken	150 / 24324	312	30862	134500810
A		3.	15	Mesken	165 / 24324	312	30863	134500811
A		3.	16	Mesken	149 / 24324	312	30864	134500812
A		4.KAT-ÇATI ARASI	17	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	440 / 24324	312	30865	134500813
A		4.KAT-ÇATI ARASI	18	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	285 / 24324	312	30866	134500814
A		4.KAT-ÇATI ARASI	19	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	241 / 24324	312	30867	134500815
A		ZEMİN	20	Dükkan	361 / 24324	312	30868	134500816
A		ZEMİN	21	Dükkan	293 / 24324	312	30869	134500817
B		1.BODRUM	1	Mesken	125 / 24324	312	30870	134500818
B		1.BODRUM	2	Mesken	113 / 24324	312	30871	134500819
B		ZEMİN	3	Mesken	97 / 24324	312	30872	134500820

B		ZEMİN	4	Mesken	76 / 24324	312	30873	134500821
B		ZEMİN	5	Mesken	155 / 24324	312	30874	134500822
B		1.	6	Mesken	136 / 24324	312	30875	134500823
B		1.	7	Mesken	72 / 24324	312	30876	134500824
B		1.	8	Mesken	78 / 24324	312	30877	134500825
B		1.	9	Mesken	136 / 24324	312	30878	134500826
B		1.	10	Mesken	138 / 24324	312	30879	134500827
B		1.	11	Mesken	80 / 24324	312	30880	134500828
B		1.	12	Mesken	78 / 24324	312	30881	134500829
B		1.	13	Mesken	136 / 24324	312	30882	134500830
B		2.	14	Mesken	136 / 24324	312	30883	134500831
B		2.	15	Mesken	72 / 24324	312	30884	134500832
B		2.	16	Mesken	78 / 24324	312	30885	134500833
B		2.	17	Mesken	136 / 24324	312	30886	134500834
B		2.	18	Mesken	138 / 24324	312	30887	134500835
B		2.	19	Mesken	80 / 24324	312	30888	134500836
B		2.	20	Mesken	73 / 24324	313	30889	134500837
B		2.	21	Mesken	136 / 24324	313	30890	134500838
B		3.	22	Mesken	136 / 24324	313	30891	134500839
B		3.	23	Mesken	72 / 24324	313	30892	134500840
B		3.	24	Mesken	78 / 24324	313	30893	134500841
B		3.	25	Mesken	136 / 24324	313	30894	134500842
B		3.	26	Mesken	138 / 24324	313	30895	134500843
B		3.	27	Mesken	80 / 24324	313	30896	134500844
B		3.	28	Mesken	73 / 24324	313	30897	134500845
B		3.	29	Mesken	136 / 24324	313	30898	134500846
B		4.KAT-ÇATI ARASI	30	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	361 / 24324	313	30899	134500847
B		4.KAT-ÇATI ARASI	31	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	353 / 24324	313	30900	134500848
B		4.KAT-ÇATI ARASI	32	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	357 / 24324	313	30901	134500849
B		4.KAT-ÇATI ARASI	33	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	362 / 24324	313	30902	134500850
B		ZEMİN	34	Dükkan	481 / 24324	313	30903	134500851
B		ZEMİN	35	Dükkan	204 / 24324	313	30904	134500852
B		ZEMİN	36	Dükkan	198 / 24324	313	30905	134500853
B		ZEMİN	37	Dükkan	368 / 24324	313	30906	134500854
C		1.BODRUM	1	Mesken	87 / 24324	313	30907	134500855
C		ZEMİN	2	Mesken	105 / 24324	313	30908	134500856
C		ZEMİN	3	Mesken	85 / 24324	313	30909	134500857
C		ZEMİN	4	Mesken	221 / 24324	313	30910	134500858
C		1.	5	Mesken	105 / 24324	313	30911	134500859
C		1.	6	Mesken	89 / 24324	313	30912	134500860
C		1.	7	Mesken	172 / 24324	313	30913	134500861
C		1.	8	Mesken	218 / 24324	313	30914	134500862
C		2.	9	Mesken	105 / 24324	313	30915	134500863
C		2.	10	Mesken	89 / 24324	313	30916	134500864
C		2.	11	Mesken	175 / 24324	313	30917	134500865
C		2.	12	Mesken	220 / 24324	313	30918	134500866

