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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRUPA RESİDENCE & OFFİCE ATAKÖY 9 ADET DÜKKAN ve 8 ADET BÜRO BAKIRKÖY/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2649

FAHRI SAHIN
Bu belge ********** kimlik numarali FAHRI SAHIN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:33

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 17:16

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:51

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

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 3
2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 4
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 5
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
3.3. UYGUNLUK BEYANI 7
4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 8
4.1. TAPU KAYITLARI 8
4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ 8
4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 9
4.2.2. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 10
4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE 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 12
4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 12
4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 12
4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 12
4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 12
4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 13
4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 13
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 13
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13
5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 14
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 16
5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 16
6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 17
6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 17
6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 19
6.3. BÖLGE ANALİZİ 20

6.3.1. İSTANBUL İLİ 20
6.3.2. BAKIRKÖY İLÇESİ 20
6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 21
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 25
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25
8.1.1. SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 25
8.1.2. SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 26
8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ 27
8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 27
8.3. ULAŞILAN SONUÇ 29
8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 29
8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 30
8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 31
8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 31
8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 31
8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 31
9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 31
10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 32

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 - 2024/2649
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Ataköy 7 8 9 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi, No: 8/1-8/2, (62 Ada, 48 Parsel) Bakırköy/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 48 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	:	Turizm Ticaret fonksiyonlarından en az ikisinin yapılması durumunda E:2.45, TAKS:0,25 - 0,40, Hmaks:78 metre yapılaşma şartlarında Turizm Ticaret Alanında kalmaktadır. Ancak Nazım İmar Planına yönelik olarak İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava bölge genelinde olup kat mülkiyetine geçmiş olan konu taşınmazları etkilemediği şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

62 ADA 48 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**753.070.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**903.684.000,-TL**

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

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 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, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi 62 ada 48 no'lu parselde kayıtlı 9 adet dükkan ve 8 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
KÖYÜ	:	Kartaltepe
PAFTA NO	:	52
ADA NO	:	62
PARSEL NO	:	48
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	1.Blokta Mesken Ofis Ve İşyeri Olan 20 Katlı 2.Blokta Ofis Ve İşyeri Olan 18 Katlı İki Adet Betonarme Bina Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	8.796,07 m²
YEVMİYE NO	:	20460
TARİH	:	23.11.2023

BLOK ADI	GİRİŞ	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA
1	B	1	1.Bodrum	Dükkan	316 / 35740	584	57752
1	B	4	1.Bodrum	Dükkan	1532 / 35740	584	57755
1	B	5	Zemin	Dükkan	384 / 35740	584	57756
1	B	6	Zemin	Dükkan	78 / 35740	584	57757
2	A	7	2.Kat	Ofis	322 / 35740	584	57766
2	A	8	2.Kat	Ofis	234 / 35740	584	57767
2	A	9	2.Kat	Ofis	310 / 35740	584	57768
2	A	10	2.Kat	Ofis	238 / 35740	584	57769
2	A	31	8.Kat	Ofis	322 / 35740	585	57790
2	A	32	8.Kat	Ofis	234 / 35740	585	57791
2	A	33	8.Kat	Ofis	310 / 35740	585	57792
2	A	34	8.Kat	Ofis	238 / 35740	585	57793
2	B	1	1.Bodrum	Dükkan	1588 / 35740	585	57812
2	B	2	1.Bodrum	Dükkan	672 / 35740	585	57813
2	B	3	1.Bodrum	Dükkan	462 / 35740	585	57814
2	B	6	Zemin	Dükkan	424 / 35740	585	57817
2	B	7	Zemin	Dükkan	864 / 35740	585	57818

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 12.12.2024 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri ekler bölümünde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- ....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (15.12.2016 – 14600) (Tümü)
- Yönetim Planı : 30/09/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (04.10.2016 – 11418) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1TL den 99 yıl süre ile) (04.03.2015 – 2244) (Tümü)
- 616380 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-1)
- 1494240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-4)
- 896640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-5)
- 378420 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (1-B-6)
- 834600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-31)
- 663000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-32)
- 884100 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-33)
- 618300 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-A-34)
- 1626780 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-1)
- 785640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-2)
- 675240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-3)
- 578640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-6)
- 1348020 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şerhi vardır.) (02.04.2019 – 3872) (2-B-7)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı ile kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

