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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI PROJESİ (8 ADET VİLLA) BÜYÜKÇEKMECE/ İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2668

BURAK ERTAN
Bu belge ********** kimlik numarali BURAK ERTAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:23

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16: 30

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16: 41

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 4
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 5
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 8
3.3 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9
4.1 TAPU KAYITLARI 9
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ 9
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 9
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 10
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 11
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 11
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 11
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 13
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 14
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 14
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 14
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 14
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 14
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ 15
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 15
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 15
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 17
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 17
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 18
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 18
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 20
6.3 BÖLGE ANALİZİ 20
6.3.1 İSTANBUL İLİ 20

6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ 21
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 22
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 22
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 24
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 24
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 24
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 24
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 26
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 28
8.4 ULAŞILAN SONUÇ 28
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 29
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 29
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 29
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 29
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 30

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- 2024/2668
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi, 195 ada 2 parsel, 8 adet villa Büyükçekmece/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

8 ADET VİLLANIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**343.930.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**412.716.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	***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.

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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden gayrimenkulün 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.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAŞINMAZ ID	:	Bkz. Tablo
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Büyükçekmece
MAHALLESİ	:	Karaağaç
MEVKİİ	:	Mezarlık
ADA	:	195
PARSEL	:	2
NİTELİĞİ	:	Arsa
ARSA ALANI	:	29.847,58 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Bkz. Tablo
YEVMİYE NO	:	43120
CİLT NO	:	27
TAPU TARİHİ	:	01.12.2023

Taşınmaz ID	Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Sahife No
128273835	A1	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2601
128273837	A3	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2603
128273842	A8	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	495	12129	2608
128273843	B1	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2609
128273848	B6	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2614
128273849	B7	1	Bodrum+Zemin	Dubleks Villa	709	12129	2615
128273855	C6	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2621
128273856	C7	1	Bodrum+Zemin+1. Normal	Tribleks Villa	458	12129	2622

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 06.01.2025 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait Takbis Belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 06/04/2023 (07.04.2023 tarih ve 12894 yevmiye no ile)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı bulunmaktadır.

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

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

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

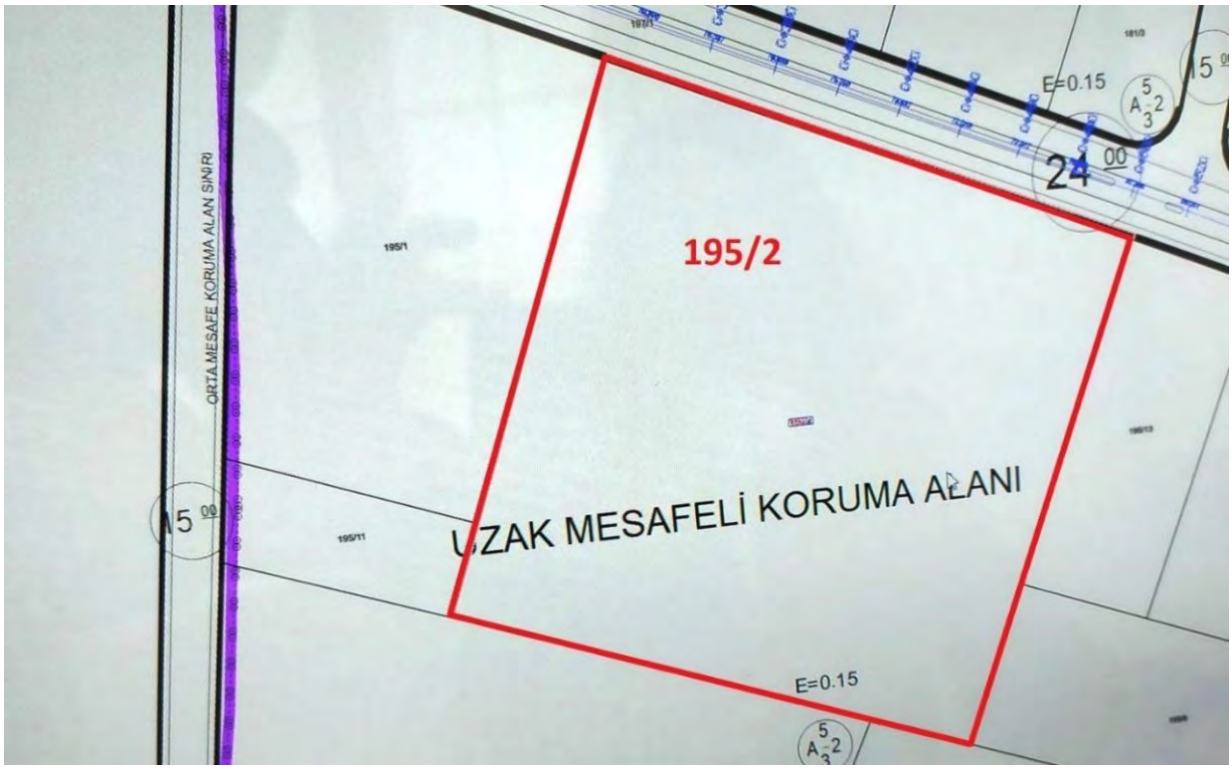
30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık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

ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması ve ruhsatlara uygun inşa edilmiş olmalarının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, uzak mesafeli koruma alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yapılaşma şartları ayrık nizam, Emsal: 0,15, Hmax:6,50 m (2 kat) olduğu öğrenilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olup son üç yıl içerisinde imar durumu değişmemiştir.

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

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu olan 195 ada 2 parsel üzerinde yapılacak olan proje ile ilgili olarak 01.07.2022 tarihinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7

bloklar için alınmış yeni yapı ruhsatları görülmüş olup, herhangi tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
1.07.2022	22-845	195	2	A1	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-846	195	2	A2	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-847	195	2	A3	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-848	195	2	A4	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-849	195	2	A5	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-850	195	2	A6	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-851	195	2	A7	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-852	195	2	A8	422,00	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-853	195	2	B1	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-854	195	2	B2	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-855	195	2	B3	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-856	195	2	B4	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-857	195	2	B5	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-858	195	2	B6	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-859	195	2	B7	566,66	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-860	195	2	C1	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-861	195	2	C2	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-862	195	2	C3	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-863	195	2	C4	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-864	195	2	C5	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-865	195	2	C6	453,10	2	1	MESKEN
1.07.2022	22-866	195	2	C7	453,10	2	1	MESKEN
TOPLAM					**10.514,32**			

Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan A, B ve C tipi villalar için 30.06.2022 tarihli mimari proje, 27.12.2022 tarihli tadilat projeleri ve 10.04.2024 tarihli tadilat projeleri incelenmiştir. 30.06.2022 tarihli projeler yeni yapı ruhsatlarına ek mimari projeler olup, 27.12.2022 tarihli ve 10.04.2024 tarihli projeler tadilat projesine ek projeler olduğu öğrenilmiştir.

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
27.12.2022	22-2189	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2190	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2191	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2192	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2193	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2194	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2195	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2196	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2197	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2198	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2199	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2200	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN

27.12.2022	22-2201	195	2	B5	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2202	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2203	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
27.12.2022	22-2204	195	2	C1	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2205	195	2	C2	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2206	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2207	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2208	195	2	C5	458,4	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2209	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
27.12.2022	22-2210	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.714,25			

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
10.05.2024	24-544	195	2	A1	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-545	195	2	A2	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-546	195	2	A3	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-547	195	2	A4	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-548	195	2	A5	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-549	195	2	A6	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-550	195	2	A7	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-551	195	2	A8	494,8	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-552	195	2	B1	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-553	195	2	B2	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-554	195	2	B3	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-555	195	2	B4	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-556	195	2	B6	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-557	195	2	B7	708,35	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-558	195	2	C1	654,6	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-559	195	2	C2	458,4	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-560	195	2	C3	458,4	3	1	MESKEN
10.05.2024	24-561	195	2	C4	458,4	3	1	MESKEN
10.05.2024	24-562	195	2	C5	458,4	2	1	MESKEN
10.05.2024	24-563	195	2	C6	654,6	3	1	MESKEN
10.05.2024	24-564	195	2	C7	654,6	3	1	MESKEN
TOPLAM					12.005,90			

