

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**13 ADET ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
VE 1 ADET DEPOLU DÜKKAN
Kartal/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/0032

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	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.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	13
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ.....	18



6.3.1.	İSTANBUL İLİ.....	18
6.3.2.	KARTAL İLÇESİ	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
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	24
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	28
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	28
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
8.4.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	28
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	28
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	29



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	: 04 Ocak 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 04 Ocak 2024
Rapor Tarihi	: 05 Ocak 2024
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2024/0032
Değerleme Konusu	: Esentepe Mahallesi, İnönü Caddesi
Gayrimenkulün Adresi	: Avrupa Konutları 14 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler) (10661 Ada, 551 Parsel) Kartal/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, 10661 ada, 551 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Ticaret+Konut Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının, İnşaat nizamı: Ayrık, Emsal: 2.00, Hmax: 52.50 m şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

10661 ADA, 551 NOLUPARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	320.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	384.000.000,-TL

10661 ADA, 551 NOLUPARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	244.825.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	293.790.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<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 yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 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:8/2/1 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	: %24,99
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan 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 bilgilendirilmiş 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 3/4 Betatrans Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi 1/4
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kartal
MAHALLESİ	:	Esentepe
ADA	:	10661
PARSEL	:	551
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa ²
YÜZ ÖLÇÜMÜ	:	26.543,79 m ²
YEVMIYE NO	:	17238
TAPU TARİHİ	:	08.05.2023

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
A1	37	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	7596	2654379	79	7817
A1	38	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	6756	2654379	79	7819
A1	39	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	6145	2654379	79	7821
A1	41	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	6629	2654379	79	7825
A1	42	Zemin	Depolu Dükkan	5700	2654379	79	7827
B	54	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	9503	2654379	79	7882
B	55	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	16398	2654379	79	7883
B	56	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	13951	2654379	79	7884
B	57	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	11184	2654379	79	7885
B	58	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	8972	2654379	79	7886
C	63	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	11785	2654379	80	7949
C	64	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	9430	2654379	80	7950
C	65	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	5655	2654379	80	7951
C	66	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	4844	2654379	80	7952

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan 04.01.2024 tarih ve saat 13:30 itibarıyla temin edilen Taşınmaza ait tapu kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 07/11/2022 (28.11.2022 / 48489)
- 10661 ada 550 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (28.11.2022 / 48489)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (01.02.2022 / 4045)



²Kat irtifakı kurulmuş kat mülkiyetine geçilmemiştir.

invest

2024/0032

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (01.02.2022 / 4043)

Serhler Bölümü:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.) (04.07.2022 / 28945)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde, Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Şerhi bulunmaktadır. Ayrıca 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır beyanı bulunmaktadır. Söz konusu takyidatlar taşınmazların alım satımına engel bir unsur taşımamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde riskli yapı beyanı, yönetim planı ve kat karşılığı inşaat hakkı şerhi bulunmaktadır.

Riskli yapı beyanının, yapı ruhsatı tarihi şerhten sonra olduğundan parsel üzerindeki eski yapı ile ilgili olduğu kanaatine varılmıştır.

Kat karşılığı inşaat hakkı mevcut malikler lehine olup taşınmazın satışında sınırlayıcı etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

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

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

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi



kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”

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

Taşınmazlara ait yapı ruhsatları bulunmakta olup inşalarına devam edilmektedir. Taşınmazların planlanan ve mevcut seviye itibarıyla kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “**Ticaret+Konut Alanı**” olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

İnşaat nizamı: Ayrık,

Emsal: 2.00,

Hmax: 52.50 m

şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.