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

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımlarının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "BİNALAR/İŞYERİ" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün bulunduğu parsel 62 Adanın Bir Kısmına Ait Nazım İmar Planı Tadilatı/24.05.2010 Onanlı 1/5000 Ölçekli 62 Adanın Bir Kısmına Ait Nazım İmar Planında Değişiklik Yapan 15.10.2012 Onanlı Plan Değişikliği/DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonunda Turizm Ticaret fonksiyonlarından en az ikisinin yapılması durumunda E:2.45, TAKS:0,25 - 0,40, Hmaks:78 metre yapılaşma şartlarında Turizm Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır. Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak resmi imar planında, 15.10.2012 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Kent Merkezi Görünümünü etkileyen alanlarda olumsuz yapılaşma koşullarının engellenmesine yönelik plan notu ile ilgili Nazım İmar Planı İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava bölge genelinde olup kat mülkiyetine geçmiş olan konu taşınmazları etkilemediği belediyeden teyit edilmiştir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin bölge genelinde planlar ile ilgili İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.11.2014 tarih, 2013/1893 sayılı Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olduğu öğrenilmiş ve dava süreci devam ettiği belirtilmiştir. Dava süreci ile ilgili bilgi edinilememiş olup taşınmazların kat mülkiyetli olması sebebiyle taşınmazları etkilemediği bilgisi edinilmiştir.

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

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada 20.04.2015 tarih 1224 sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

- 27.190,72 m2 lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (Kale) için düzenlenmiş 27.04.2015 tarih ve 10979/1 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.115,93 m2 lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (Kale) için düzenlenmiş 27.04.2015 tarih ve 10979/2 No'lu yapı ruhsatı,

- 27.190,72 m2 lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (1 Blok) için düzenlenmiş 29.06.2015 tarih ve 22764/1 No'lu yapı ruhsatı,
- 32.115,93 m2 lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (2 Blok) için düzenlenmiş 29.06.2015 tarih ve 22764/2 No'lu yenileme ruhsatı,

Projeye ait yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmuştur.

- 27.196,72 m2 lik Mesken, Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (1 Blok) için düzenlenmiş 14.12.2016 tarih ve 87496/1 No'lu
- 32.115,93 m2 lik Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar (2 Blok)" için düzenlenmiş 14.12.2016 tarih ve 87496/2 No'lu

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Sistem Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı Bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 23.11.2023 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.

