

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

16 ADET DÜKKAN, 7 ADET OFİS
ÜMRANİYE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/0038

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1	TAPU KAYITLARI	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	10
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	10
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1	İMAR DURUMU	11
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	14
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ	20



6.3.1	İSTANBUL İLİ	20
6.3.2	ÜMRANİYE İLÇESİ.....	21
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	25
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	27
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	27
8.1.3	SATILIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	28
8.1.4	KİRALIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	28
8.1.5	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	30
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	33
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	34
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	34
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	34
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	34
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	35

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 : 05 Ocak 2024
Rapor Tarihi : 08 Ocak 2024
Raporun Türü: : Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No : 782 - 2024/0038

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : Yamanevler Mahallesi, Yamanevler Projesi, (874 Ada 198 Parsel) Alemdağ Caddesi, A1 Blok; No: 173, 173A, 173B, 173C, 173D, 173E, 173F, BB No: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 197, 198, 199, 200, 201, 202, A2 Blok; No: 173G, 173H, BB No: 161, 162, A3 Blok; No: 173/1, BB No: 1, A4 Blok; No: 173/2, BB No: 1, Dr. Fazıl Küçük Caddesi; A1 Blok, No: 12A, 12B, 12C, BB No: 194,195,196, A2 Blok, No: 10A, 10B, 10C BB No: 3, 158, 159, 160 Ümraniye / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 198 Parsel no'lu, 13.137,40 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 23 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi

İmar Durumu : 25.11.2007 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS:1,50, TAKS:0,40, Hmax: Serbest yapılanma şartları ile Ticaret alanında kalmaktadır.

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.¹

16 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİSİN HALİHAZIR DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	389.670.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	467.604.000,-TL

16 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİSİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	519.635.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	623.562.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>	<i>e-imzalıdır.</i>
Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	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 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul 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 kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ümraniye
MAHALLESİ : İnkılap
ADA NO : 874
PARSEL NO : 198
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 13.137,40 m²
BLOK NO : Bkz. Tablo
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Bkz. Tablo
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
YEVMIYE NO : 5436
CİLT NO : Bkz. Tablo
SAYFA NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : 03.02.2023

BB NO	BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	UAVT
A1	4	OFİS	1	241/59084	251	24832	5269313705
	5	OFİS	1	120/59084	251	24833	5151716627
	6	OFİS	1	141/59084	251	24834	5416619434
	7	OFİS	1	143/59084	251	24835	5248209875
	8	OFİS	1	203/59084	251	24836	5395932014
	9	OFİS	1	583/59084	251	24837	5459079421
	194	DÜKKAN	ZEMİN	258/59084	253	25022	5292214987
	195	DÜKKAN	ZEMİN	182/59084	253	25023	5124527465
	196	DÜKKAN	ZEMİN	362/59084	253	25024	5271306796
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+ 1.KAT	1155/59084	253	25025	5403088114
	198	DÜKKAN	ZEMİN	281/59084	253	25026	5056354599
	199	DÜKKAN	ZEMİN	357/59084	253	25027	5254942591
	200	DÜKKAN	ZEMİN	255/59084	253	25028	5033719609
	201	DÜKKAN	ZEMİN	281/59084	253	25029	5177105136
202	DÜKKAN	ZEMİN	288/59084	253	25030	5211640494	
A2	3	OFİS	1	487/59084	253	25033	5242698552
	158	DÜKKAN	ZEMİN	279/59084	255	25188	5246685019
	159	DÜKKAN	ZEMİN	261/59084	255	25189	5395424319
	160	DÜKKAN	ZEMİN	362/59084	255	25190	5313606385
	161	DÜKKAN	ZEMİN	308/59084	255	25191	5482791646
	162	DÜKKAN	ZEMİN	339/59084	255	25192	5466152922
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	2175/59084	255	25193	5406749332
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	1379/59084	255	25194	5312306821

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 08.01.2024 tarihinde temin edilen takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- A3 BLOK VE A4 BLOK KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 28.09.2023 / Yevmiye No: 41443)
- Yönetim Planı: 01/02/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 03.02.2023 / Yevmiye No: 5436)
- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Tarih: 18.10.2022 / Yevmiye No: 47572)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde A3 ve A4 bloklar için kat mülkiyeti beyanı, yönetim planı beyanı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanları kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

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

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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



