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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRUPA KONUTLARI TEM (KREŞ) GAZİOSMANPAŞA/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2652

ORCUN ANIL TÜMER
Bu belge ********** kimlik numarali ORCUN ANIL TÜMER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 17:24

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 17:05

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:50

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 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 9
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 9
4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.1 İMAR DURUMU 10
4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 11
4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 11
4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 11
4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 11
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 11
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 11
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 13
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 14
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 14
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 14
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 16
6.3 BÖLGE ANALİZİ 17

6.3.1 İSTANBUL İLİ 17
6.3.2 GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ 18
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 19
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 19
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 21
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 21
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 22
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 22
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 23
8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 24
8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ 24
8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 24
8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ 25
8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 26
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 27
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 27
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 27
8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 27
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 27
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 28

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	:	17 Aralık 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	31 Aralık 2024
Rapor Tarihi	:	08 Ocak 2025
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 782 - 2024/2652
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, (6619 Ada 1 Parsel) Avrupa Konutları TEM Sitesi, Blok: 33, No: 34AT Gaziosmanpaşa / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 Ada, 1 Parsel no'lu, 122.621,00 m² yüzölçümlü, "36 Bloklu Betonarme Apartman" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan, 33 Blok isimli 'Kreş'
Sahibi	:	Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İmar Durumu	:	Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin, 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon uygulama imar planında `Konut + Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve `Emsal: 2,50`; `Hmaks: Serbest` yapılaşma koşullarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[1]

KREŞ İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**88.730.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**106.476.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	***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 6697no'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:8/2/1 Bakırköy / İstanbul

TELEFON NO : 0 (212) 571 13 55

ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 400.000.000,-TL

KAYITLI SERMAYE TAVANI : 1.675.000.000,-TL

KURULUŞ TARİHİ : 06.07.2010

HALKA AÇIKLIK ORANI : %25

NACE KODU : 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)

FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 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, 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 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.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Gaziosmanpaşa
MAHALLESİ	:	Karayolları
PAFTA NO	:	F21-C-19-A-1-D
ADA NO	:	6619
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	36 Bloklu Betonarme Apartman
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	122.621,00 m²
BLOK NO	:	33
KAT NO	:	Zemin+1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	-Kreş---
ARSA PAYI	:	1608/313600
YEVMİYE NO	:	31642
CİLT NO	:	28
SAYFA NO	:	2684
TAPU TARİHİ	:	27.11.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 12.12.2024 tarih itibariyle temin edilen takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümünde:

- Yönetim Planı Değişikliği :(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 21.06.2019 Yevmiye: 10594)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (Tarih: 16.12.2009 Yevmiye: 20719)
- Diğer (Konusu: 6619 ada 1 parselde 35.Blok 1,2,3,4 nolu bağımsız bölümler,6619 ada 1 ve 4 parsellerdeki bağımsız bölümler ile ortaklaşa kullanılan yerdir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 03.11.2009 Yevmiye: 18628)
- Yönetim Planı: 07/02/2008 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 19.02.2008 Yevmiye: 2059)

İrtifak Bölümünde:

- H: KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 6619 ADA 1 PARSELİN 1228 M2 LİK KISMI ÜZERİNDE GEÇİT HAKKI VARDIR. (Şablon: Geçit Hakkı) (18.10.2007 / 21272)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, ortak yerlere ilişkin beyan ile irtifak hakkı bulunmaktadır.

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

Ortaklaşa kullanılan yer beyanı ile irtifak hakkı ise farklı parseller üzerinde yer alan sitenin kullanım ve geçit hakkına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN 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. "

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.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde "Bina/İşyeri" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 30.10.2006 tarihli 1/1000 ölçekli TOKİ Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax: serbest yükseklikte, Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına haiz İş Merkezi alanında kalmaktadır.

Ancak 20.02.2020 tarih, 310145 sayı ile resmi gazetede yayınlanan kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı kanununu 8. Maddesi (B) bendinde değişiklik yapılarak İmar Planlarında Y-ençok: serbest olarak belirlenemeyeceği ve 13. Maddesi ile İmar Kanuna Geçici Madde 20 eklenerek, bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda 01.07.2021 tarihine kadar plan değişikliği ve revizyonları yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin hususlar 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olup adı geçen parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Bu sebeple hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onay aşamasında olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

Halihazırda parselin uygulama imar planının onay aşamasında olmasına rağmen parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapıların bulunması sebebiyle bu hususun mevcut yapıları etkilemediği ve GYO portföyünde yer almasına ilişkin herhangi bir engeli bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

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

- 20.09.2007 tarih ve 903 sayılı toplam 1 bağımsız bölüm ve 632,70 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 26.12.2007 tarih 1223 sayılı toplam 1 bağımsız bölüm ve 1.395,08 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 09.10.2009 tarih 977605 sayılı toplam 1 bağımsız bölüm ve 1.395,08 m² inşaat alanı için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 25.12.2007 tarih ve 636956 nolu kat irtifakına esas mimari proje.