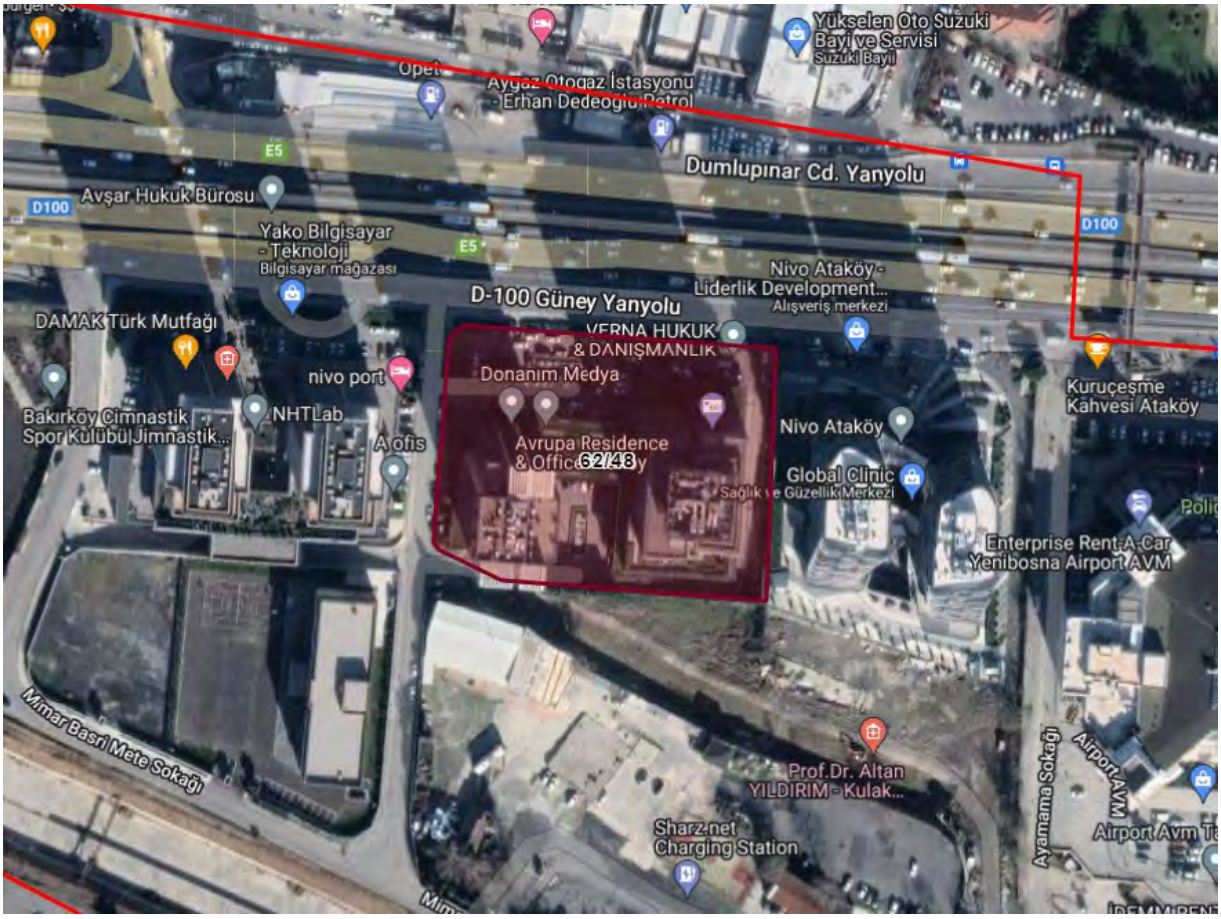
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

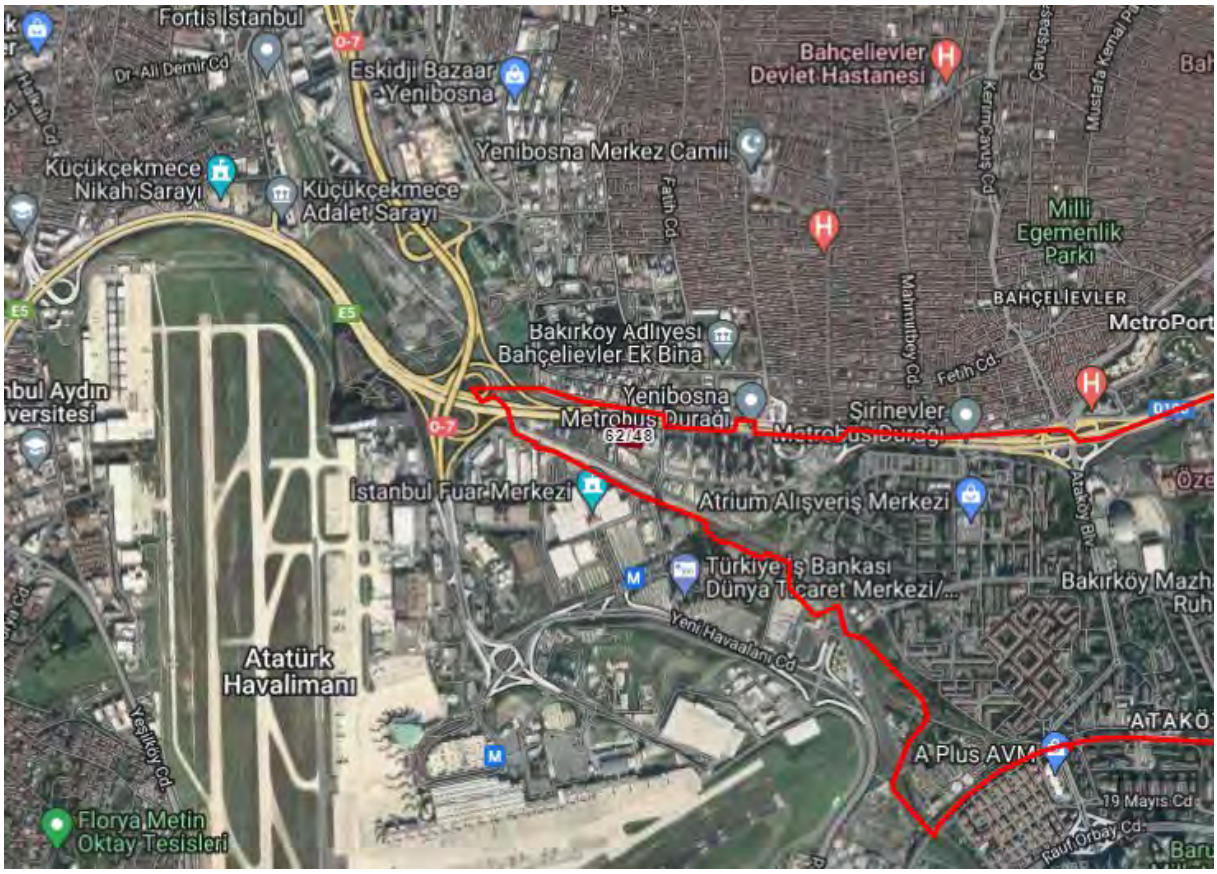
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7- 8- 9- 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi üzerinde 62 ada, 48 nolu parselde yer alan 8/2 kapı nolu İstanbul Avrupa Residence & Office Sitesi bünyesinde yer alan 17 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazın yakın çevresinde E-5 Karayolu Ataköy Çobançeşme aksında son yıllarda, 15 - 20 katlı, blok nizamda inşa edilmiş olan ve üst gelir gruplarına hitap eden, konut, ofis ve işyeri amaçlı tasarlanmış karma projeler bulunmaktadır. Bu projelerden bazıları Ataköy Towers, Selenium Ataköy ve Route İstanbul olarak ifade edilebilir. Günübirlik ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Dünya Ticaret Merkezi ve Yenibosna Metro İstasyonu ve Yenibosna Metrobüs İstasyonu yer almaktadır.