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

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

Taşınmazlardan A3 ve A4 bloklara ait yapı kullanma izin belgelerinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde BİNA olarak yer almalarında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

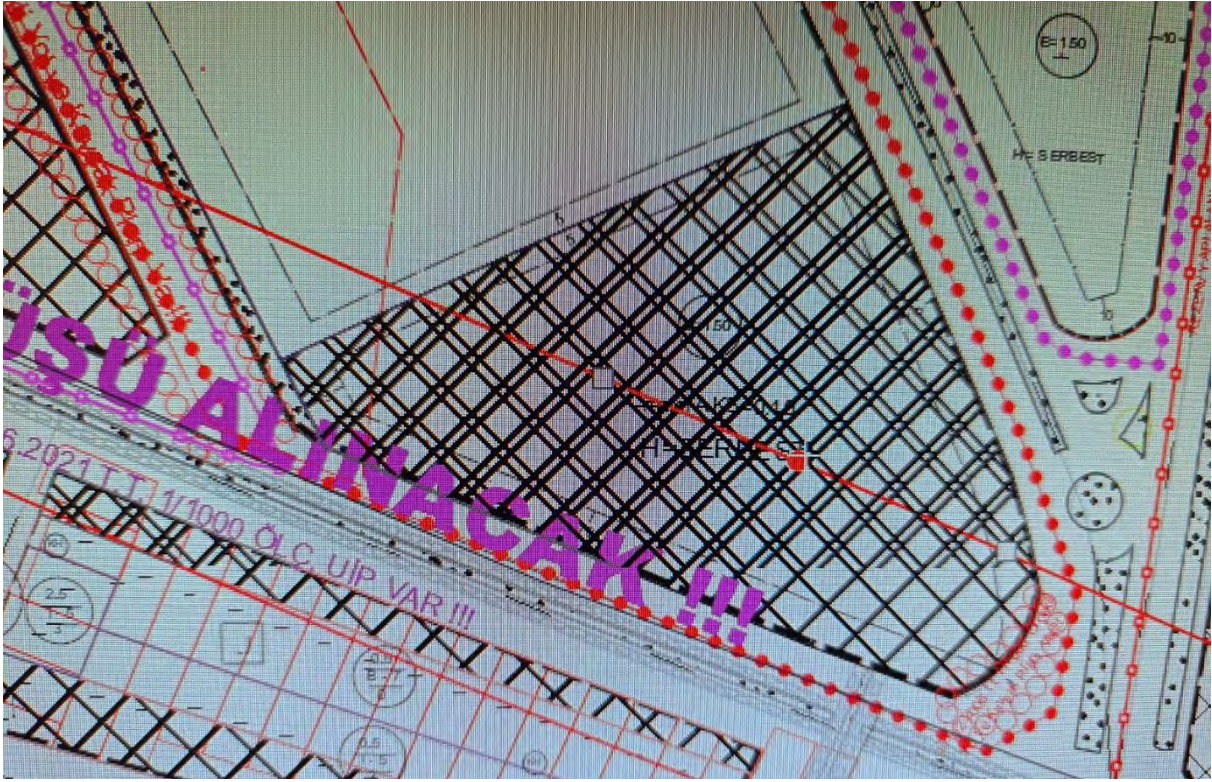
A1 ve A2 Bloklarda yer alan diğer taşınmazlara ait yapı ruhsatları bulunmakta olup inşalarına devam edilmektedir. Taşınmazların planlanan ve mevcut seviye itibarıyla kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi’nde kurulan temaslarda rapora konu parselin, 25.11.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının “KAKS:1.50, TAKS:0,50 ve Hmax: Serbest” şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Yanı sıra parselin Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı’ndan görüş alınması gerektiği şifahi öğrenilmiştir.





4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 25.11.2007 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 09.06.2017 tarih ve 17/6669 sayılı, toplam 311 adet bağımsız bölüm ve 85.783 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 30.07.2018 tarih ve 18/12132 sayılı, toplam 310 adet bağımsız bölüm ve 85.115,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 27.11.2020 tarih ve 20/8770 sayılı, toplam 310 adet bağımsız bölüm ve 87.115,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 09.09.2022 tarih ve 22/8424 sayılı, toplam 310 bağımsız bölüm ve 85.116,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 202 bağımsız bölüm ve 37.519,04 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A1 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 162 bağımsız bölüm ve 35.473,31 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A2 Blok Tadilat Ruhsatı,

- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 6.536,12 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A3 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.09.2022 tarih ve 22/7812 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 2.388,37 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A4 Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 202 bağımsız bölüm ve 37.518,97 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A1 Blok Tadilat Ruhsatı
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 162 bağımsız bölüm ve 35.468,6 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A2 Blok Tadilat Ruhsatı
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 6.536,13 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A3 Blok Tadilat Ruhsatı
- 16.01.2023 tarih ve 22/11642 sayılı, toplam 1 bağımsız bölüm ve 2.388,37 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A4 Blok Tadilat Ruhsatı
- 14.09.2023 tarih ve 23/102019 sayılı, 1 adet bağımsız bölüm ve 6.536,13 m² inşaat alanlı A3 Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 14.09.2023 tarih ve 23/102020 sayılı, 1 adet bağımsız bölüm ve 2.388,37 m² inşaat alanlı A4 Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- A1, A2, A3 ve A4 blokların her biri için ayrı olarak hazırlanmış 13.01.2023 tarih ve 2022/11642 nolu kat irtifakına esas mimari proje.

Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde A1 ve A2 bloklar için 06.06.2023 tarih ve 1365545 YİBF nolu Hakediş Belgesi düzenlendiği ve belgeye göre blokların tamamlanma seviyesinin %20 mertebesinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No: 96, İç Kapı No: 12 Üsküdar/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İstanbul Asya Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullere ait Enerji kimlik belgeleri aşağıdaki gibidir.

- A1 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2234C12796BB numaralı 37.726,97 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A2 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2234FA879DCB numaralı 35.070,58 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- A3 Blok; 20.03.2023 tarih, Y24349CBE0C35 numaralı 538,54 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi

- A4 Blok; 20.03.2023 tarih, Y2434692C2C80 numaralı 1.666,16 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi

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

Tasarlanan proje için düzenlenmiş ruhsatlar, A3 ve A4 blokların iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Halihazırda yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için mevcut inşaat seviyesi itibariyle gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 03.02.2023 tarihinde kat irtifak tesisi işlemi ile Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Arsa sahibi Oryataş İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sebeple 18.10.2022 tarihinde tapu kütüğüne şerh düşülmüştür.



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Mahallesi, Alemdağ Caddesi ve Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde, 874 ada 198 nolu parselde kurulmuş Yamanevler Sitesi bünyesindeki A1 Blok'un zemin katında yer alan 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 bağımsız bölüm nolu, sırasıyla 12A, 12B, 12C, 173A, 173B, 173C, 173D, 173E, 173F kapı numaralı dükkanlar, 1. normal katında yer alan 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 bağımsız bölüm ve kapı numaralı ofisler, A2 Blok'un zemin katında yer alan 158, 159, 160, 161, ve 162 nolu bağımsız bölüm, sırasıyla 10A, 10B, 10C, 173G, 173H kapı numaralı dükkanlar, 1. normal katında yer alan 3 bağımsız bölüm ve kapı numaralı ofis; A3 Blok'un zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm ve 173/1 kapı numaralı dükkan; A4 Blok'un zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm, 173/2 kapı numaralı dükkan olmak üzere toplam 23 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yer aldığı Yamanevler Sitesi; kuzeydoğu cephede Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne, güney yönde ise Alemdağ Caddesi'ne cephelidir. Yamanevler Sitesi'nin yakınında Hisar Hospital Intercontinental, Güven Sanayi Sitesi, Yamanevler Metro İstasyonu, Çakmak Metro İstasyonu, Canpark AVM, Oryapark Rezidans ve Oryapark AVM, Buyaka AVM, markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların dahilinde bulunduğu Yamanevler Sitesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne ve Alemdağ Caddesi'ne cepheli olması, İstanbul Çevreyolu (E80) ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın konumda olması, Yamanevler

ve Çakmak Metro İstasyonları'na yürüme mesafesinde olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