C		3.	13	Mesken	105 / 24324	313	30919	134500867
C		3.	14	Mesken	89 / 24324	313	30920	134500868
C		3.	15	Mesken	172 / 24324	313	30921	134500869
C		3.	16	Mesken	218 / 24324	313	30922	134500870
C		4.KAT-ÇATI ARASI	17	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	371 / 24324	313	30923	134500871
C		4.KAT-ÇATI ARASI	18	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	265 / 24324	313	30924	134500872
C		4.KAT-ÇATI ARASI	19	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	383 / 24324	313	30925	134500873
C		1.BODRUM	20	Dükkan	284 / 24324	313	30926	134500874
C		1.BODRUM	21	DEPOLU DÜKKAN	2007 / 24324	313	30927	134500796
C		ZEMİN	22	Dükkan	429 / 24324	313	30928	134500875
C		ZEMİN	23	Dükkan	256 / 24324	313	30929	134500876
D	A	ZEMİN	1	Mesken	84 / 24324	313	30930	134500877
D	A	ZEMİN	2	Mesken	100 / 24324	313	30931	134500878
D	A	ZEMİN	3	Mesken	92 / 24324	313	30932	134500879
D	A	ZEMİN	4	Mesken	78 / 24324	313	30933	134500880
D	A	ZEMİN	5	Mesken	66 / 24324	313	30934	134500881
D	A	ZEMİN	6	Mesken	118 / 24324	313	30935	134500882
D	A	1.	7	Mesken	84 / 24324	313	30936	134500883
D	A	1.	8	Mesken	100 / 24324	313	30937	134500884
D	A	1.	9	Mesken	92 / 24324	313	30938	134500885
D	A	1.	10	Mesken	78 / 24324	313	30939	134500886
D	A	1.	11	Mesken	66 / 24324	313	30940	134500887
D	A	1.	12	Mesken	118 / 24324	313	30941	134500888
D	A	2.	13	Mesken	84 / 24324	313	30942	134500889
D	A	2.	14	Mesken	100 / 24324	313	30943	134500890
D	A	2.	15	Mesken	92 / 24324	313	30944	134500891
D	A	2.	16	Mesken	78 / 24324	313	30945	134500892
D	A	2.	17	Mesken	66 / 24324	313	30946	134500893
D	A	2.	18	Mesken	118 / 24324	313	30947	134500894
D	A	3.	19	Mesken	84 / 24324	313	30948	134500895
D	A	3.	20	Mesken	100 / 24324	313	30949	134500896
D	A	3.	21	Mesken	92 / 24324	313	30950	134500897
D	A	3.	22	Mesken	78 / 24324	313	30951	134500898
D	A	3.	23	Mesken	66 / 24324	313	30952	134500899
D	A	3.	24	Mesken	118 / 24324	313	30953	134500900
D	A	4.	25	Mesken	84 / 24324	313	30954	134500901
D	A	4.	26	Mesken	100 / 24324	313	30955	134500902
D	A	4.KAT-ÇATI ARASI	27	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	337 / 24324	313	30956	134500903
D	A	4.KAT-ÇATI ARASI	28	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	299 / 24324	313	30957	134500904
D	A	1.BODRUM	29	Dükkan	410 / 24324	313	30958	134500905
D	A	1.BODRUM	30	Dükkan	570 / 24324	313	30959	134500906
D	A	1.BODRUM	31	Dükkan	202 / 24324	313	30960	134500907
D	A	1.BODRUM	32	Dükkan	487 / 24324	313	30961	134500908
D	B	ZEMİN	1	Mesken	118 / 24324	313	30962	134500909
D	B	ZEMİN	2	Mesken	66 / 24324	313	30963	134500910
D	B	ZEMİN	3	Mesken	68 / 24324	313	30964	134500911

D	B	ZEMİN	4	Mesken	82 / 24324	313	30965	134500912
D	B	ZEMİN	5	Mesken	91 / 24324	313	30966	134500913
D	B	ZEMİN	6	Mesken	81 / 24324	313	30967	134500914
D	B	1.	7	Mesken	118 / 24324	313	30968	134500915
D	B	1.	8	Mesken	66 / 24324	313	30969	134500916
D	B	1.	9	Mesken	68 / 24324	313	30970	134500917
D	B	1.	10	Mesken	82 / 24324	313	30971	134500918
D	B	1.	11	Mesken	91 / 24324	313	30972	134500919
D	B	1.	12	Mesken	81 / 24324	313	30973	134500920
D	B	2.	13	Mesken	118 / 24324	313	30974	134500921
D	B	2.	14	Mesken	66 / 24324	313	30975	134500922
D	B	2.	15	Mesken	68 / 24324	313	30976	134500923
D	B	2.	16	Mesken	82 / 24324	313	30977	134500924
D	B	2.	17	Mesken	91 / 24324	313	30978	134500925
D	B	2.	18	Mesken	81 / 24324	313	30979	134500926
D	B	3.	19	Mesken	118 / 24324	313	30980	134500927
D	B	3.	20	Mesken	66 / 24324	313	30981	134500928
D	B	3.	21	Mesken	68 / 24324	313	30982	134500929
D	B	3.	22	Mesken	82 / 24324	313	30983	134500930
D	B	3.	23	Mesken	91 / 24324	313	30984	134500931
D	B	3.	24	Mesken	81 / 24324	313	30985	134500932
D	B	4.KAT-ÇATI ARASI	25	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	299 / 24324	313	30986	134500933
D	B	4.KAT-ÇATI ARASI	26	ÇATI ARASI PİYESLİ MESKEN	307 / 24324	313	30987	134500934
D	B	4.	27	Mesken	91 / 24324	314	30988	134500935
D	B	4.	28	Mesken	81 / 24324	314	30989	134500936
D	B	1.BODRUM	29	Dükkan	510 / 24324	314	30990	134500937
D	B	1.BODRUM	30	Dükkan	121 / 24324	314	30991	134500938
D	B	1.BODRUM	31	Dükkan	493 / 24324	314	30992	134500939

