Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1 (5 ADET DEPOLU DÜKKAN) AVCILAR/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/1318

ABDULKADIR ÜSTÜNER
Bu belge ********** kimlik numarali ABDULKADIR ÜSTÜNER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/07/2024 20:04

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/07/2024 19:26

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/07/2024 19:24

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

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

6.3.1. **İSTANBUL İLİ** **18**

6.3.2. **AVCILAR İLÇESİ** **19**

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** **22**

8.1. **PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ** **22**

8.1.1. **SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ** **23**

8.1.2. **KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ** **24**

8.1.3. **ULAŞILAN SONUÇ** **24**

8.2. **GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ** **25**

8.3. **ULAŞILAN SONUÇ** **26**

8.4. **MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ** **26**

8.5. **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ** **27**

8.5.1. **BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR** **28**

8.5.2. **ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ** **28**

8.5.3. **MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ** **28**

8.5.4. **HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI** **28**

8.5.5. **KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER** **28**

9.BÖLÜM **DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL 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	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	24 Haziran 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	28 Haziran 2024
Rapor Tarihi	:	05 Temmuz 2024
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2024/1318
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Tahtakale Mahallesi, Halkalı Caddesi, Ispartakule Avrupa Konutları 1 Sitesi, 5.Blok, C Giriş, 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler (643 Ada, 1 Parsel) Avcılar/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 643 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	:	Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkullerin bulunduğu parsel 30.09.2013 T.T. Tahtakule Ispartakule Toplu Konut Revizyon ve İlave Uygulama İmar Plan kapsamında 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede yer almakta olup 'Emsal:1,50', Hmax:Serbest' yapılaşma koşullarına sahiptir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

643 ADA, 1 NOLU **PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN** 5 ADET **BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN**	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	42.575.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	51.090.000,-TL

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

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %25
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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Avcılar
KÖYÜ	:	Firuzköy Mahallesi
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	643
PARSEL NO	:	1
ANA **GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ**	:	5 Bloklu Betonarme Kargir Bina ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	35.462 m²
BLOK**/GİRİŞ**	:	5. Blok / C
YEVMİYE NO	:	33564
TAPU TARİHİ	:	20.11.2023

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

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 26.06.2004 tarihi itibariyle temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

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

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanı bulunmaktadır.

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

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

Gayrimenkulün üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

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

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

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

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

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 20.11.2023 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. firmasının GYO dönüşümü sonrasında Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

Unvan değişikliği işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

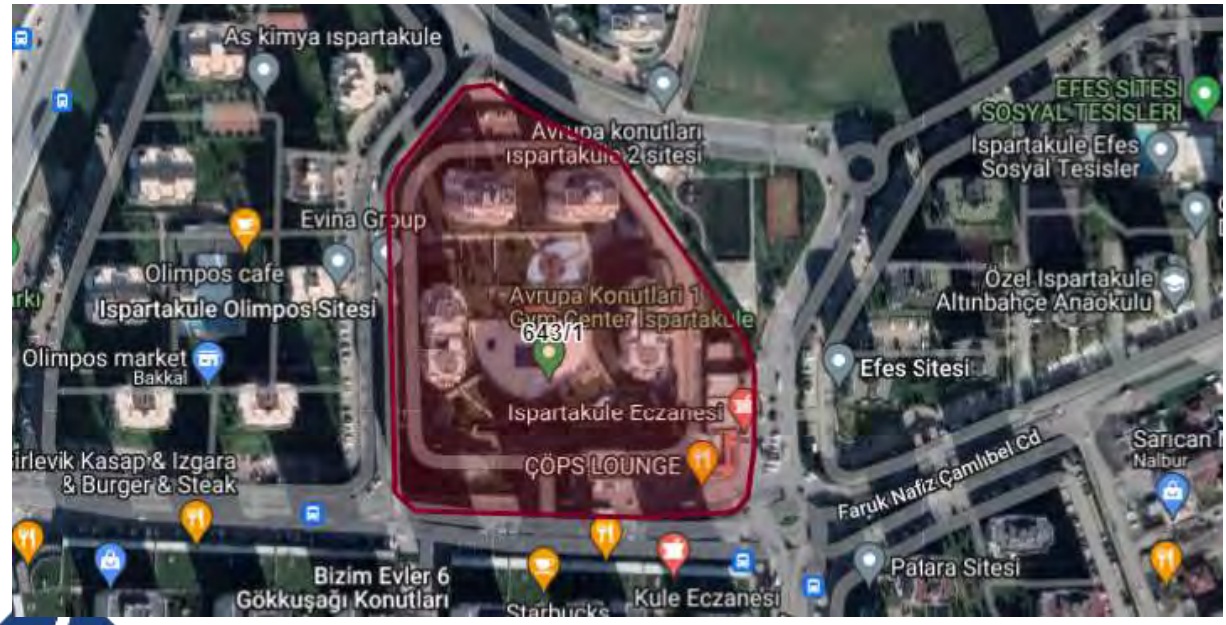
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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