Mer'i İmar Planı	KARTAL GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	Ticaret+Konut (26541.145 m ²)		
KADASTRO PARSELİ			
Tasdik Tarihi	19.04.2013 00:00:00	Mahalle Adı	SOĞANLIK
Ölçeği	1/1000	Pafta	G22A09C3A
İlçesi	KARTAL	Ada/Parsel	10661 / 551 Harita
İdari Mahalle Adı	SOĞANLIK	Parsel Alanı (*)	26543,906 m ²
YAPILAMA BİLGİLERİ			
Bina Yüksekliği	52.50	Kat Adedi	15
Ön Bahçe	5,00	İnşaat Nizamı	A
Yan Bahçe	3,00	T.A.K.S.	0.2-0.4
Arka Bahçe	-	KAKS	2
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-		
Kısıtlama	-		

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

Kartal Belediyesi İmar Arşivinde taşınmazların yer aldığı A, B ve C bloklara ait aşağıda yer alan proje ve belgeler incelenmiştir;

- 12.09.2022 tarih ve 2022/173997 nolu A, B ve C blok kat irtifakına esas onaylı mimari projeler,
- 07.10.2022 tarih ve 439 nolu A, B ve C blok Yeni Yapı Ruhsatları,

Rapora konu taşınmazların arşiv dosyasında en son %10 seviyesinin hak ediş dosyalarının yer aldığı tespit edilmiş, Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde A, B ve C blokların en son %60 seviyelerinin 17.11.2023 tarihinde onaylandığı, %80 seviyeleri için çalışmaların sürdüğü, yapı denetim feshi ve şantiye şefi istifasının olmadığı şifahen öğrenilmiştir.



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 Hürriyet Mahallesi, Atatürk Caddesi, İnsa İş Merkezi No:11, D:11 Bağcılar /İSTANBUL adresinde yer alan Kent Dönüşüm Merkezi 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

Taşınmazlarda projeye aykırı olarak bir imalat görülmemiştir ve taşınmazların yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan 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 01.02.2022 tarihli riskli yapı beyanı konulduğu, riskli yapı beyanı sonrası Artaş İnşaat ve Betatrans Lojistik firmaları lehine 04.07.2022 tarihli kat karşılığı inşaat hakkı şerh edildiği, 07.11.2022 tarihinde kat irtifakı kurulduğu ve yönetim planı beyanı ile toplu yapı şerhleri işlendiği, 20.10.2023 tarihinde kat karşılığı temlik sebebiyle mülkiyetin mevcut maliklere devredildiği 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 hem tapu kayıtları hem de mimari proje görüntüleri paylaşılmıştır.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.



4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak tapu kaydında mevcut malikler adına kat karşılığı inşaat hakkı vardır şerhi yer almakta olup bu şerh mevcut maliklerin adına olması sebebiyle devir esnasında kaldırılacağı düşünülmektedir.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