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden taşınmazlara ait 26.12.2024 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: 31/10/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 06.11.2024, Yevmiye No: 28126)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih: 14.03.2023, Yevmiye No: 6800)
- MUVAKKAT İNŞAAT Ş.31/03/1961 YEV: 1435 (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (Tarih: 31.03.1961, Yevmiye No: 1435)



4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerindeki "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Riskli yapı beyanının parsel üzerindeki eski yapı için konulduğu, halihazırda yıkım ruhsatları bulunan yapının yıkım işlemlerinin hemen hemen bitirildiği ve parselin tapu kayıtlarına arsa olarak tescil edilmiş olması sebepleriyle beyan taşınmazın alım, satım ve kiralınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

4.3 GAYRIMENKULÜN 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 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" 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 halihazırda yıkım aşamasında olup taşınmaz tapu sicilindeki niteliği Arsa olarak değişmiştir. Taşınmaz 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 parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için ruhsat alınmış olması hususu dikkate alınarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde PROJE olarak yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.4 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 06.03.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret Alanı' olarak belirlenen bölgede kaldığı ve 'Ayrık' nizamda ve Hmax: 5 Kat; TAKS: 0,40 şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve 'Avan Proje' doğrultusunda uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir. İlgililerden 23.01.2023 tarihli güncel imar durum belgesi temin edilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur.

4.4.1 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 tadilatı tabi olmuştur. Bu tadilatlar parsel özelinde parseli etkileyen tek tadilat 16.08.2011 tarihinde yapılan tadilattır. 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.

4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatları ve tadilat ruhsatları alındığı görülmüş aşağıdaki tablolarda detaylandırılmıştır.

YENİ YAPI RUHSATLARI						
BLOK	KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMIYE	MESKEN ALANI (m ²)	OFİS ve İŞYERİ ALANI (m ²)	ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM ALANI (m ²)
A	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-38	2.479,86	163,65	3.689,82	6.333,33

B	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-39	3.432,43	284,08	6.025,77	9.742,28
C	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-40	2.539,49	1.443,24	2.466,21	6.448,94
D	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	22.11.2023 - 23/1-41	4.690,10	642,82	6.282,74	11.615,66
TOPLAM			13.141,88	2.533,79	18.464,54	34.140,21

TADİLAT RUHSATLARI						
BLOK	KULLANIM AMACI	TARİH ve YEVMIYE	MESKEN ALANI (m²)	OFİS ve İŞYERİ ALANI (m²)	ORTAK ALANI (m²)	TOPLAM ALANI (m²)
A	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	25.09.2024 - 23/1-38	2.482,13	163,56	3.962,83	6.608,52
B	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	25.09.2024 - 23/1-39	2.662,76	1581,15	2.275,49	6.519,40
C	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	25.09.2024 - 23/1-40	3.696,27	312,74	5.810,92	9.819,93
D	Mesken + Ofis ve İşyeri + Ortak Alan	25.09.2024 - 23/1-41	4.697,54	698,15	6.272,46	11.668,15
TOPLAM			13.538,70	2.755,60	18.321,70	34.616,00

4.4.3 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 CFA Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülecektir.

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

Parsel üzerindeki eski yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmış ve yeni inşa edilecek proje için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat işlerine devam edilmektedir. İnşaatın mevcut seviyesi itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir hususa rastlanmamıştır.

4.4.6 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.

4.5 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 06.11.2024 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