Ayrıca bölgede yapımı tamamlanan ve inşası devam eden konut projeleri ve benzeri yapıların mevcudiyeti taşınmazların prestijini arttıran bir etmendir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Yamanevler Sitesi, 874 ada 216, 217 ve 198 nolu parsel olmak üzere 3 ayrı parsel üzerinde, 5A yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiş toplam 17 adet bloktan oluşmaktadır.
- Halihazırda 216 ve 217 nolu parselde konumlu olan bloklar ile 198 nolu parselde bulunan A3 ve A4 blokların inşai faaliyetleri tamamlanmış olup 198 nolu parselde konumlu A1 ve A2 blokların ise kaba inşaatı devam etmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu, 13.137,40 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 874 ada 198 nolu parsel bünyesinde, A1, A2, A3 ve A4 olmak üzere toplam 4 adet blok bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazlar; A1 Blok'ta yer alan, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölüm; A2 Blok'ta yer alan, 3, 158, 159, 160, 161 ve 162 nolu bağımsız bölüm; A3 Blok'ta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm; A4 Blok'ta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 23 adet bağımsız bölümdür.
- A1 ve A2 Blok; 3 bodrum, zemin, 34 normal kat ve mekanik kat olmak üzere toplam 39 katlı olacak şekilde inşa edilmektedir.
- Mimari projesine göre A1 ve A2 Blok'un 3 ila 1. bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otopark, sığınak, ticaret depo alanları, bina ortak alanları ve teknik alanlar bulunmaktadır.
- A1 Blok'un zemin katında bina girişi, lobi, 8 adet dükkan, 1 adet dubleks dükkan; 1. normal katında, 9 adet ofis ve zemin katta yer alan 1 adet dubleks dükkana ait mahaller; 2 ila 31. normal katlarında, 6'şar adet daire; 32. normal katında 1 adet daire ve 33. normal kat ile irtibatlı 3 adet dubleks daire olmak üzere toplam 202 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- A1 Blok'ta yer alan 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölümler binanın zemin katında; 197 nolu bağımsız bölüm binanın zemin ve 1. normal katlarında; 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu bağımsız bölümler ise binanın 1. normal katında konumlu olup 9, 194, 195, 196 nolu bağımsız bölümler tek yöne (kuzeydoğu), 197 nolu bağımsız bölüm üç yöne (kuzeydoğu - güneybatı - güneydoğu), 4, 5, 6, 7, 8, 198, 199, 200, 201 ve 202 nolu bağımsız bölümler tek yöne (güneybatı) cephelidir.

- A2 Blok'un zemin katında bina girişi, lobi, 5 adet dükkan ve bina ortak alanları; 1. normal katında, 2 adet daire ve 1 adet ofis ve bina ortak alanları; 2 ila 31. normal

katlarında, 5'er adet daire; 32 ve 33. normal katlarında 4 adet dubleks daire olmak üzere toplam 162 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.

- A2 Blok'ta yer alan 158, 159, 160, 161 ve 162 nolu bağımsız bölümler binanın zemin katında; 3 nolu bağımsız bölüm ise binanın 1. normal katında konumlu olup 161 nolu bağımsız bölüm tek yöne (güneybatı), 3 ve 162 nolu bağımsız bölümler iki yöne (güneybatı - kuzey), 158 nolu bağımsız bölüm iki yöne (kuzey - kuzeydoğu), 159 ve 160 nolu bağımsız bölümler tek yöne (kuzeydoğu) cephelidir.
- Halihazırda A1 ve A2 blokların inşaatı tamamlanmamış olup kaba inşaatların 21-22. normal kat seviyelerinde devam ettiği ve inşai tamamlanma oranının yaklaşık %27 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.
- Ümraniye Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada ise A1 ve A2 bloklar için en son 06.06.2023 tarih, 1365545 YİBF nolu ve %20 inşai tamamlanma seviyesi için Hakediş Raporu düzenlendiği şifahen öğrenilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların zeminleri ve tavanları brüt beton olup duvarlarda herhangi bir sıva işlemi yapılmamıştır.
- A3 ve A4 Blok; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Mimari projesine göre A3 ve A4 Blok'un 2 ila 1. bodrum katları A1 ve A2 bloklar ile birlikte yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde 2. bodrum katında kapalı otopark; 1. bodrum katında kapalı otopark, M.K.A alanları ve bina ortak alanları bulunmaktadır.
- A3 blok 1 nolu bağımsız bölüm; zemin katta, katta tek konumlu ve her yöne cephelidir.
- A3 Blok 1 nolu bağımsız bölüm brüt 678 m² kullanım alanı; ticaret, M.K.A. ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın fast food restoranı olarak kullanıldığı ve kullanım amacına uygun olacak şekilde bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Yanı sıra taşınmazın güney ve kuzey cephelerinde bir kısım alanın çevrelenerek açık restoran olarak kullanıldığı görülmüş ancak basit tadilat olması sebebiyle dikkate alınmamıştır.
- Taşınmazın restoran zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen dekoratif ahşap kaplama, kısmen kompozit panel kaplama, tavanları ise dekoratif ahşap kaplama kısmen plastik boyalıdır. WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Dış kapı ve vitrin doğramaları camlı alüminyum doğramadır.
- A4 blok 1 nolu bağımsız bölüm; zemin katta katta tek konumlu ve her yöne cephelidir.
- A4 Blok 1 nolu bağımsız bölüm brüt 412 m² kullanım alanı; ticaret, M.K.A. ve WC hacimlerinden oluşmaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın iç hacimlerinin natamam halde kiralandığı ve kiralyan firma tarafından halihazırda inşai faaliyetlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.
- Taşınmazın zeminleri brüt beton, duvarları kısmen tuğla ile örülü olup halihazırda herhangi bir sıva işlemi veya cam giydirmeleri yapılmamıştır. Tavanları ise alüminyum çatı malzemesi ile kaplı olduğu görülmüştür.
- Taşınmazın natamam pazarlanması sebebiyle inşai seviyesi %100 kabul edilmiştir.