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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 gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

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

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti 27.11.2023 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. firmasının GYO dönüşümü sonrasında Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

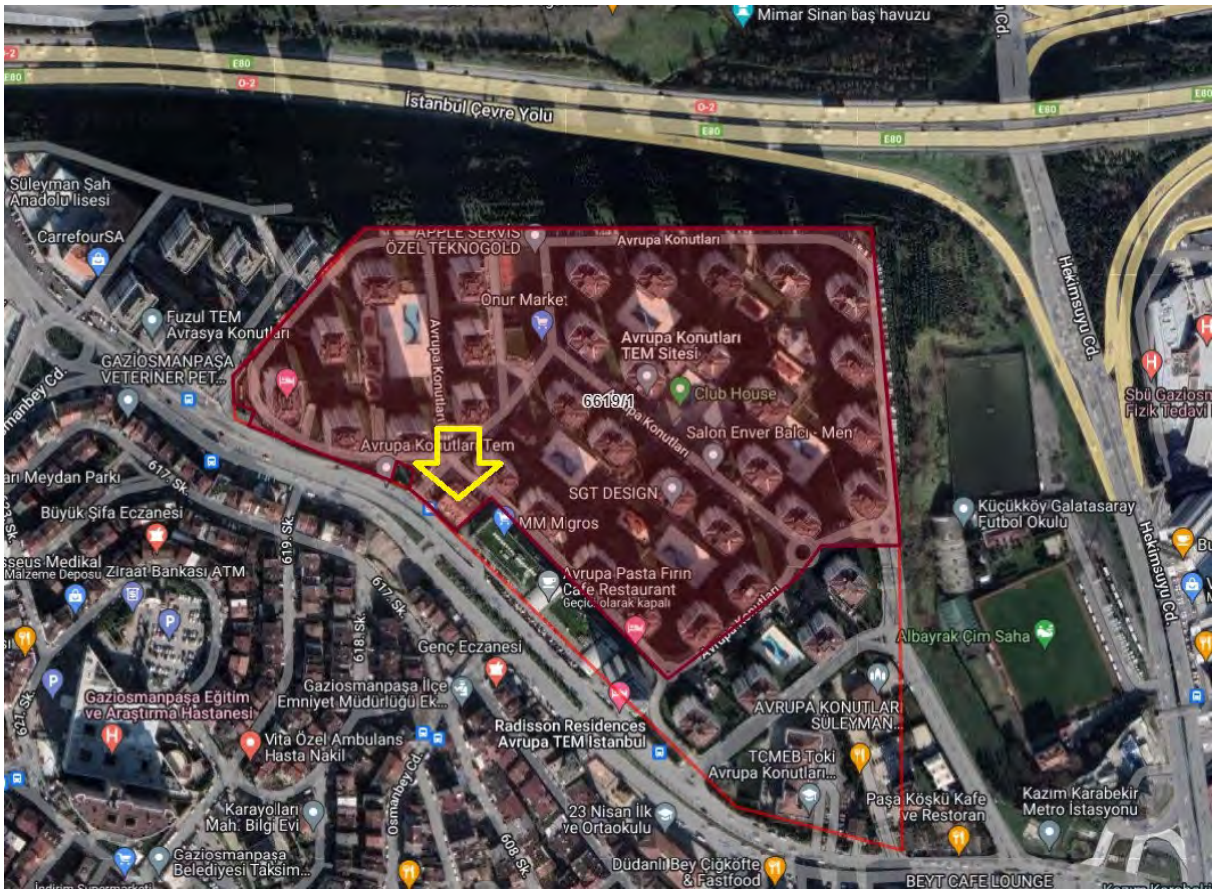
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde ve 6619 ada, 1 nolu parselde konumlu olan TEM Avrupa Konutları Sitesi bünyesindeki 34AT kapı nolu 33. Blok'ta yer alan 1 bağımsız bölüm nolu kreştir.



Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, 8-15 katlı binalardan oluşan konut siteleri, alt-orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 4-6 katlı eski kooperatif siteleri ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Gaziosmanpaşa Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi`ne 200 m, Gaziosmanpaşa Mesleki ve Anadolu Teknik Meslek Lisesi`ne 600 m, Küçükköy Anadolu İmam Hatip Lisesi`ne 700 m mesafededir. Topografik olarak eğimli bir bölgede yer alan taşınmazın çevresinde teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı siteye Abdi İpekçi Caddesi üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu TEM Avrupa Konutları Sitesi, 122.621,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 6619 ada 1 nolu parsel üzerinde 4A yapı sınıfında, ayrık nizamda, A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 tipte inşa edilmiş 36 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde toplam 3100 adet konut, çarşı bloğu, 5 adet yarı olimpik açık ve 1 kapalı havuz, sağlık-spor tesisi (squash, tenis, fitness vs.), süpermarket, dershane ve ilköğretim okulu, tüm mesken ve iş yerlerine ait garaj alanları bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazın yer aldığı 33. Blok; bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. 33. Blok Abdi İpekçi Caddesi üzerinden siteye bakıldığında sağdan 1. bloktur.
- Projesine göre bina bodrum katta brüt 525 m² kullanım alanlı, kazan dairesi ve mekanik alan; zemin katta brüt 525 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet derslik, tesisat odası, oyun alanı, revir, öğretmenler odası, elektrik odası ve vestiyer; 1. normal katta brüt 495 m² kullanım alanlı, gözlem odası, derslik, WC, spor ve aktivite salonu; 2. normal katta brüt 215 m² kullanım alanlı, mekanik alan olmak üzere toplam brüt 1.760 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Halihazırda Bahçeşehir Koleji tarafından kullanılan taşınmazın iç mimarisinin kreş kullanımına uygun olacak şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler iç mekanda yapılmış olduğundan yeniden ruhsat alınmasına gerek bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Taşınmazın zemini seramik, laminat parke, pvc veya halı kaplı, duvaları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı ve asma tavandır. WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları taşyünü asma tavandır. WC hacimlerinde lavabo ve klozet mevcuttur. Pencere doğramaları PVC'den mamül ve çift camlıdır. İç kapıları amerikan panel kapıdır.

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 gayrimenkullün lokasyonu, kullanım fonksiyonu, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımı 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

invest
2024/2652

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 görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN 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,

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

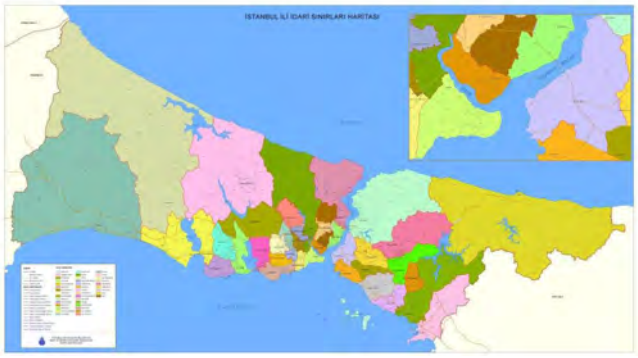
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

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 GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ

Gaziosmanpaşa, İstanbul'un bir ilçesidir. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy mevkii olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır. Gaziosmanpaşa'nın merkezine eskiden Taşlıtarla denirdi. Gaziosmanpaşa ilçesi Bayrampaşa, Esenler, Eyüpsultan ve Sultangazi ilçeleri ile komşudur.

Nüfusun artmasıyla trafik sorunu da artmaktadır. T4 tramvay hattı ve M7 metro hattının açılmasıyla modern bir ulaşıma da sahip olmuştur. Bu yüzden en fazla göç alan ilçe konumuna gelmiştir.

Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle vardır. 2008 yılında çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Arnavutköy ve Sultangazi ilçe statüsü kazanmıştır. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1.013.048'den (2007) 460.675'e (2008) düşmüş ve "Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" unvanını kaybetmiştir.

1990 Genel Nüfus Sayımı'na göre ilçe merkezinin genç bir nüfusa sahip olduğu belirlenmiştir; 20 yaşın altındaki nüfus toplam nüfusun yarısına yakındır. Yine aynı sayıma göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88,1 olduğu görülmüştür. İlçe merkezinde okuma yazma bilenlerden %81,3'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuştur. Bunlardan %75,7'si ilkokulu, %12,9'u ortaokul ve dengi okulları, %9,2'si lise ve dengi okulları ve %2,2'si yükseköğrenim kurumlarını bitirmiştir.