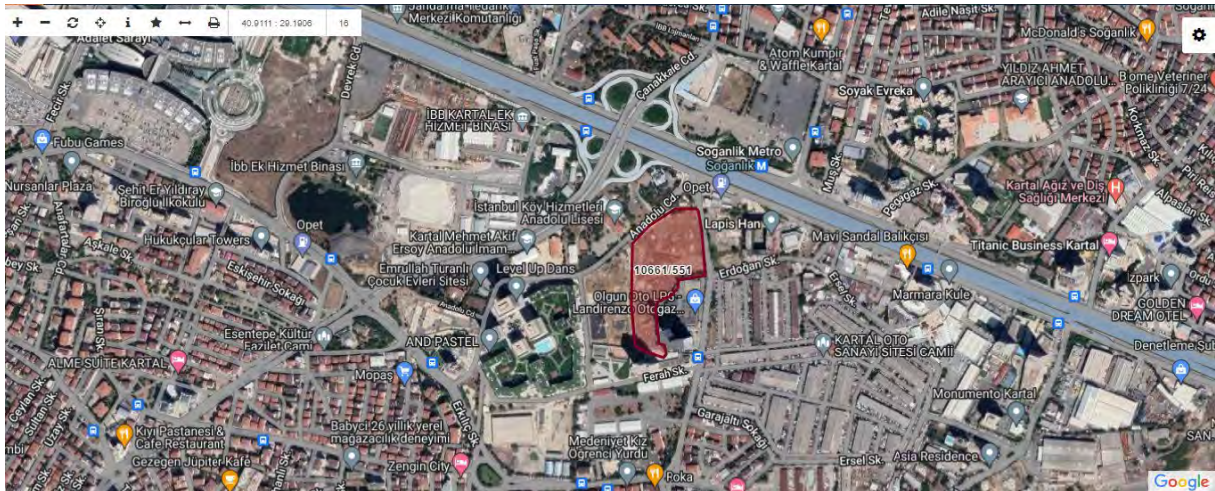
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, İnönü Caddesi üzerinde ve 10661 ada, 551 nolu parsel üzerinde yer alan Esentepe Avrupakent Konutları Sitesi bünyesinde A blok zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu sırası ile 37, 38, 39 ve 41 bağımsız bölüm ve 151O, 151N, 151M ve 151K kapı nolu 4 adet asma katlı depolu dükkan, A blok zemin ve bodrum katlarında konumlu 42 bağımsız bölüm ve 151J kapı nolu depolu dükkan, B blok zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu sırası ile 54, 55, 56, 57 ve 58 bağımsız bölüm ve 151I, 151H, 151G, 151F ve 151E kapı nolu 5 adet asma katlı depolu dükkan, C blok zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu sırası ile 63, 64, 65 ve 66 bağımsız bölüm ve 151D, 151C, 151B ve 151A kapı nolu 4 adet asma katlı depolu dükkan olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde zemin katları mesken veya dükkan, normal katları ise orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayırık/ikiz nizamda inşa edilmiş, kısmen 4-7 katlı apartmanlar, kısmen 8-10 katlı apartman siteleri, D100 Karayoluna cepheli plazalar ile eğitim ve sağlık kuruluşları yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde bilinen yerler, Kartal Oto Sanayi, İstanbul Köy Hizmetleri Anadolu Lisesi, Soğanlık Metro ve İBB Kartal Ek Hizmet Binası olarak ifade edilebilir.

Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlar topoğrafik olarak az eğimli bir bölgede konuludur. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.



invest

2024/0032

Taşınmazlara ait UAVT kodları aşağıda listelenmiştir.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	UAVT	Kapı No
1	A1	37	5459598917	151O
2	A1	38	5356128834	151N
3	A1	39	5010910577	151M
4	A1	41	5200994910	151K
5	A1	42	5176374022	151J
6	B	54	5242600137	151I
7	B	55	5483503974	151H
8	B	56	5077586682	151G
9	B	57	5327735626	151F
10	B	58	5406847870	151E
11	C	63	5322067686	151D
12	C	64	5463013754	151C
13	C	65	5216561794	151B
14	C	66	5295500721	151A

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Esentepe Avrupakent Konutları Sitesi, 10661 ada 550, 551 ve 13 parseller üzerine inşa edilmektedir. Raporu konu taşınmazlar ise 26.543,79 m² yüzölçümlü olan 10661 ada 551 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında, 5A yapı sınıfında ve ayırık nizamda inşa edilmektedir. 10661 ada 551 nolu parsel üzerinde A, B, C, D, E, F ve G bloklar olmak üzere toplam 7 adet blok bulunmaktadır. A blokta 87 adet, B blokta 58 adet, C blokta 66 adet, D blokta 126 adet, E blokta 88 adet, F blokta 50 adet ve G blokta 84 adet bağımsız bölüm olmak üzere 10661 ada 551 parsel üzerinde inşa edilmekte olan toplam 7 adet blokta toplam 559 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Site genelinde ise toplam 865 adet konut ve 15 adet dükkan olmak üzere toplam 880 adet bağımsız bölümün bulunduğu şifahen yetkili satış ofisinden öğrenilmiştir.
- Site tamamlandığında yürüyüş parkuru, süs havuzu, sosyal tesis, 2 yetişkin, 2 çocuk yüzme havuzu, sauna, hamam, fitness, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti gibi imkanların olacağı beyan edilmiştir.
- A Blok; 3 bodrum, zemin ve 12 normal kat, B ve C bloklar 2 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere 3 blokta toplam 16 katlı olarak tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde blokların kaba inşaatlarının tamamlandığı ince inşaat işlerine başlandığı görülmüştür.
- Değerleme çalışması taşınmazların onaylı mimari projeleri üzerinden yasal alanları hesaplanmış ve yasal alanları üzerinden değerleri takdir edilmiştir. Yerinde de alanları doğruluğu mevcut inşaat seviyeleri itibarıyla tespit edilmiştir.