- Yapı kullanma izin belgelerinden anlaşılacağı üzere değerlendirme konusu A3 ve A4 bloklarda yer alan taşınmazların inşaatı 2023 yılının 9. ayında tamamlanmıştır.
- A1, A2, A3 ve A4 bloklarda yer alan tüm taşınmazlara ait yasal ve mevcut kullanım alanları ve kullanım şekilleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	YASAL VE MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
A1	4	OFİS	1	78 m ² (+115 m ² teras)	Ofis ve Teras
	5	OFİS	1	68 m ² (31 m ² teras)	Ofis ve Teras
	6	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)	Ofis ve Teras
	7	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)	Ofis ve Teras
	8	OFİS	1	169 m ²	Ofis ve Depo
	9	OFİS	1	375 m ² (+116 m ² teras)	Ofis ve Teras
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m ²	Ticaret ve WC
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m ²	Ticaret ve WC
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²	Ticaret ve WC
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	508 m ² (ZK:228 m ² + 1.NK: 280 m ²) (+106 m ² teras)	Ticaret, 2 adet WC ve teras
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m ²	Ticaret ve WC
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m ²	Ticaret ve WC
	200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m ²	Ticaret ve WC
	201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m ²	Ticaret ve WC
202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m ²	Ticaret ve WC	
A2	3	OFİS	1	414 m ²	Ofis
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m ²	Ticaret ve WC
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m ²	Ticaret ve WC
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m ²	Ticaret ve WC
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²	Ticaret ve WC
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m ²	Ticaret ve WC
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m ²	Restoran, Mutfak, Oyun Alanı, Depo 2 adet WC
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m ²	Ticaret ve WC

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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



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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmalrı 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 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 piyasasının istikrarını koruyacağı düşünülebilir.

COVID salgını sonrasında döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında 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 yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle 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 düşüğe 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 PİYASASINI BEKLEYEN 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 itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması

Fırsatlar:

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

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne

kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 satış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkin, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye’de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- A3 ve A4 blokların yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.

Olumsuz etken:

- A1 ve A2 blokların inşai faaliyetlerinin devam ediyor olması (geçici etken),
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, Canpark AVM’nin karşısında yer alan, bodrum ve zemin katlarda 200’er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 175’er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, dükkan, 35.210.000 TL (167.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0536 866 26 70) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari

potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyelili ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyelili olarak değerlendirilmiştir.