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

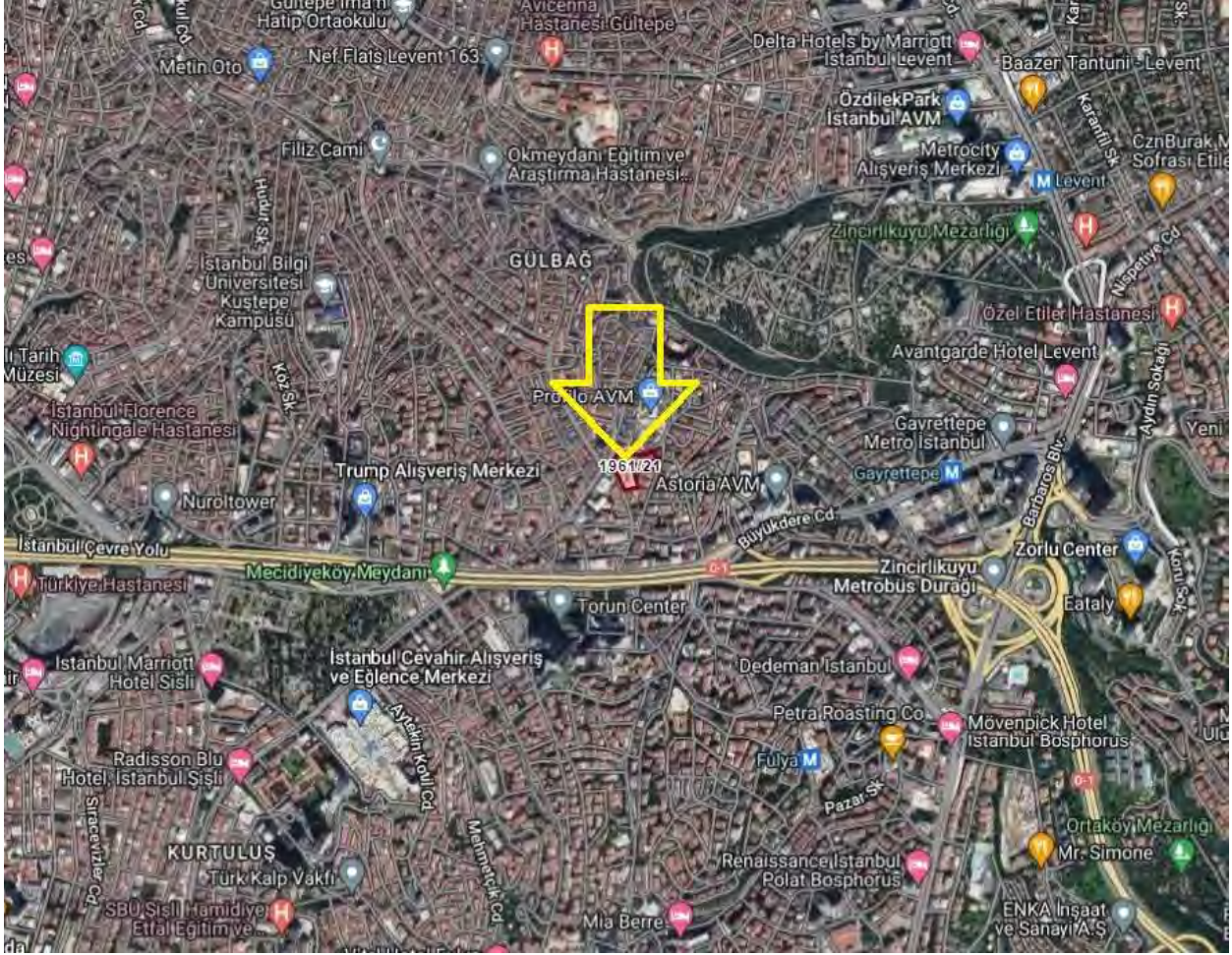
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak üzerinde eski Profilo İş Merkezi'nin bulunduğu ve halihazırda boş arsa niteliğinde olan 1961 ada 21 parsel üzerinde gerçekleşen Şişli Projesidir.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametinden Çağlayan istikametine doğru giderken sağ iç kesimde konumlu taşınmazlara 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.



invest

2024/2667

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların bulunduğu Şişli Projesi, 6.058,34 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 1961 ada 21 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- 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.
- 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 dükkanlar bu meydana bakacak şekilde planlanmışlardır. 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	19
B BLOK	33
C BLOK	19
D BLOK	56
TOPLAM KONUT	127
DÜKKAN BAĞIMSIZ BÖLÜM	
A BLOK	2
B BLOK	4
C BLOK	4
D BLOK	7
TOPLAM DÜKKAN	17
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	144

- Ekspertiz tarihi ile site A Blok ticari üniteler için inşai tamamlanma seviyesinin %46, konut ünitelerinin ise %56 mertebesinde olduğu; B Blok ticari üniteler için inşai tamamlanma seviyesinin %40, konut ünitelerinin ise %42 mertebesinde olduğu; C Blok ticari üniteler için inşai tamamlanma seviyesinin %35, konut ünitelerinin ise %34 mertebesinde olduğu; D Blok ticari üniteler için inşai tamamlanma seviyesinin %49, konut ünitelerinin ise %57 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir. Proje tamamlanma oranı ise %46,65'dir. (Bkz. Ekler)

- Proje bünyesinde planlanan 127 adet konutun tip bazında dağılımı ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

GAYRETTEPE PROJESİ															
DAİRE DAĞILIMI															
A BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		1	3					3	3	9					
4. KAT DUBLEKS				2			1	1			2			1	
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	1	1					1	1	1					
1. BODRUM KAT	15.50 KOTU	1	1					1	1	1					
TİP TOPLAMI								5	11	2				1	19
B BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		4	4					3	12	12					
4. KAT DUBLEKS						4		1						4	
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	2	1					1	2	1					
1. BODRUM KAT	15.50 KOTU		2					1		2					
TİP TOPLAMI								14	15				4		33
C BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		2	1		1			3	6	3			3		
4. KAT DUBLEKS				1		2		1			1			2	
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	2			1			1	2				1		
1. BODRUM KAT	15.50 KOTU	1						1	1						
TİP TOPLAMI								9	3	1	4	2			19
D BLOK															
KAT	KOT	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	KAT ADEDİ	1+1	2+1	2+1 DUBLEX	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	TOPLAM
1.-3. KAT		10	2					3	30	6					
4. KAT DUBLEKS		4				4		1	4					4	
ZEMİN KAT	20.00 KOTU	10	2					1	10	2					
1. BODRUM KAT	15.50 KOTU														
TİP TOPLAMI								44	8				4		56
TOPLAM															
									72	37	3	3+1	3+1 (DUBLEX)	4+1 DUBLEX	
GENEL TİP TOPLAM									56,7%	29,1%	2,4%	3,1%	7,9%	0,8%	1
ORAN															
GENEL TOPLAM															127