Taşınmazların konumlu olduğu A, B ve C Bloklar İnönü Caddesi ne cephelidir. A, B ve C bloklar parselin kuzeydoğu tarafında yer almakta, A Blok en kuzeyde, B Blok

orta kısımda, C Blok alt kısımda yer almaktadır. Bağımsız bölümler ise küçükten büyüğe doğru kuzeyden, güneye doğru sıralanmaktadır. A blok 37 nolu bağımsız bölüm en kuzeyde, C blok 66 nolu bağımsız bölüm en güneyde konumludur.

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

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Zemin Kat (m ²)	Asma Kat (m ²)	Bodrum Kat (m ²)	Toplam Alanı (m ²)	Eklenti Dahil Pazarlanan Net Alanı
1	A1	37	100	32	25	194	240,45 m ²
2	A1	38	71	35	36	180	197,45 m ²
3	A1	39	79	24	24	166	197,24 m ²
4	A1	41	87	32	22	182	206,48 m ²
5	A1	42	105	0	20	167	201,72 m ²
6	B	54	131	72	24	281	348,14 m ²
7	B	55	261	94	20	430	531,91 m ²
8	B	56	208	75	32	371	413,14 m ²
9	B	57	166	60	30	313	319,35 m ²
10	B	58	126	54	32	270	267,02 m ²
11	C	63	153	47	54	317	314,47 m ²
12	C	64	125	49	28	266	236,01 m ²
13	C	65	69	37	30	201	185,48 m ²
14	C	66	52	24	28	170	134,54 m ²

- İnşai faaliyetleri devam eden rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde yapılan hesaplama göre %53 tamamlanma oranında sahip olduğu hesap edilmiştir.

DÜKKANLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU					
Müşteri Adı:	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.				
Tarih:	26.12.2023				
Bitmişlik Oranı (%)	52,85				
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar		Kalorifer-Asansör FARK ETMEZ	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ(TÜM BİNA)	Kalıp işleri	9,00	9,00	100	
	Demir işleri	10,00	10,00	100	
	Beton işleri	10,00	10,00	100	
	Duvar imalatları	3,50	3,50	100	
ÇATI (TÜM BİNA)	Çatı Konstrüksiyonu	2,50	2,50	100	
	Çatı Kaplaması	2,50	2,50	100	
SIVA İŞLERİ (TÜR BİNA+BB)	İç siva (kaba+ince)	3,40	0,00	0	
	Dış kaba siva	2,40	0,00	0	
	Dış cephe izolasyon	3,45	0,00	0	
BOYA-BADANA (TÜR BİNA+BB)	İç Boya-Badana işleri	3,30	0,00	0	
	Dış cephe kaplama/boya	3,15	0,00	0	
TAVAN VE DUVAR KAPLAMASI (DÜKKAN)	Tavan, duvar kaplama	4,00	0,00	0	
VİTRİN, DIŞ CEPHE (DÜKKAN)	Kapı, pencere doğramaları (kasa+kanat+boya)	3,50	0,00	0	
	Cam işleri, vitrin	3,00	0,00	0	
TESİSAT İŞLERİ (TÜR BİNA+BB)	Yangın ve Sıhhi tesisat	3,20	1,60	50	
	Vitrifiye ve Armatürler	0,70	0,35	50	
	Mekanik(Isıtma Soğutma Havalandırma)	15,50	7,75	50	
	Elektrik Boru fersi ve kablolama	3,00	1,50	50	
	Elektrik sistemleri (Yangın algılama dahil)	8,30	4,15	50	
KAPLAMA İŞLERİ(DÜKKAN)	Elektrik Armatürleri	2,00	0,00	0	
	Şap işleri	1,80	0,00	0	
	Yer kaplamaları	1,80	0,00	0	