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

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

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

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

BB NO	KAT	BRÜT KULLANIM ALANI (m²)
1	Zemin	120
2	Zemin	120
3	Zemin	120
4	Zemin	120
5	Zemin	150

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır. Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

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

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

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte

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

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması 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 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,

- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

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 otalama sıcaklık 28°C'dir.

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. AVCILAR İLÇESİ

İstanbul'un Batısında, Marmara Denizi sahilinde, İstanbul merkezine 27 kilometre uzaklıktadır. Doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m2'lik bir yüzölçümüne sahiptir. TEM otoyolu ile E-5 (d-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. Bugünkü Avcılar'ın çekirdeğini oluşturan yerleşim yeri, Cumhuriyetten önce küçük bir Rum köyüydü. Bu köy, Ambarlı civarındaydı. Cumhuriyet sonrası devirde, 1924 yılında Ambarlı köyü Rumları 40-50 hane olarak Türkler ile değiştirildi. Rumlardan boşalan yerlere askeri ambarların yerleştirilmesi nedeniyle bu mezkun yere Ambarlı denildi. Buraya Türklerin yerleşmesiyle tarımcılık daha önem kazanmıştır. 1924 yılında Ambarlı köyü Rumları 40-50 hane olarak Türkler ile değiştirilmiştir. 1928 yılında 35 hanelik yeni bir göçmen grubu, Ambarlı'nın kuzeyinde bulunan 12.000 dönümlük Amindos Çiftliği'ni satın alarak (şimdiki Avcılar) çiftliğin binalarına yerleşmişlerdir. 1934 yılında çiftliğin nüfusu artarak köy hüviyetini almıştır. 1924 yılında Rum Ahalisi'nin gitmesinden sonra Yunanistan'ın Selanik çevresinden Türkler getirilerek buraya yerleştirildi. 1960 yılında 1.979; 1975'te 14.888; olan Avcılar nüfusu 1985'te 105 bini aşmıştır. 1997 sayımında nüfusu 214 bin olarak tespit edilen Avcılar, 17 Ağustos 1999 depreminde büyük hasar görmüştür. Köy olarak anıldığı zamanlarda balıkçılık ve tarımla geçinen Avcılar halkı, özellikle 1970'lerden itibaren bölgede kurulan sanayi merkezlerinde çalışmaya başlamışlardır. Avcılar nüfusunun yaklaşık yüzde 70'ini İstanbul dışından gelenler oluşturmaktadır.