2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, bodrum ve zemin katta konumlu ve brüt 440 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 180'er m² olmak üzere topla brüt 360 m² olduğu düşünülen dükkan, 30.500.000 TL (141.203,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 223 65 91) Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyelili ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyelili olarak değerlendirilmiştir.
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma katlarda 100'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 20.000.000 TL (142.857,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 262 18 17) Bodrum ve asma kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyelili ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyelili olarak değerlendirilmiştir.
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı ve toplam 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum katta 100 m², zemin katta 100 m² ve asma katta 50 m² olmak üzere toplam 250 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 22.000.000 TL (160.975,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 134 17 34) Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı zemin kat alanına 1/3 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyelili ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyelili olarak değerlendirilmiştir.
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesinin paralelinde yer alan, bodrum katta 152 m², zemin katta 134 m² ve asma katta 134 m² olmak üzere toplam 420 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 16.900.000 TL (80.861,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0553 667 81 22) Bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı zemin kat alanına 1/3 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli ve yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyelili olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Site Yolu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, zemin katta 100 m² kullanım alanlı ve asma katta 50 m² kullanım alanlı ve 100 m² ön kullanım alanı bulunan olmak üzere toplam brüt 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, dükkan, 80.000 TL (685,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0533 314 97 94) Asma kat alanı zemin katta 1/3 oranda indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen düşük şerefliyelilidir.
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde Yamanevler projesinin karşısında yer alan, zemin katta 121 m² kullanım alanlı ve bodrum katta 190 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 311 m² kullanım alanlı olduğu beyan

edilen, giriş katta 121, bodrum katta 120 m² olmak üzere toplam 241 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 60.000 TL (413,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0535 595 68 87) Bodrum katta depo alanı zemin kata 1/5 oranda indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyelili, yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyelidir.

8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta 110 m² kullanım alanlı, bodrum katta 40 m², asma katında 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 80 m² kullanım alanlı, bodrum katta 20 m², asma katında 50 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 50.000 TL (500,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0533 314 97 94) Bodrum kat alanı 1/5 ve asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması, eski yapı bünyesinde konumlu olması ve içerisinde bakımınısız olması sebebiyle düşük şerefliyelidir. Yanı sıra taşınmazın uzun süredir kiralanamaması sebebiyle düşük şerefliyelili olarak değerlendirilmiştir.
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Sütçü İmam Caddesi üzerinde yer alan, binanın zemin katında konumlu, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen köşe dükkan, 58.000 TL (580,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 284 40 03) Site bünyesindeki konumu ve ticari potansiyeli sebebiyle kısmen düşük şerefliyelidir. İstenen değerin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

10. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede plaza bünyesinde yer alan, binanın 4. normal katında konumlu, 185 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 8.850.000,-TL bedelle satılıktır. (59.000,-TL/m²)
11. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 4.850.000,-TL bedelle satılıktır. (53.888,-TL/m²)
12. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 8.000.000,-TL bedelle satılıktır. (61.538,-TL/m²)
13. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, binanın 4. normal katında konumlu, 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen ofis, 5.450.000,-TL bedelle satılıktır. (64.117,-TL/m²)
14. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede plaza bünyesinde yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 750 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen plaza katı, 60.000.000,-TL bedelle satılıktır. (80.000,-TL/m²) 20 nolu emsalle aynı plaza bünyesinde konumlu olup kapitalizasyon oranı hesabında kullanılmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

15. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, binanın 5. normal katında konumlu, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 32.000,-TL bedelle kiralıktır. (213,-TL/m²)
16. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 600 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 480 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 105.000,-TL bedelle kiralıktır. (218,-TL/m²)
17. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 95 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 80 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 22.500,-TL bedelle kiralıktır. (281,-TL/m²)
18. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, binanın 6. normal katında konumlu, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (200,-TL/m²)
19. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen ofis, 38.000,-TL bedelle kiralıktır. (253,-TL/m²)
20. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede plaza bünyesinde yer alan, binanın 7. normal katında konumlu, 750 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen plaza katı, 250.000,-TL bedelle kiralıktır. (333,-TL/m²)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve

uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	210	216	140	137	209
İstenen Fiyat (TL)	35.210.000	30.500.000	20.000.000	22.000.000	16.900.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	31.689.000	28.975.000	19.200.000	21.120.000	16.224.000
Birim Değer (TL/m ²)	150.900	134.145	137.145	154.160	77.625
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	5%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	15%	5%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	25%	15%	15%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	173.535	167.681	157.717	177.284	100.913
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	155.425				

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	117	145	94	100
İstenen Fiyat (TL)	80.000	60.000	50.000	58.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	68.000	57.000	47.500	46.400
Birim Değer (TL/m ²)	580	395	505	465
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	40%	60%	50%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	20%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	65%	65%	55%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	783	652	833	721
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	745			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz birim değer **155.425,-TL/m²** olarak, baz kira birim değeri ise **745,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi A1 Blok 202 nolu dükkan için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

A1 Blok 197 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkanın, 1. normal kat alanı 1/2 oranında zemin kata indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanı ile m² birim değeri ile çarpılarak pazar değeri hesaplanmıştır.