5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmalari 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

2007 yılında Mortgage kredilerine izin veren mevzuatın tamamlanması ile birlikte hane halkının konut ediniminde ciddi bir artış eğilimi başlamıştır. Ülkenin demografik dinamizmi konut talebinde kaçınılmaz yoğunluğu beraberinde getirmiştir. 2010'lu yıllarda başlayan kentsel dönüşüm projeleri sayesinde hane halkının modern şehircilik projelerine ilgisini pekiştirmiştir. Kamu maliyesi açısından ülkenin tasarruf eğilimini arttırmak için görev alan iktidarlar konut edinimini teşvik eden politikalar uygulamışlardır. Böylece Türkiye'de gayrimenkul sektöründe ciddi bir gelişim yaşanmıştır.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilen 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 piyasasının istikrarını koruyacağı düşünülebilir.

COVID salgını sonrasında 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 küresel 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 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 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 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:

- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.
- Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan daraltıcı politikalar
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,



- 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. KARTAL İLÇESİ



İstanbul'un Kartal Bizans İmparatorluğu döneminde VI. yüzyıl başlarında "Kartalimen" isminde küçük bir balıkçı köyü olarak kuruldu. "Kartal" adını ilk defa sahilde

balık avlamak için gelip buraya yerleşen "Kartelli" isminde bir balıkçıdan almıştır. Bizans zamanında, liman önemi taşıyan bu beldeye "Kartalimen" denildiği de bilinmektedir.

Kartal İlçesinin tarihî gelişimini 6.asrın başlarından itibaren tetkik etmek mümkündür. İlçenin Samandıra ve Yakacık gibi yerleşim birimlerinde yapılan kazılarda çıkan tarihî eserlerin Bizans devrine ait oldukları anlaşılmıştır. 1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudut olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman Şah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınırı teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. İşte Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.

1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacık gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- İnşa halinde olmaları (geçici etken),
- 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 Satılık Dükkan Emsaller;

1. Değerleme Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan iki yola cepheli, köşe dükkan konumunda, yaklaşık 2 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, zemin katı brüt 150 m², bodrum katı brüt 30 m² olmak üzere toplam brüt 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katının bina dışına doğru kaldırılabilir nitelikte büyütüldüğü görülen ve bu nedenle projesine göre zemin katı brüt 70 m², bodrum katı brüt 30 m² olmak üzere toplam brüt 100 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen, rapora konu dükkanlar ile benzer ticari potansiyele sahip dükkan 11.500.000,-TL (Zemin kat birim m² değeri: 151.316 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 488 49 90) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan yaklaşık yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, brüt 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, rapora konu dükkanlarla benzer potansiyele sahip dükkan 25.750.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 156.061 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0535 440 40 95)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan kısmen daha düşük ticari potansiyele sahip sokak üzerinde, yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin, bodrum ve 2 adet asma katlarında konumlu, zemin katı brüt 150 m², zemin asma katı brüt 80 m² ve bodrum katı brüt 150 m², bodrum asma katı brüt 100 m² olmak üzere toplam brüt 480 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum katı brüt 120 m², zemin katın brüt 120 m² olmak üzere toplam brüt 240 m² olduğu tahmin edilen, asma katların alıcı tarafından iskandan sonra yapılacağı ifade edilen, rapora konu dükkanlara göre daha düşük ticari potansiyele sahip dükkan 22.500.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 156.250 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0530 968 70 70) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Asma katlar alıcı tarafından ve iskan alındıktan sonra inşa edileceğinin beyan edilmesi nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, ticari potansiyeli düşük sokak cepheli, yaklaşık 10 yıl önce inşa edilmiş binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, toplam brüt 75 m² kullanım alanlı olduğu, ayrıca zemin kat seviyesinin yüksek olması sayesinde asma katın inşa edilerek toplam brüt 120 m² kullanım alanlı olabileceği beyan edilen, zemin katı brüt 40 m², bodrum katı brüt 35 m² olmak üzere toplam brüt 75 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen, rapora konu dükkanlara göre çok daha düşük ticari potansiyele sahip dükkan 3.500.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 74.468 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0535 440 40 95)