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

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

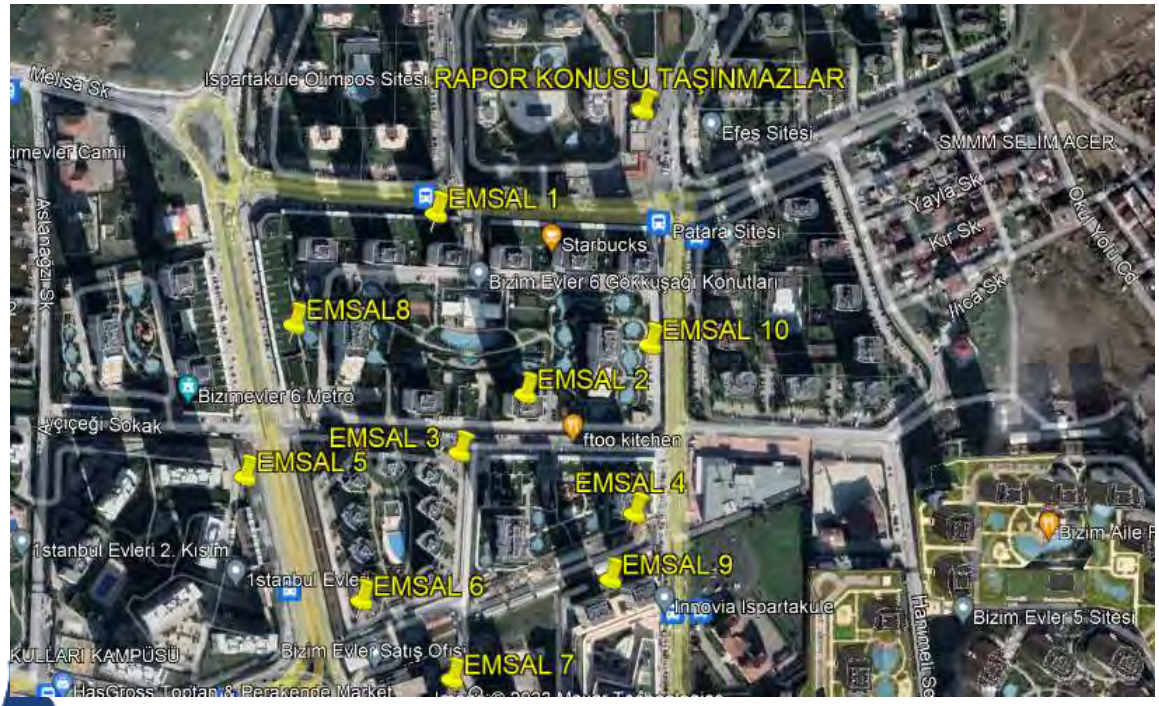
Bölgede Konumlu Satılık Dükkan Emsaller;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın bodrum, zemin ve asma katlarında konumlu, tüm katlarda 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı depolu dükkanın 22.250.000,-TL (92.708,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 indirgendiğinde (16 m²), asma katı 1/3 indirgendiğinde (27 m²), 123 m² zemin kat alanı üzerinden 180.894,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi 0536 563 74 90)
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 6.000.000,-TL (80.000,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0549 633 01 01)
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin ve asma katında konumlu her katta 40 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkanın 4.500.000,-TL (56.250,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın asma katı 1/3 indirgendiğinde 53 m² zemin kat alanı üzerinden 84.905,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi 0546 690 11 50) Emsal konum olarak dezavantajlıdır.
4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkanın 5.400.000,-TL (120.000,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0542 416 11 15)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, düz giriş dükkan 5.250.000,-TL (116.667,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi 0544 971 11 71) Değerleme konusu taşınmaz 21.000,-TL bedelle kiralıktır.

6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve nitelikli konut sitesi bünyesinde yer alan binanın zemin (90 m²) ve bodrum (80 m²) katında konumlu toplam 170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 12.000.000,-TL (70.588,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi: 0532 469 79 90) Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 indirgendiğinde (16 m²), 106 m² zemin kat alanı üzerinden 113.207,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

Bölgede Konumlu Kiralık Olan **Dükkan** Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan nitelikli site bünyesindeki binanın zemin katında konumlu 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 25.000,-TL (385,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0533 250 27 99)
8. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan nitelikli site bünyesindeki binanın zemin katında konumlu 220 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 72.000,-TL (327,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi 554 625 73 52)
9. Değerleme konusu taşınmazlara aynı bölgede yer alan nitelikli site bünyesindeki binanın zemin ve asma katlarında konumlu her katta 50'şer m² olmak üzere toplam 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkan 30.000,-TL (450,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0544 263 51 35) (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)
10. Değerleme konusu taşınmazlara aynı bölgede yer alan nitelikli site bünyesindeki binanın bodrum, zemin ve asma katlarında konumlu, 40 m² bodrum, 160 m² zemin ve 130 m² asma kat olmak üzere toplam 330 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı depolu dükkan 110.000,-TL (520,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0544 896 19 36) (Bodrum kat 1/5 ve asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) İstenen değerin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler

çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

8.1.1. SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Kullanım Alanı (m²)	123	75	53	45	45	106
İstenen Fiyat (TL)	22.250.000	6.000.000	4.500.000	5.250.000	5.400.000	12.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	20.025.000	5.400.000	4.050.000	4.725.000	4.860.000	10.800.000
Birim Değer (TL/m²)	162.805	72.000	76.415	105.000	108.000	101.887
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	15%	10%	5%	-5%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	0%	0%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	20%	10%	5%	-5%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	154.665	86.400	84.057	110.250	102.600	117.170
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**109.190**					

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

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

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

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

8.1.2. KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m²)	65	220	67	211
İstenen Fiyat (TL)	25.000	72.000	30.000	110.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	24.000	57.600	28.800	88.000
Birim Değer (TL/m²)	369	262	430	417
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	25%	0%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	25%	0%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	370	330	430	480
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	405			

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

- Emsal konum olarak irdelendiğinde 7,8, ve 9 nolu taşınmazların sokak ya da cadde üzerinde bulunmasının yanı sıra bulundukları lokasyondaki ticari potansiyele ve dükkanların sokak ve cadde üzerinden görünürlüğüne göre benzer nitelikte olduklarından konum düzeltmesi yapılmamış, 10 nolu emsal ise daha hareketli bir kısımda yer alması sebebiyle % 10 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.

- 8 ve 10 nolu emsaller alan olarak irdelendiğinde emsallerin zemin kat alanları rapor konusu taşınmazlara göre oldukça büyük olmaları sebebiyle %25 alan düzeltmesi yapılmıştır.

- Emsaller inşaat kalitesi olarak irdelendiğinde ise benzer nitelikteki site içerisinde yer almaları sebebiyle inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmamıştır.

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m² satış birim değeri 109.190,-**TL/m²,** kira m² birim değeri ise 405,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. **Ayrıca taşınmazlara ait bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak bağımsız bölümlerin pazar değerleri hesaplanmıştır.**

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme 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 tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (M²)	PİYASA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan	109.190	405	120	72	7.860.000	29.160
2	Dükkan	109.190	405	120	72	7.860.000	29.160
3	Dükkan	109.190	405	120	72	7.860.000	29.160
4	Dükkan	109.190	405	120	72	7.860.000	29.160
5	Dükkan	109.190	405	150	102	11.135.000	41.310
			TOPLAM	**630**	**390**	**42.575.000**	**157.950**

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 değerleme 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 değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

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

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.

Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 5	21.000	252.000	5.250.000	0,048
Dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BB	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan	29.160	349.920	0,048	7.290.000
2	Dükkan	29.160	349.920	0,048	7.290.000
3	Dükkan	29.160	349.920	0,048	7.290.000
4	Dükkan	29.160	349.920	0,048	7.290.000
5	Dükkan	41.310	495.720	0,048	10.330.000
	TOPLAM	**157.950**	**1.895.400**		**39.490.000**

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

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

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	42.575.000
Gelir Yaklaşımı	39.490.000
Uyumlaştırılmış Değer	42.575.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı 42.575.000,-TL olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 157.950 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.895.400 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen **KDV Hariç Değer (TL)**	Uzman	Sorumlu **Değerleme Uzmanı**	Sorumlu **Değerleme Uzmanı**
05.01.2023	2023/5318	30.495.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2119	40.620.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2923	40.620.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3754	40.815.000	Abdulkadir ÜSTÜNER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 5 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

643 ADA, 1 NOLU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	42.575.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	51.090.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman 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. 05 Temmuz 2024

(Ekspertiz tarihi: 28 Haziran 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Abdulkadir ÜSTÜNER **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 405698)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)