Gaziosmanpaşa ilçe merkezinde iktisaden faal nüfus 12 ve daha yukarı yaştaki nüfusun %48,4'ünü oluşturmaktadır. Bu, 12 yaş üzerindeki nüfusun yaklaşık yarısının faal olarak ekonomik hayata katıldığını, diğer yarısının ise ekonomik açıdan faal olmadığını ortaya çıkmaktadır. İktisaden faal olmayan nüfusun büyük kısmını ev kadınları oluşturmaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüpsultan ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu güneydoğudaki topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kıraç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı.

Gaziosmanpaşa, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür. Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir.

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Birliği'nin verilerine göre, Gaziosmanpaşa'da 498 küçük ölçekli, 145 orta ölçekli ve 18 de büyük ölçekli işletme bulunuyor. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmelerde 3.688 kişi çalışıyor. Bununla birlikte İlçeye bağlı köylerde kırsal nüfusun geçimini temin ettiği tarımsal üretim de vardır. Ancak tarımsal üretim her geçen gün azalmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olması,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışıla gelmişin dışındaki hareketlilik.

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.

Bina ve Arsa Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 175 m² arsa üzerinde konumlu, 5 katlı toplam 725 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 18.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0552 486 10 01) (Bina değeri: 725 m² x 10.000,-TL: 7.250.000,-TL / Arsa değeri: 18.500.000,-TL – 7.250.000,-TL: 11.250.000,-TL / Arsa m² değeri: 11.250.000,-TL / 175 m²: 64.285,-TL/m²)
2. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 963 m² arsa üzerinde konumlu, 5 katlı toplam 5.500 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 110.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0537 960 98 14) (Bina değeri: 5.500 m² x 10.000,-TL: 55.000.000,-TL / Arsa değeri: 110.000.000,-TL – 55.000.000,-TL: 55.000.000,-TL / Arsa m² değeri: 55.000.000,-TL / 963 m²: 57.113,-TL/m²)

3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 248 m² arsa üzerinde konumlu, 4 katlı toplam 600 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 24.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0531 433 82 41) (Bina değeri: 600 m² x 12.500,-TL: 7.500.000,-TL / Arsa değeri: 24.500.000,-TL – 7.500.000,-TL: 17.000.000,-TL / Arsa m² değeri: 17.000.000,-TL / 248 m²: 68.548,-TL/m²)
4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 119 m² arsa üzerinde konumlu, 6 katlı toplam 600 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen bina 13.950.000,-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0535 515 85 53) (Bina değeri: 600 m² x 12.500,-TL: 7.500.000,-TL / Arsa değeri: 13.950.000,-TL – 7.500.000,-TL: 6.450.000,-TL / Arsa m² değeri: 6.450.000,-TL / 119 m²: 54.201,-TL/m²)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Osmanbey Caddesi üzerinde hastane karşında konumlu, 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede konumlu, 184 m² alanlı arsa 15.750.000,-TL (85.598,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 580 22 56) Hastane karşısında konumlu olması sebebiyle yüksek m² fiyatı olmasına rağmen yapılaşma olarak konu taşınmaza göre daha kötüdür.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Bina Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 7 katlı, toplam brüt 1.000 m² kullanım alanlı, otel ve dershane yapımına uygun olduğu beyan edilen bina aylık 200.000,-TL (200-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0535 353 96 71) Emsal konum olarak oldukça avantajlıdır.
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 6 katlı, toplam brüt 2.150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen okul, dershane ve yurt kullanımına uygun bina aylık 260.000,-TL (121-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0535 279 46 30)

8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 5 katlı, toplam brüt 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina aylık 82.000,-TL (164-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0537 212 36 46)

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 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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

SATILIK ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı (m²)	175	963	248	119	184
İstenen Fiyat (TL)	18.500.000	110.000.000	24.500.000	13.950.000	15.750.000
İnşai Maliyetler Çıkarıldıktan Sonra Kalan Arsa Değeri (TL)	11.250.000	55.000.000	17.000.000	6.450.000	15.750.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10.687.500	52.250.000	16.150.000	6.127.500	14.962.500
Birim Değer (TL/m²)	61.071	54.258	65.121	51.492	81.318
Konum / Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	25%	15%	35%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	15%	15%	5%	15%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	40%	20%	50%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	82.445	75.960	78.145	77.240	97.580
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**82.275**				

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

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde çevre yoluna uzaklıkları sebebiyle sırasıyla % 20, % 25, % 15, % 35 ve % 10 düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir.