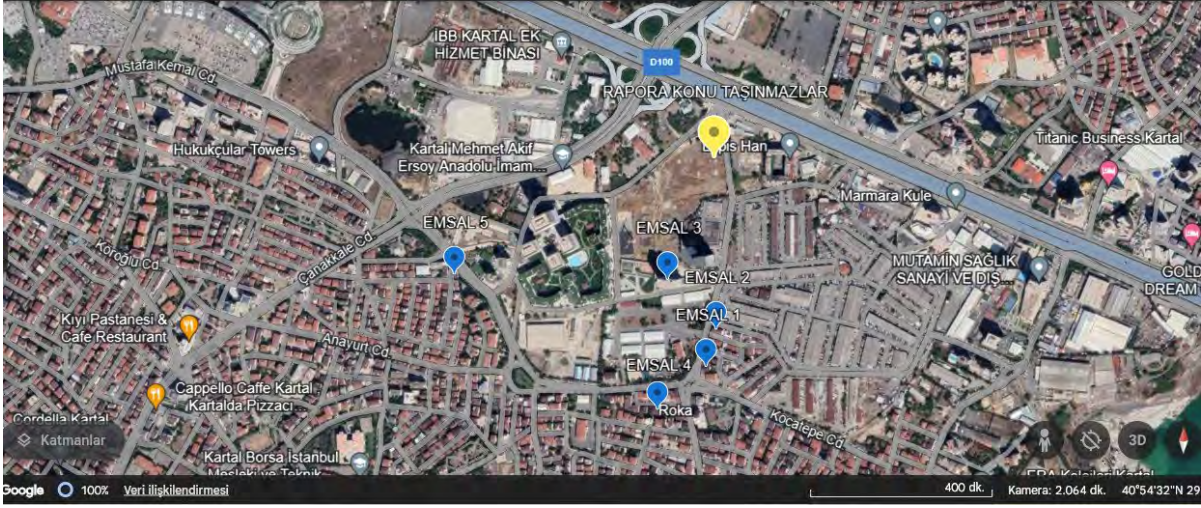


- Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ana cadde üzerinde, yaklaşık 2 yıl önce inşa edilmiş binanın bodrum, zemin ve asma katlarında konumlu, toplam brüt 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katı brüt 50 m², asma katı brüt 40 m², bodrum katı brüt 50 m² olmak üzere toplam brüt 140 m² kullanım alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 11.000.000,-TL (Zemin birim m² değeri: 126.923 TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0530 968 70 70) Asma kat 2/3 oranında, Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

- Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan kısmen daha düşük ticari potansiyele sahip sokak üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin, bodrum ve asma katlarında konumlu, zemin katı brüt 175 m², bodrum katı brüt 175 m² ve asma katı brüt 130 m² olmak üzere toplam brüt 480 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum katı brüt 130 m², zemin katın brüt 130 m² ve asma katı brüt 90 m² olmak üzere toplam brüt 400 m² olduğu tahmin edilen işyeri 95.000,-TL/ay (439,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 280 69 81) Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 2/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kartal Sanayi Karşısında, yeni inşa edilmiş, bodrum ve zemin kattan oluşan, bodrum katı brüt 160 m², zemin katı brüt 160 m² olmak üzere toplam brüt 320 m² kapalı kullanım alanlı olduğu, ayrıca 160 m² asma kat yapılabileceği ve bu sayede 480 m² kullanım alanlı olabileceği beyan edilen rapora konu taşınmazlar ile benzer şerefiyeli dükkan 100.000,-TL/ay (521,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 050 62 75) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Asma katlar alıcı tarafından inşa edilebileceğinin beyan edilmesi nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Üsküdar Caddesi üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş, binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, toplam brüt 136 m² olduğu beyan edilen, bodrum katı brüt 50 m², zemin katı brüt 86 m² olduğu tahmin edilen, rapora konu taşınmazlara göre daha yüksek ticari potansiyele sahip dükkan 65.000,-TL (677,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0553 646 53 94) Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, E-5 yanyola çok yakın konumlu, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilmiş, sitede yer alan binanın zemin katında konumlu, 2 adet ayrı dükkan ve toplam brüt 160 m² olduğu beyan edilen, net alanının 80 m² ön kullanım alanının 40 m² olduğu ifade edilen, toplam brüt 60 m² olduğu tahmin edilen, rapora konu taşınmazlar ile benzer ticari potansiyele sahip dükkan 30.000,-TL (500,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0533 926 12 40)





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.

Bu doğrultuda konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkân emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde taşınmazların sokak ya da cadde üzerinde bulunmasının yanı sıra buldukları lokasyondaki ticari potansiyele ve dükkanların sokak ve cadde üzerinden görünürlüğüne göre %5-20 aralığında yüksek (-) ya da düşük (+) şerefli konum düzeltmesi yapılmıştır. Emsal 4'ün konum olarak rapora konu taşınmazlara göre çok daha düşük şerefli olacağı öngörülerek %60 düzeltme yapılmıştır.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde 4 ila 5 nolu emsallerin zemin kat alanları rapor konusu taşınmazlara göre küçük olması sebebiyle sırasıyla % 10 ile % 15 alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise 4 nolu emsalin iç yapı malzemelerinin daha kötü olması sebebiyle %20 daha düşük şerefli olacağı değerlendirilmiş, diğer emsaller benzer nitelikte olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

- Bölgede benzer niteliklere sahip sitelerde ve rapora konu sitede dükkanlar 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, asma katları ise 2/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve zemin kat alanları bu hesap ile tablolarda belirtilmiştir.

SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı / Bodrum katlar 1/5 oranında, Asma katlar 2/3 oranında zemin kata indirgenmiştir (m ²)	76	165	180	47	87
Yaşı	2	0	5	10	2
İstenen Fiyat (TL)	11.500.000	25.750.000	22.500.000	3.500.000	11.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	151.316	156.061	125.000	74.468	126.918
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	5%	20%	60%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	10%	15%
İnşaat Kalitesi/Yaşı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	20%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme (%)	-10%	-5%	10%	80%	10%
Düzeltilmiş Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	136.185	148.260	137.500	134.040	139.610
Ortalama Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	139.120				

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak taşınmazların teslim şartlarındaki m² satış birim değeri **139.120,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı / Bodrum katlar 1/5 oranında, Asma katlar 2/3 oranında zemin kata indirgenmiştir (m ²)	216	192	96	60
Yaşı	0	0	0	15
İstenen Fiyat (TL)	95.000	100.000	65.000	30.000
Birim Değer (TL/m ²)	440	521	677	500
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	15%	0%	-20%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	10%
İnşaat Kalitesi/Yaşı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme (%)	5%	-10%	-30%	0%
Düzeltilmiş Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	460	470	475	500
Ortalama Zemin Kat Birim Değer (TL/m ²)	475			