- Proje bünyesinde 72 adet 1+1, 40 adet 2+1, 14 adet 3+1, 1 adet 4+1 daire olacak şekilde toplam 127 adet daire yer almaktadır. Projeye ait daire tipolojisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUT TİPOLOJİSİ					
BLOK	TİP				TOPLAM
	1+1	2+1	3+1	4+1	
A BLOK	5	13	0	1	19
B BLOK	14	15	4	0	33
C BLOK	9	4	6	0	19
D BLOK	44	8	4	0	56
TOPLAM	72	40	14	1	127

- Proje bünyesinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm numarası, blok numarası, blok girişi, kat bilgisi, daire tipi ve brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK ADI	GİRİŞ	KAT NO	BB NO	BB NİTELİK	TİP	BRÜT ALAN (m ²)
A		1. BODRUM	1	Mesken	1+1 BT	59,32
A		1. BODRUM	2	Mesken	2+1(MT) AT	95,91
A		ZEMİN	3	Mesken	1+1 A	97,35
A		ZEMİN	4	Mesken	2+1 A	150,44

A		1.	5	Mesken	1+1 A	97,28
A		1.	6	Mesken	2+1 A	150,44
A		1.	7	Mesken	2+1 B	165,35
A		1.	8	Mesken	2+1 C	148,98
A		2.	9	Mesken	1+1 A	97,28
A		2.	10	Mesken	2+1 A	150,44
A		2.	11	Mesken	2+1 B	165,35
A		2.	12	Mesken	2+1 C	148,98
A		3.	13	Mesken	1+1 A	97,28
A		3.	14	Mesken	2+1 A	150,44
A		3.	15	Mesken	2+1 B	165,35
A		3.	16	Mesken	2+1 C	148,98
A		4.KAT-ÇATI ARASI	17	Çatı Arası Piyesli Mesken	4+1 A	439,68
A		4.KAT-ÇATI ARASI	18	Çatı Arası Piyesli Mesken	2+1 D	285,34
A		4.KAT-ÇATI ARASI	19	Çatı Arası Piyesli Mesken	2+1 E	240,62
A		ZEMİN	20	Dükkan		90,28
A		ZEMİN	21	Dükkan		73,28
B		1.BODRUM	1	Mesken	2+1(MT) CT	125,24
B		1.BODRUM	2	Mesken	2+1(MT) DT	113,23
B		ZEMİN	3	Mesken	1+1 D	96,99
B		ZEMİN	4	Mesken	1+1 C1	75,93
B		ZEMİN	5	Mesken	2+1 F	155,3
B		1.	6	Mesken	2+1(MT) B	135,99
B		1.	7	Mesken	1+1 C	72,34
B		1.	8	Mesken	1+1 C2	77,62
B		1.	9	Mesken	2+1(MT) B	136,2
B		1.	10	Mesken	2+1(MT) B	137,57
B		1.	11	Mesken	1+1 C2	79,79
B		1.	12	Mesken	1+1 C2	77,81
B		1.	13	Mesken	2+1(MT) B	135,75
B		2.	14	Mesken	2+1(MT) B	135,87
B		2.	15	Mesken	1+1 C	72,34
B		2.	16	Mesken	1+1 C2	77,62
B		2.	17	Mesken	2+1(MT) B	136,08
B		2.	18	Mesken	2+1(MT) B	137,57
B		2.	19	Mesken	1+1 C2	79,79
B		2.	20	Mesken	1+1 C	72,56
B		2.	21	Mesken	2+1(MT) B	135,87
B		3.	22	Mesken	2+1(MT) B	135,87
B		3.	23	Mesken	1+1 C	72,34
B		3.	24	Mesken	1+1 C2	77,62
B		3.	25	Mesken	2+1(MT) B	136,08
B		3.	26	Mesken	2+1(MT) B	137,57
B		3.	27	Mesken	1+1 C2	79,79