Yeni yapı ruhsatlarında 22 adet villa için brüt 10.514,32 ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 11.330,52 m² olduğu, 27.12.2022 tadilat projesinde ise 22 adet villa için brüt 12.714,25 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 13.530,45 m², 10.05.2024 tarihli tadilat projesinde ise 21 adet villa için brüt 12.005,90 m² ve sosyal tesis için brüt 816,20 m² ve toplam inşaat alanının 12.822,11 m², olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların tadilat ruhsat ve projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazın son tarihli tadilat ruhsatlarına göre yapı denetim işlemleri Blok Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Halihazırda inşası yeni tamamlanan bloklara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan blokların 10.05.2024 tarihinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri tamamlanmıştır. Halihazırda 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 inşası tamamlanan taşınmazlara ilişkin iskan dışında tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 07.04.2023 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi sonrasında 01.12.2023 tarihinde tüzel kişi unvan değişikliği işlemi kapsamında malik Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Başkaca bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Damga Yapı firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 18.08.2021 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %40 'ı Arsa Sahibine %60'ı ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. Tamamlanan site için sözleşme şartlarının yerine getirildiği anlaşılmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde yer alan 8 adet villadır.

Taşınmazların yer aldığı site Feza Park Villa Projesi olarak planlanmış olup, halihazırda inşai faaliyetleri devam etmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle konut amaçlı kullanılan villa siteleri, Karaağaç Sun Flower Sitesi, Toscana Vadi Villaları, Mesa Yeşil Yaka Su Sitesi, Manzara Vadi Villaları, Park Village Villaları, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları ile çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmazlar; topoğrafya açısından eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı kısmen tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Hadımköy Yolu`na uzak konumda olması toplu taşıma araçları ile ulaşımı zorlaştırmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yiğit Aktürk Caddesine 2 km, Kültür 200 Kolejine 2,70 km, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Yerleşkesine 3 km ve Hadımköy İstanbul Caddesine 4 km mesafede yer almaktadır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde konumlu olan 195 ada 2 parsel üzerinde konumlu Feza Park Villa Projesi bünyesinde yer alan 8 adet villadır.
- Büyükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 bloklarına ait yeni yapı ve tadilat ruhsatları incelenmiştir. Ruhsatlarda yer alan alanlara göre proje

genelinde toplam 22 adet villa bloğu ve 1 adet sosyal tesis olacağı, konutlara ait inşaat alanı 12.910,45 m², ortak alanlara ait inşaat alanı 2.098 m² olup, proje genelinde toplam inşaat alanının 13.726,65 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

- Parsel üzerinde yer alan Feza Park Villa Sitesi genelinde her villaya ait müstakil havuz ve 2 araçlık kapalı otopark alanları ile site içerisinde yürüyüş yolları, peyzaj alanları yanı sıra sosyal tesis içerisinde spor salonu, fitness, hamam, sauna ve kafeterya alanları bulunmaktadır. Siteye 1 adet araç girişi olduğu ve site içi tüm bloklara araç girişi olduğu görülmüştür.
- Proje ve yerinde yapılan tespitlerde A tipi ve B tipi villalar kendi aralarında benzer alan ve mimari özelliklere sahip olduğu, C tipi villalarda C6 ve C7 villalar kendi aralarında tip, C3 ve C4 tipi villaların kendi aralarında benzer tipe sahip oldukları tespit edilmiştir.
- A ve B tipi villalar bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı, C6 ve C7 tipi villaların bodrum, zemin ve normal olmak üzere 3 katlı, C3 ve C4 tipi villaların, zemin ve normal kat olacak şekilde 2 katlı olduğu görülmüştür. A ve B tipi villalar tek katlı, C tipi villalar ise 2 katlı olarak pazarlanmaktadır. Villaların bodrum katlarında ortak alanlar, zemin ve normal katlarında kullanım alanları mevcuttur. A tipi bodrum katında garaj, sinema odası, iş odası, depo, yardımcı odası, banyo, oyun odası, teknik oda, su deposu, spor salonu, makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, 4 adet oda, 3 adet banyo hacimleri, B tipi bodrum katında garaj, çamaşır odası, yardımcı odası, banyo, çok amaçlı oda, spor salonu, teknik oda, su deposu ve makine dairesi, zemin katında hol, salon, mutfak, kış bahçesi, vestiyer, WC, kiler, 5 adet oda, 5 adet banyo hacimleri, C6 ve C7 tipi bodrum katta otopark, teknik oda, spor salonu ve çok amaçlı oda hacimleri, zemin katta hol, salon, mutfak, kış bahçesi, teknik oda, depo, iş odası, teknik alan, yardımcı odası, banyo, bahçe WC hacimleri, normal katta hol, 4 adet oda ve 3 banyo hacimleri olacak şekilde tasarlanıp inşa edilmektedir.
- Parsel üzerinde yer alan villalara ait kullanım ve ortak alanlar, kat sayıları ile sosyal tesis alanı ile toplam brüt alanları gösteren tablo aşağıda belirtilmiştir.