8.1.3 SATILIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m ²)	150	90	130	85	750
İstenen Fiyat (TL)	8.850.000	4.850.000	8.000.000	5.450.000	60.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	8.496.000	4.656.000	7.680.000	5.177.500	57.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	56.640	51.735	59.075	60.910	76.000
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	40%	35%	35%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	5%	10%	5%	10%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	20%	25%	20%	25%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	60%	70%	65%	65%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	90.624	87.950	97.474	100.502	106.400
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	96.590				

8.1.4 KİRALIK OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	15	16	17	18	19	20
Kullanım Alanı (m ²)	150	480	95	150	150	750
İstenen Fiyat (TL)	32.000	105.000	22.500	30.000	38.000	250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	30.400	99.750	21.375	28.500	36.100	237.500
Birim Değer (TL/m ²)	205	210	225	190	240	315
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	35%	65%	50%	70%	40%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	10%	20%	20%	20%	20%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	90%	75%	95%	65%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	308	399	394	371	396	394
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	375					

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık ofis emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak baz satış m² birim değeri **96.590,-TL**, baz kira m² birim değeri ise **375,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal analizi 60-100 m² alan aralığındaki ofisler için için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler için gerekli düzeltmeler yapılarak şerefiyelendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Yanı sıra A1 ve A2 bloklarda yer alan taşınmazların inşai tamamlanma seviyesi %27 olarak tespit edilmiş olup halihazırdaki mevcut inşai tamamlanma seviyesi itibarıyla pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

A1 Blok; 197 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkanın normal kat alanı zemin kata 1/2 oranında indirgenmiş ve ortalama m² birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

BLOK	BB	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	İNŞAI SEVİYESİ	BAZ SATIŞ M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	BAZ KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	ŞEREFİYE KATSAYISI	SATIŞ M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	HALİHAZIRDA İNŞAI TAMAMLANMA SEVİYESİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A1	4	OFİS	1	78 m ² (+115 m ² teras)	78	27%	96.590	375	1,00	96.590	375	5.060.000	7.535.000	29.000
	5	OFİS	1	68 m ² (31 m ² teras)	68	27%	96.590	375	1,00	96.590	375	4.410.000	6.570.000	26.000
	6	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)	80	27%	96.590	375	1,00	96.590	375	5.185.000	7.725.000	30.000
	7	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)	80	27%	96.590	375	1,00	96.590	375	5.185.000	7.725.000	30.000
	8	OFİS	1	169 m ²	169	27%	96.590	375	0,85	82.102	318,75	9.315.000	13.875.000	54.000
	9	OFİS	1	375 m ² (+116 m ² teras)	375	27%	96.590	375	0,80	77.272	300	19.455.000	28.975.000	113.000
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m ²	85	27%	155.425	745	1,10	170.968	819,5	9.755.000	14.530.000	70.000
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m ²	60	27%	155.425	745	1,10	170.968	819,5	6.890.000	10.260.000	49.000
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²	167	27%	155.425	745	0,95	147.654	707,75	16.560.000	24.660.000	118.000
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	508 m ² (ZK:228 m ² + 1.NK: 280 m ²) (+106 m ² teras)	368	27%	155.425	745	0,70	108.798	521,5	26.885.000	40.035.000	192.000
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m ²	177	27%	155.425	745	0,90	139.883	670,5	16.625.000	24.760.000	119.000
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m ²	218	27%	155.425	745	0,85	132.111	633,25	19.340.000	28.800.000	138.000
200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m ²	125	27%	155.425	745	0,95	147.654	707,75	12.395.000	18.455.000	88.000	
201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m ²	119	27%	155.425	745	0,98	152.317	730,1	12.170.000	18.125.000	87.000	
202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m ²	108	27%	155.425	745	1,00	155.425	745	11.270.000	16.785.000	80.000	
A2	3	OFİS	1	414 m ²	414	27%	96.590	375	0,70	67.613	262,5	18.795.000	27.990.000	109.000
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m ²	160	27%	155.425	745	0,90	139.883	670,5	15.030.000	22.380.000	107.000
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m ²	68	27%	155.425	745	1,10	170.968	819,5	7.805.000	11.625.000	56.000
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m ²	110	27%	155.425	745	1,00	155.425	745	11.480.000	17.095.000	82.000
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²	167	27%	155.425	745	0,90	139.883	670,5	15.685.000	23.360.000	112.000
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m ²	174	27%	155.425	745	0,90	139.883	670,5	16.345.000	24.340.000	117.000
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m ²	690	100%	155.425	745	0,70	108.798	521,5	75.070.000	75.070.000	360.000
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m ²	450	100%	155.425	745	0,70	108.798	521,5	48.960.000	48.960.000	235.000
TOPLAM												389.670.000	519.635.000	2.401.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlendirme; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen



yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-	93.000	1.116.000	20.000.000	0,056
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,056