B		3.	28	Mesken	1+1 C	72,56
B		3.	29	Mesken	2+1(MT) B	135,87
B		4.KAT-ÇATI ARASI	30	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 A1	361,5
B		4.KAT-ÇATI ARASI	31	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 A	353,44
B		4.KAT-ÇATI ARASI	32	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 A	357,13
B		4.KAT-ÇATI ARASI	33	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 A1	361,82
B		ZEMİN	34	Dükkan		120,34
B		ZEMİN	35	Dükkan		50,95
B		ZEMİN	36	Dükkan		49,55
B		ZEMİN	37	Dükkan		91,9
C		1.BODRUM	1	Mesken	1+1 HT	86,96
C		ZEMİN	2	Mesken	1+1 E	104,66
C		ZEMİN	3	Mesken	1+1 G	85,1
C		ZEMİN	4	Mesken	3+1 C1	221,29
C		1.	5	Mesken	1+1 E	104,93
C		1.	6	Mesken	1+1 F	89,45
C		1.	7	Mesken	2+1 G	172,48
C		1.	8	Mesken	3+1 C	218,38
C		2.	9	Mesken	1+1 E	104,93
C		2.	10	Mesken	1+1 F	89,29
C		2.	11	Mesken	2+1 G1	174,64
C		2.	12	Mesken	3+1 C1	220,54
C		3.	13	Mesken	1+1 E	104,93
C		3.	14	Mesken	1+1 F	89,29
C		3.	15	Mesken	2+1 G	172,48
C		3.	16	Mesken	3+1 C	218,38
C		4.KAT-ÇATI ARASI	17	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 D	371,37
C		4.KAT-ÇATI ARASI	18	Çatı Arası Piyesli Mesken	2+1 H	265,13
C		4.KAT-ÇATI ARASI	19	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 E	382,85
C		1.BODRUM	20	Dükkan		70,95
C		1.BODRUM	21	Depolu Dükkan		1338,96
C		ZEMİN	22	Dükkan		107,32
C		ZEMİN	23	Dükkan		63,92
D	A	ZEMİN	1	Mesken	1+1 I	83,76
D	A	ZEMİN	2	Mesken	1+1 İ	99,66
D	A	ZEMİN	3	Mesken	1+1 J	92,48
D	A	ZEMİN	4	Mesken	1+1 K	78,11
D	A	ZEMİN	5	Mesken	1+1 L	66,47
D	A	ZEMİN	6	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	A	1.	7	Mesken	1+1 I	84,08
D	A	1.	8	Mesken	1+1 İ	99,66
D	A	1.	9	Mesken	1+1 J	92,48
D	A	1.	10	Mesken	1+1 K	78,11
D	A	1.	11	Mesken	1+1 L	66,47

D	A	1.	12	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	A	2.	13	Mesken	1+1 I	84,08
D	A	2.	14	Mesken	1+1 İ	99,66
D	A	2.	15	Mesken	1+1 J	92,48
D	A	2.	16	Mesken	1+1 K	78,11
D	A	2.	17	Mesken	1+1 L	66,47
D	A	2.	18	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	A	3.	19	Mesken	1+1 I	84,08
D	A	3.	20	Mesken	1+1 İ	99,66
D	A	3.	21	Mesken	1+1 J	92,48
D	A	3.	22	Mesken	1+1 K	78,11
D	A	3.	23	Mesken	1+1 L	66,47
D	A	3.	24	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	A	4.	25	Mesken	1+1 I	84,08
D	A	4.	26	Mesken	1+1 İ	99,66
D	A	4.KAT-ÇATI ARASI	27	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 F	336,91
D	A	4.KAT-ÇATI ARASI	28	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 G	298,66
D	A	1.BODRUM	29	Dükkan		102,55
D	A	1.BODRUM	30	Dükkan		142,39
D	A	1.BODRUM	31	Dükkan		50,47
D	A	1.BODRUM	32	Dükkan		121,67
D	B	ZEMİN	1	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	B	ZEMİN	2	Mesken	1+1 L	66,47
D	B	ZEMİN	3	Mesken	1+1 M	68,18
D	B	ZEMİN	4	Mesken	1+1 K1	81,68
D	B	ZEMİN	5	Mesken	1+1 N	91,42
D	B	ZEMİN	6	Mesken	1+1 O	80,96
D	B	1.	7	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	B	1.	8	Mesken	1+1 L	66,47
D	B	1.	9	Mesken	1+1 M	68,18
D	B	1.	10	Mesken	1+1 K1	81,68
D	B	1.	11	Mesken	1+1 N	91,42
D	B	1.	12	Mesken	1+1 O	81,12
D	B	2.	13	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	B	2.	14	Mesken	1+1 L	66,47
D	B	2.	15	Mesken	1+1 M	68,18
D	B	2.	16	Mesken	1+1 K1	81,68
D	B	2.	17	Mesken	1+1 N	91,42
D	B	2.	18	Mesken	1+1 O	81,12
D	B	3.	19	Mesken	2+1(MT) E	118,12
D	B	3.	20	Mesken	1+1 L	66,47
D	B	3.	21	Mesken	1+1 M	68,18
D	B	3.	22	Mesken	1+1 K1	81,68
D	B	3.	23	Mesken	1+1 N	91,42

D	B	3.	24	Mesken	1+1 O	81,12
D	B	4.KAT-ÇATI ARASI	25	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 G	298,68
D	B	4.KAT-ÇATI ARASI	26	Çatı Arası Piyesli Mesken	3+1 H	307,59
D	B	4.	27	Mesken	1+1 N	91,42
D	B	4.	28	Mesken	1+1 O	81,12
D	B	1.BODRUM	29	Dükkan	-	127,53
D	B	1.BODRUM	30	Dükkan	-	30,36
D	B	1.BODRUM	31	Dükkan	-	123,18

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 üretilmeyeceği 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 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 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 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 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel

dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında 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,
- 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 oluşturdu. 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 penenlenleri 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 Mahallesi'nin 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 konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ayrıcalıklı konumları,
- Reklam kabiliyetleri,
- Kat irtifakının kurulmuş olması.