VİLLA	KAT SAYISI	TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/MAKİNE DAİRESİ) (m²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)
A1	1	494,80	50	444,80
A3	1	494,80	50	444,80
A8	1	494,80	50	444,80
B1	1	708,35	60	648,35
B6	1	708,35	60	648,35
B7	1	708,35	60	648,35
C6	2	654,60	66	588,60
C7	2	654,60	66	588,60

- Taşınmazların tamamının benzer iç mekan özelliklerine sahip oldukları görülmüştür. Antre, hol ve mutfak zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Salon ve odalarının zeminleri laminat, duvarları

saten boyalı, spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Banyo, ebeveyn banyosu ve WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgâhı ise policordur. Banyolarda dolaplı lavabo, klozet ve duş yeri, WC hacimlerinde ise klozet ve dolaplı lavabo mevcuttur. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Villa dış kapıları çelik, iç kapıları ise ahşap panel kapıdır. Taşınmazlarda yerden ısıtma sistemi bulunmaktadır. Halihazırda kombiler mevcuttur.

- Taşınmazların yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsel kuzey yönünden Aksaray Caddesi'ne yaklaşık olarak 175 m cephelidir.

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 gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

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

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 görmüştür.

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

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

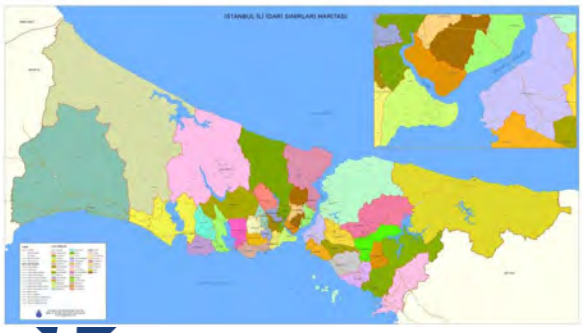
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların 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 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridine sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM

Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametin, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Kat irtifakının kurulu olması,
- Projenin çeşitli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,
- Site içerisinde yer alan yapılarım tek katlı ve 2 katlı müstakil villa tipinde olması,
- Her villaya ait müstakil havuz ve garaj imkanlarının bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Kentsel merkezlere göreceli olarak uzak olması,
- Bölgede çok sayıda boş ve satılık villanın bulunması,
- Yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmamış olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Satılık Villa Emsalleri

1. Taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yer alan, 588 m² brüt alana sahip olan, 7+1 kullanımlı, müstakil havuzlu tek katlı villa 50.000.000,-TL bedelle satılıktır. (85.034,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0539 747 69 57)
2. Taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yer alan, 423 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzlu iki katlı villa 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. (106.383,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0539 747 69 57)
3. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 350 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 41.000.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira bedelinin 175.000 TL mertebesinde olacağı bilgisi edinilmiştir. (117.143,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0542 212 82 38)
4. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 468 m² brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 65.200.000,-TL bedelle satılıktır. (139.316,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 321 13 70)
5. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 406 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 58.000.000,-TL bedelle satılıktır. (142.857,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 565 10 00)

Kiralık Villa Emsalleri

6. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 160.000,-TL bedelle kiralıktır. (533,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0542 212 82 38)
7. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 150.000,-TL bedelle kiralıktır. (500,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 242 10 06)
8. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları devam eden Brand Vadi İstanbul Villa sitesi içerisinde yer alan, 406 m² brüt alana sahip olan, 5+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan tek katlı villa 200.000,-TL bedelle kiralıktır. (493,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0541 517 87 79)
9. Taşınmazların yer aldığı bölgede inşai çalışmaları tamamlanmış Mesa Yeşil Yaka Su villa sitesi içerisinde yer alan, 460 m² brüt alana sahip olan, 6+1 kullanımlı, müstakil havuzu olan iki katlı villa 275.000,-TL bedelle kiralıktır. (598,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0533 513 45 55)