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 tamamlanması durumu için tayin edilmiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut tamamlanma oranları itibarıyla de değerleri takdir edilmiştir. Ancak bölgede benzer niteliklere sahip sitelerde ve rapora konu sitede dükkanlar ya da konutlar tamamlanması sonrasında teslim edilecek olup tamamlanmaları durumundaki değeri üzerinden satış görmektedir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Zemin Kata İndirgenmiş Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Satış Değeri (TL)	Baz m ² Birim Kira Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	m ² Birim Satış Değeri (TL)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Piyasa Değeri (TL)	İnşai Tamamlanma Oranı (%)	Mevcut Tamamlanma Oranı İtibarıyla Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)
A1	37	143	139.120	475	1	139.120	475	19.890.000	53%	15.225.000	68.000
A1	38	113	139.120	475	1,03	143.294	489	16.190.000	53%	12.375.000	55.000
A1	39	114	139.120	475	1,02	141.902	485	16.180.000	53%	12.375.000	55.000
A1	41	126	139.120	475	1,01	140.511	480	17.700.000	53%	13.550.000	60.000
A1	42	124	139.120	475	1,01	140.511	480	17.420.000	53%	13.325.000	59.000
B	54	208	139.120	475	0,95	132.164	451	27.490.000	53%	21.025.000	94.000
B	55	359	139.120	475	0,85	118.252	404	42.450.000	53%	32.475.000	145.000
B	56	284	139.120	475	0,86	119.643	409	33.980.000	53%	26.000.000	116.000
B	57	225	139.120	475	0,88	122.426	418	27.550.000	53%	21.075.000	94.000
B	58	179	139.120	475	0,98	136.338	466	24.400.000	53%	18.675.000	83.000
C	63	207	139.120	475	0,92	127.990	437	26.490.000	53%	20.275.000	90.000
C	64	170	139.120	475	0,98	136.338	466	23.180.000	53%	17.725.000	79.000
C	65	109	139.120	475	1,023	142.320	486	15.510.000	53%	11.875.000	53.000
C	66	80	139.120	475	1,04	144.685	494	11.570.000	53%	8.850.000	40.000
TOPLAM								320.000.000	53%	244.825.000	1.091.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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



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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

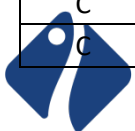
Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 3	95.000	1.140.000	22.500.000	0,051
Emsal 5	30.000	360.000	11.000.000	0,033
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,042

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)
A1	37	0,042	67.893	814.720	19.400.000
A1	38	0,042	55.057	660.683	15.730.000
A1	39	0,042	55.136	661.633	15.755.000
A1	41	0,042	60.321	723.847	17.235.000
A1	42	0,042	59.681	716.171	17.050.000
B	54	0,042	93.860	1.126.320	26.815.000
B	55	0,042	144.973	1.739.678	41.420.000
B	56	0,042	116.014	1.392.168	33.145.000
B	57	0,042	93.883	1.126.594	26.825.000
B	58	0,042	83.511	1.002.128	23.860.000
C	63	0,042	90.517	1.086.207	25.860.000
C	64	0,042	79.166	949.992	22.620.000
C	65	0,042	53.193	638.311	15.200.000
C	66	0,042	39.421	473.054	11.265.000
TOPLAM					312.180.000



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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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	320.000.000
Gelir Yaklaşımı	312.180.000
Uyumlaştırılmış Değer	320.000.000

Yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.

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



Pazar yaklaşımında esas alınan gayrimenkullerin arsa büyüklüğü ve arsadaki yapılaşma hakkı gibi unsurların değerlendirmeye dahil edilememektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasının yanı sıra taşınmazların henüz kira geitrecek inşaat seviyesinde olmaması da dikkate alınarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerlerin nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki pazar değeri toplamı **320.000.000,-TL**, mevcut tamamlanma oranları itibariyle takdir edilen değerleri toplamı ise **244.825.000,-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

Taşınmazlar herhangi bir gelir üretmedikleri için kira değer analizi yapılmamıştır.

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.

10661 ADA, 551 NOLUPARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	320.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	384.000.000,-TL

10661 ADA, 551 NOLUPARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	244.825.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	293.790.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2024

(Ekspertiz tarihi: 04 Ocak 2024)

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

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



invest

2024/0032