Olumsuz etkenler:

- Projenin inşasına devam ediliyor 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 taşınmazlarla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

SATILIK KONUT EMSALLERİ

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 13. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 135 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 18.500.000,- TL bedelle satılıktır. (137.037,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 460 82 24)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astroia Projesi bünyesinde 15. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 129 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 18.000.000,- TL bedelle satılıktır. (139.534,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 460 82 24)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi bünyesinde 14. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 168 m² kullanım alanlı beyan edilen daire 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (130.952,-TL/m²) (Emlakçı: 0533 348 95 16)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 5. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 100 m² kullanım alanlı beyan edilen daire 14.850.000,- TL bedelle satılıktır. (148.500,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 202 46 20)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torun Center Projesi bünyesinde 25. normal katta konumlu, 1+1, 102 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 15.250.000,-TL (149.509,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0536 783 06 04)

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde zemin katta konumlu, brüt 160 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (187.500,-TL/m²) (Emlakçı: 0531 284 81 28)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, asma katta brüt 130 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 130 m² kullanım alanlı, bodrum katta brüt 130 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 390 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu ve asma katlı dükkan 42.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 266 87 67) (Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde m² birim değeri 211.055,-TL olarak hesaplanmıştır.)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, asma katta brüt 90 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 90 m² kullanım alanlı, bodrum katta brüt 90 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 270 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen depolu ve asma katlı dükkan 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 547 72 00) (Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde m² birim değeri 144.927,-TL olarak hesaplanmıştır.)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede cadde üzerinde 275 m² zemin ve 275 m² normal kat olmak üzere toplam 550 m² kullanım alanlı olduğu beyan ve iki ayrı dükkan olarak kullanılan taşınmaz 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. Normal Kat kullanım alanı



1/3 oranında zemine indirgenmiş ve birim değeri 95.628,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bulunduğu bölge itibari ile düşük şerefiyelidir. (Emlakçı: 0532 322 50 57)

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 14. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 100.000,-TL (588,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 348 95 16)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers Projesi'nde 25. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 190 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 125.000,-TL (657,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 233 71 73)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 11. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 145 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 100.000,-TL (689,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 202 46 20)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi'nde 8. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 145 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 100.000,-TL (689,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0506 129 56 90)



KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

14. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 125 m² zemin kat ve 125 m² bodrum kat kullanım alanlı olmak üzere toplam 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri

- aylık 85.000,-TL bedelle kiralıktır. (bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenerek 150 m² üzerinden birim değeri 566,-TL/m² hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0545 615 60 60)
15. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde 120 m² zemin ve 120 m² bodrum kat kullanım alanlı olmak üzere toplam 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 170.000,-TL bedelle kiralıktır. (bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenerek 144 m² üzerinden birim değeri 1.180,-TL/m² hesaplanmıştır.) (Emlakçı: 0533 492 22 41)
16. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde 23 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 25.000,-TL (1.086,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 242 27 13) Taşınmazın alanı küçük olduğundan birim değeri yüksek çıkmaktadır.

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 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 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 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)	135	129	168	100	102
İstenen Fiyat (TL)	18.500.000	18.000.000	22.000.000	14.850.000	15.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	17.500.000	17.000.000	21.000.000	14.000.000	14.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	129.630	131.785	125.000	140.000	142.155
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	-5%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	40%	35%	35%	35%	30%
İnşai Kalitesi (%)	25%	25%	20%	15%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	65%	55%	55%	45%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	213.890	204.265	193.750	203.000	199.015
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	202.785				

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)

Emsal No	6	7	8	9
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m ²)	160	199	138	366
İstenen Fiyat (TL)	30.000.000	42.000.000	20.000.000	35.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	28.500.000	39.900.000	19.000.000	33.250.000
Birim Değer (TL/m ²)	178.125	200.505	137.680	90.845
Konum Düzeltmesi (%)	10%	0%	25%	75%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	25%	30%	20%	35%
İnşai Kalitesi (%)	30%	30%	30%	40%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	65%	60%	75%	150%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	293.905	320.810	240.940	227.115
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	270.695			

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ)

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m ²)	170	190	145	145
İstenen Fiyat (TL)	110.000	125.000	100.000	100.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	99.000	112.500	90.000	95.000
Birim Değer (TL/m ²)	580	590	620	655
Konum Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	-20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	50%	50%	50%	50%
İnşai Kalitesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	70%	70%	70%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	986	1.003	1.054	852
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	974			

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ)

Emsal No	14	15	16
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m ²)	150	144	23
İstenen Fiyat (TL)	85.000	170.000	25.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	80.750	153.000	22.500
Birim Değer (TL/m ²)	540	1.065	980
Konum Düzeltmesi (%)	100%	5%	25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	25%	20%	-5%
İnşai Kalitesi (%)	30%	30%	30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	155%	55%	50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.377	1.651	1.470
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.499		

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri ve kira 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 ve

kira değerleri toplamı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında bitmesi halindeki ve halihazırda tamamlanma oranına göre toplam değerleri de rapor ekindeki tablolarda gösterilmiş olup özet tablo aşağıdaki gibidir.

	ADET	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m ²)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	MEVCUT TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	127	16.662,22	2.777.535.000	13.338.000	2.420.875.000
İŞYERLERİ	17	2.755,60	797.215.000	4.414.000	680.270.000
	144	19.417,82	3.574.750.000	17.752.000	3.101.145.000

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 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.

- Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- 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 onaylı ve ruhsatları 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)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
KONUT	13.538,70	16.662,22	29.703,61
İŞYERİ	2.755,60	2.755,60	4.912,39
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	18.321,70	15.198,18	-
TOPLAM	34.616,00	34.616,00	34.616,00

- 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 2024 yılı Şubat ayında açıklanan m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 15.300,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu değer yaklaşık %80 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 27.540,-TL, ticari olanlar için 22.750,-TL, bina ortak alanlarında ise 18.000,-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 Müteahhitlik ücreti de maliyetlere yansıtılmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	16.662,22	27.540	458.877.539
İŞYERİ	2.755,60	22.750	62.689.900
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	15.198,18	18.000	273.567.240
TOPLAM	34.616,00	-	795.134.679
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	15.902.694
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	27.829.714
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	7.951.347
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	11.927.020
Müteahhit / Taşeronluk Ücreti	15,00%	-	119.270.202
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		28.253,26	978.015.000

- Projenin mevcut durumu itibarıyla tamamlanma oranı %46,65 olarak hesaplanmış olup kalan maliyetin ise 2025 yılı ilk 6 ayında katlanılacağı kabul edilmiştir.
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulması ve inşaat aşamasında 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 Pazar yaklaşımı yöntemi ile 166.696,57 TL/m², ticari birimlerin ise 289.307,13 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	2.755,60	289.307,13	797.215.000
KONUT	16.662,22	166.696,57	2.777.535.000
TOPLAM			3.574.750.000

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.

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	30%	60%	10%
Konut m² Satış Fiyatı	₺200.036	₺272.049	₺353.663
Ticari m² Satış Fiyatı	₺347.169	₺472.149	₺613.794

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 34.616 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 35'te toplam **978.015.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %46,65 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (978.015.000 x 0,4665) 456.244.000 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 521.771.000 TL olacağı öngörülmüştür.

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 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Projeksiyonun kısa vadede gerçekleşmesine nazaran proje riskinin düşük olması hususu da dikkate alınarak risksiz getiri oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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 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 %20 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %28 olarak yapılmıştır.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin bugünkü finansal değeri (3.506.141.867) **3.506.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	BUGÜN	1. YIL	2. YIL	3. YIL
Konut Birimlerinin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	166.697	200.036	272.049	353.663
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)	16.662,22			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	2.777.534.923	3.333.041.907	4.532.936.994	5.892.818.092
Dükkan Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	289.307	347.169	472.149	613.794
Satışa Esas Dükkan Alanı (m ²)	2.755,60			
Azami Yıllık Dükkan Satış Geliri (TL)	797.214.727	956.657.673	1.301.054.435	1.691.370.766
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.574.749.650	4.289.699.580	5.833.991.429	7.584.188.857
Satış Oranı	0%	30%	60%	10%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	1.286.909.874	3.500.394.857	758.418.886
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	34.616,00			
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	28.253	28.253	33.904	40.685
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	978.015.000	978.015.000	1.173.618.000	1.408.341.600
Risksiz Getiri Oranı	20,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	28,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	1.286.909.874	3.500.394.857	758.418.886
Satış Oranı	0%	30%	60%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.574.749.650	4.289.699.580	5.833.991.429	7.584.188.857
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.286.909.874	3.500.394.857	758.418.886
İnşaat Maliyeti	456.243.998	521.771.003	0	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	47%	53%	0%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	47%	100%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	978.015.000	978.015.000	1.173.618.000	1.408.341.600
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	456.243.998	521.771.003	0	0
Serbest Nakit Akımı	0	765.138.872	3.500.394.857	758.418.886
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	3.967.794.741			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	917.896.871			
Projenin Finansal Değeri (TL)	3.506.141.867			

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa hissesi değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Değeri)	3.574.750.000
Pazar Yaklaşımı (Bağımsız Bölümlerin Mevcut Tamamlanma Oranı İtibariyle Değeri)	3.101.145.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Bugünkü Finansal Değer)	3.506.000.000

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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- 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 değerlendirme 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.

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.

8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen ve ruhsatı alınmış proje büyüklüklerinden hareketle ve piyasa şartlarına ilişkin kabuller ile projenin günümüz şartlarındaki net bugünkü değeri **3.506.000.000,-TL**, projenin tamamlanması durumunda oluşacak ünitelerin bugünkü değeri için ise **3.574.750.000,-TL** değer hesaplanmıştır.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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

Proje bünyesinde oluşması planlanan mülklerin tamamlanması durumundaki 2025 yılı itibariyle azami aylık kira geliri 17.752.000 TL ve azami yıllık kira geliri ise 213.024.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu projenin arsası 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
07.07.2023	2023/2114	1.880.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2918	1.882.600.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3749	2.005.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1330	2.096.000.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde ana gayrimenkulün 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.

PROJE BÜNYESİNDEKİ 127 ADET KONUT VE 17 ADET DÜKKAN'IN MEVCUT TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.101.145.000,-TL
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.506.000.000,-TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 127 ADET KONUT VE 17 ADET DÜKKAN'IN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.574.750.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

Takdirlerimize KDV dahil değildir.

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. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

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)