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

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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Gayrimenkullerin 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 VİLLA KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı (m²)	588	423	350	468	406
İstenen Fiyat (TL)	50.000.000	45.000.000	41.000.000	65.200.000	58.000.000
Birim Değer (TL/m²)	85.034	106.383	117.143	139.316	142.857
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	-15%	-15%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Site Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-20%	-20%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-20%	-35%	-35%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	76.531	85.106	76.143	90.555	92.857
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**84.240**				

KİRALIK VİLLA KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**
Kullanım Alanı (m²)	300	300	406	460
İstenen Fiyat (TL)	160.000	150.000	200.000	275.000
Birim Değer (TL/m²)	533	500	493	598
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Site Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-7%	-7%	-7%	-7%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-22%	-22%	-22%	-22%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	416	390	385	466
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**415**			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık villa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınıp baz satış birim değeri **84.240,-TL/m²**, kira birim değeri ise **415,-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak rapora konu bağımsız bölümler için baz birim değer üzerinden düzeltme kat sayısı oranları ile düzeltmeler yapılmış, düzeltilmiş birim değerleri ile satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

VİLLA	TOPLAM BRÜT ALAN (M²)	ORTAK ALAN (HAVUZ/ MAKİNE DAİRESİ) (m²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m²)	ŞEREFİYE KAT SAYISI	DÜZELTİLMİŞ SATIŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)	DÜZELTİLMİŞ SATIŞ KİRA BİRİM DEĞER (TL/m²/AY)	PİYASA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
A1	494,80	50	444,80	84.240	415	1,00	84.240	415	37.470.000	205.500
A3	494,80	50	444,80	84.240	415	1,00	84.240	415	37.470.000	205.500
A8	494,80	50	444,80	84.240	415	1,00	84.240	415	37.470.000	205.500
B1	708,35	60	648,35	84.240	415	0,85	71.604	353	46.420.000	250.000
B6	708,35	60	648,35	84.240	415	0,90	75.816	374	49.160.000	264.500
B7	708,35	60	648,35	84.240	415	0,90	75.816	374	49.160.000	264.500
C6	654,60	66	588,60	84.240	415	0,85	71.604	353	42.150.000	231.000
C7	654,60	66	588,60	84.240	415	0,90	75.816	374	44.630.000	244.500
TOPLAM	**4.918,65**	**462,00**	**4.456,65**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**343.930.000**	**1.871.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları 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 sosyal tesisin 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.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Villalar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 3	175.000	2.100.000	41.000.000	0,051
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

VİLLA	KİRA EĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
A1	205.500	2.466.000	0,051	48.355.000
A3	205.500	2.466.000	0,051	48.355.000
A8	205.500	2.466.000	0,051	48.355.000
B1	250.000	3.000.000	0,051	58.825.000
B6	264.500	3.174.000	0,051	62.235.000
B7	264.500	3.174.000	0,051	62.235.000
C6	231.000	2.772.000	0,051	54.355.000
C7	244.500	2.934.000	0,051	57.530.000
TOPLAM	**1.871.000**	**22.452.000**		**440.245.000**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar şeklinde değil, kat irtifakına geçilmiş gayrimenkul olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ULAŞILAN SONUÇ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	343.930.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	440.245.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	**343.930.000,-TL**

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 emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasının yanı sıra müstakil ve villa tipi yapılarda kapitalizasyon oranının belirlenmesinde zorluklardan hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum değerleri olarak **toplam değerleri 343.930.960.000,-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 veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup aylık 1.871.000,-TL, yıllık 22.452.000,-TL olarak hesaplamıştır.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Tamamlanma İtibariyle Takdir Edilen Değer (TL)	Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023 [2]	2023/5317	312.495.000	642.960.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
07.07.2023 [3]	2023/2112	595.850.000	806.065.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
06.10.2023 [4]	2023/2926	618.380.000	836.550.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.01.2024 [5]	2023/3757	575.985.000	710.035.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.07.2024 [6]	2024/1329	682.860.000	723.090.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

[2] 22 adet villa içindir.
[3] 22 adet villa içindir.
[4] 22 adet villa içindir.
[5] 18 adet villa içindir.
[6] 18 adet villa içindir.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 8 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

8 ADET VİLLANIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**343.930.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**412.716.000,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman hazırlanmıştır.

KDV oranı %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.***
Burak ERTAN **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 408859)**	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)