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazlar ile aynı sitede ancak 874 ada 217 nolu parselde yer alan dükkanlar için 09.02.2023 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

Ofisler için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
14-20	250.000	3.000.000	60.000.000	0,050
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,050

Bu yöntemle hesaplanan dükkan ve ofislerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ (TL)
A1	4	OFİS	1	78 m ² (+115 m ² teras)	78	29.000	348.000	0,050	6.960.000
	5	OFİS	1	68 m ² (31 m ² teras)	68	26.000	312.000	0,050	6.240.000
	6	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)	80	30.000	360.000	0,050	7.200.000
	7	OFİS	1	80 m ² (36 m ² teras)	80	30.000	360.000	0,050	7.200.000
	8	OFİS	1	169 m ²	169	54.000	648.000	0,050	12.960.000
	9	OFİS	1	375 m ² (+116 m ² teras)	375	113.000	1.356.000	0,050	27.120.000
	194	DÜKKAN	ZEMİN	85 m ²	85	70.000	840.000	0,056	15.000.000
	195	DÜKKAN	ZEMİN	60 m ²	60	49.000	588.000	0,056	10.500.000
	196	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²	167	118.000	1.416.000	0,056	25.285.000
	197	DUBLEKS DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	508 m ² (ZK:228 m ² + 1.NK: 280 m ²) (+106 m ² teras)	368	192.000	2.304.000	0,056	41.145.000
	198	DÜKKAN	ZEMİN	177 m ²	177	119.000	1.428.000	0,056	25.500.000
	199	DÜKKAN	ZEMİN	218 m ²	218	138.000	1.656.000	0,056	29.570.000
	200	DÜKKAN	ZEMİN	125 m ²	125	88.000	1.056.000	0,056	18.855.000
	201	DÜKKAN	ZEMİN	119 m ²	119	87.000	1.044.000	0,056	18.645.000
202	DÜKKAN	ZEMİN	108 m ²	108	80.000	960.000	0,056	17.145.000	
A2	3	OFİS	1	414 m ²	414	109.000	1.308.000	0,050	26.160.000
	158	DÜKKAN	ZEMİN	160 m ²	160	107.000	1.284.000	0,056	22.930.000
	159	DÜKKAN	ZEMİN	68 m ²	68	56.000	672.000	0,056	12.000.000
	160	DÜKKAN	ZEMİN	110 m ²	110	82.000	984.000	0,056	17.570.000
	161	DÜKKAN	ZEMİN	167 m ²	167	112.000	1.344.000	0,056	24.000.000
	162	DÜKKAN	ZEMİN	174 m ²	174	117.000	1.404.000	0,056	25.070.000
A3	1	DÜKKAN	ZEMİN	690 m ²	690	360.000	4.320.000	0,056	77.145.000
A4	1	DÜKKAN	ZEMİN	450 m ²	450	235.000	2.820.000	0,056	50.355.000
TOPLAM						2.401.000	28.812.000		524.555.000

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Bugünkü Mevcut Durum Değeri)	389.670.000
Pazar Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	519.635.000
Gelir Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	524.555.000
Uyumlaştırılmış Değer	389.670.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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



Buna göre rapor konusu taşınmazların mevcut inşai tamamlanma oranı itibariyle değerleri toplamı **389.670.000,-TL**, tamamlanması durumundaki Pazar değerleri toplamı ise **519.635.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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 VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Arsa sahibi Oryataş İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 2.401.000,-TL, yıllık kira değeri ise 28.812.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAMANEVLER SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 16 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİSİN HALİHAZIR DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	389.670.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	467.604.000,-TL

YAMANEVLER SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 16 ADET DÜKKAN VE 7 ADET OFİSİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	519.635.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	623.562.000,-TL

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

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024

(Ekspertiz tarihi: 05 Ocak 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)