- Emsaller yapılaşma hakkı olarak değerlendirildiğinde emsal 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin yüzölçümleri ve imar durumları sebebiyle proje geliştirilebilir nitelikte olmalarından dolayı % 5 ila % 15 aralığında, emsal 5'nın ise hastane karşısında yer alması

ve yüksek fiyata satılması sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine sebebiyle % 10 düşük şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **82.275,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

KİRALIK BİNA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	6	7	8
Kullanım Alanı (m²)	1.000	2.150	500
İstenen Fiyat (TL)	200.000	260.000	82.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	190.000	249.600	79.540
Birim Değer (TL/m²)	190	115	160
Konum Düzeltmesi (%)	-30%	30%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	25%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	65%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	162	190	192
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	181		

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık bina emsalleri araştırılmıştır.

- Emsaller konum olarak irdelendiğinde 7. emsal sokak ya da cadde üzerinde yer almasının yanı sıra, çevre yoluna uzaklığı sebebiyle % 30, emsal 6 ve 8.'in ise Gaziosmanpaşa Merkez'de ve daha haraketli bölgede yer alması sebebiyle sırasıyla % 30 ve % 10 yüksek şerefiyeli olacağı değerlendirilmiştir.

- Emsaller alan olarak irdelendiğinde yapıların alanlarının mevcut piyasa koşullarında proje alanlarından yüksek beyan edildiği bilindiğinden mevcut yapıdan hareketle %5 ila 25 aralığında alan düzeltmeleri yapılmıştır.

Bulunan emsaller üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **181,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın arsa payı için takdir edilen m² birim değeri ve pazar değeri ile mevcut binanın kira değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	ARSA PAY/PAYDA	ARSA PAYI YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	ARSA PAYININ YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
6619	1	82.275	122.621,00	1608/313600	628,75	**51.730.000**

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	m² KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	ALANI (M²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
33	1	Kreş	181	1.760	**318.550**

8.2 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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler [2] dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri
b. Parsel üzerindeki inşaî yatırımların değeri

8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup s.23'de de görüleceği üzere parselin değeri **51.730.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan eğitim tesisi yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı şubat ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 14.400,-TL'dir. Ancak bu gibi yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 60 artırılarak 23.040,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır.

Yanı sıra bağımsız bölüm niteliğinde ve site içerisinde yer alan taşınmazın peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

İlk ruhsat tarihi 2007 yılı olup yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %1 olarak kabul edilmiş ve 2007 yılından itibaren 17 yıl için amortisman oranı % 17 olarak hesap edilmiş ve yapının güncel maliyet değeri için 19.123,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

[2] Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Yapı Adı	Yasal Kullanım Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL)	Yasal Durum Değeri (TL)
Kreş	1.760	19.123	33.655.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları			3.345.000
		TOPLAM	**37.000.000**

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA / PARSEL NO	PARSEL DEĞERİ (TL)	MALİYET DEĞERİ (TL)	TOPLAM YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
6619/1	51.730.000	37.000.000	**88.730.000**

8.3 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.

Bu çalışmada taşınmazın 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 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)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 10	210.000	2.520.000	50.000.000	0,050

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazlar için 05.07.2024 tarihinde hazırlanmış olan değerleme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

Bu yöntemle hesaplanan binanın değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
33. BLOK 1 NOLU BB	KREŞ	0,050	318.550	3.822.600	76.452.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı	88.730.000
Gelir Yaklaşımı	76.452.000

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 değerin tespiti gelir yaklaşımı 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 taşımasına rağmen mevcut piyasadaki satılık ya da kiralık örneklerin taşınmazla birebir uyum sağlamamasının yanı sıra kapitalizasyon oranını belirlemekte için kullanılan emsalin de konu taşınmaza birebir emsal teşkil etmemesi hususları dikkate alınarak maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer daha güvenli bulunmuş ve nihai değer olarak **maliyet yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **88.730.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ 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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 318.550,-TL, yıllık kira değeri ise 3.822.600,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5326	56.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

07.07.2023	2023/2115	67.200.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2919	70.695.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3750	70.695.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1320	80.820.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen kreşin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

6619 ADA 1 PARSEL BÜNYESİNDEKİ KREŞ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**88.730.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**106.476.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "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. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Orçun Anıl TÜMER **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 409714)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)