Taşınmaz, topoğrafya açısından az eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı tamamlanmıştır. Merkezi konumu sayesinde ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Avrupa Residence&Office Sitesi, 8.796,07 m² yüzölçümlü olan 62 ada, 48 nolu parsel üzerinde 1. ve 2. Bloklar olmak üzere 2 adet blok olarak inşa edilmiştir.
- 1. Blok, 4 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Blok, A ve B Giriş olmak üzere toplam 2 girişlidir.
- Mimari projesine göre 2. Blok'un 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve bina ortak alanları, 1. bodrum katında 4 adet dükkan, yönetim ve bina ortak alanları, zemin katında 4 adet dükkan ve lobi, normal katlarında 11'er adet daire bulunmaktadır. Buna

göre B girişinde 8 adet dükkan ve A girişinde 165 adet daire olmak üzere toplamda 1. Blok'ta 173 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

- 2. Blok, 4 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır. Blok, A ve B Giriş olmak üzere toplam 2 girişlidir.
- Mimari projesine göre 2. Blok'un 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve bina ortak alanları, 1. bodrum katında 3 adet dükkan, yönetim ve bina ortak alanları, zemin katında 4 adet dükkan ve lobi, 1. normal katında 6 adet ofis, 12 normal katın her birinde 4'er er adet ofis ve 13. normal katında 2 adet ofis bulunmaktadır. Buna göre B girişinde 7 adet dükkan ve A girişinde 52 adet ofis olmak üzere toplamda 2. Blok'ta 59 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklara zemin kat seviyesinden giriş sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Blokların dış cepheleri cam giydirmedir.
- Projesine ve yapı ruhsatlarına göre proje bünyesindeki blokların kullanım alanları ve bağımsız bölüm sayılarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

AVRUPA RESİDENCE&OFFİCE RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
1 BLOK		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M²)**
MESKEN	165	8.573,10
OFİS VE İŞYERİ	8	1.678,47
ORTAK ALAN	-	16.945,15
TOPLAM	173	27.196,72
2 BLOK		
KULLANIM AMACI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**ALAN(M²)**
OFİS VE İŞYERİ	59	13.534,31
ORTAK ALAN	-	18.581,62
TOPLAM	59	32.115,93

- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK ADI	**GİRİŞ**	**BB NO**	**KAT NO**	**NİTELİĞİ**	**KULLANIM ALANLARI**
1	B	1	1.Bodrum Kat	Dükkan	194
1	B	4	1.Bodrum Kat	Dükkan	906
1	B	5	Zemin Kat	Dükkan	217
1	B	6	Zemin Kat	Dükkan	51
2	A	7	2.Kat	Ofis	219
2	A	8	2.Kat	Ofis	190
2	A	9	2.Kat	Ofis	234

2	A	10	2.Kat	Ofis	192
2	A	31	8.Kat	Ofis	264
2	A	32	8.Kat	Ofis	190
2	A	33	8.Kat	Ofis	234
2	A	34	8.Kat	Ofis	192
2	B	1	1.Bodrum Kat	Dükkan	983
2	B	2	1.Bodrum Kat	Dükkan	208
2	B	3	1.Bodrum Kat	Dükkan	295
2	B	6	Zemin Kat	Dükkan	215
2	B	7	Zemin Kat	Dükkan	527

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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 talepkar 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 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılının ilk çeyreği de 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 sürmektedir. 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 yılının ilk 3 çeyreğinde ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olmuş ve gayrimenkul sektöründe de sadece orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkuller 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.

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

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. BAKIRKÖY İLÇESİ

Bakırköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüpsultan ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür. İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den; Avcılar ise Küçükçekmece'den ayrılarak ilçe olmuştur. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biridir.

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. Bu yörede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yüzyılın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1950 sonrasında yaşadı. 1947'de Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açıldı. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar genişletildi ve bu arada Bakırköy'ün dışı ile Yeşilköy, Küçükçekmece ve Zeytinburnu çevresi de bu kapsama alındı. İlçede bulunan Galleria, Atrium AVM, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadağ, Makedonya, Malta, Kıbrıs Cumhuriyeti, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıştır. Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı'nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan ögelerden biri olmaya devam etmektedir.

Kırsal yerleşmesi olmayan Bakırköy ilçesi 15 mahalleden oluşur. Bunlar "Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. Kısım, Ataköy 7-8-9-10. Kısım, Basınköy, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy (Florya), Yenimahalle, Yeşilköy, Yeşilyurt, Zeytinlik ve Zuhuratbaba" mahalleleridir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,

invest
2024/2469

- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Reklâm kabiliyeti,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı blokta ve 7. katta yer aldığı beyan edilen 320 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (203.125,-TL/m²))(Emlak Ofisi: 0506 882 49 16) Ofisin kiralanması durumunda aylık kira getirisinin yaklaşık 325.000,-TL/Ay olacağı bilgisi alınmıştır.
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Selenium Retro 9 Projesi bünyesinde ve 11. katta yer alan 4+1 kullanımlı ve 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 28.000.000,-TL bedelle satılıktır. (193.103,-TL/m²))(Emlak Ofisi: 0506 882 49 16)
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Ataköy Towers Projesi bünyesinde ve 11. katta yer alan 266 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 61.500.000,-TL bedelle satılıktır. (231.203,-TL/m²))(Emlak Ofisi: 0506 882 49 16)
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Selenium Retro 9 Projesi bünyesinde ve 7. katta yer alan 3+1 kullanımlı ve 185 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 46.000.000,-TL bedelle satılıktır. (248.648,-TL/m²))(Emlak Ofisi: 0532 700 97 56)
5. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Ataköy Towers Projesi bünyesinde ve 8. katta yer alan 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 39.000.000,-TL bedelle satılıktır. (243.750,-TL/m²))(Emlak Ofisi: 0212 803 68 03)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje bünyesinde 2. normal katta konumlu, 553 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 600.000,-TL (1.084-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0506 882 49 16)

7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde 3. normal katta konumlu, 238 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 245.000,-TL (1.029-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0506 882 49 16)
8. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde 12. normal katta konumlu, 238 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 245.000,-TL (1.029-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0506 882 49 16)
9. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde 6. normal katta konumlu, 320 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 375.000,-TL (1.171-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0506 882 49 16)
10. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde 12. normal katta konumlu, 238 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 250.000,-TL (1.050-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 236 56 37)

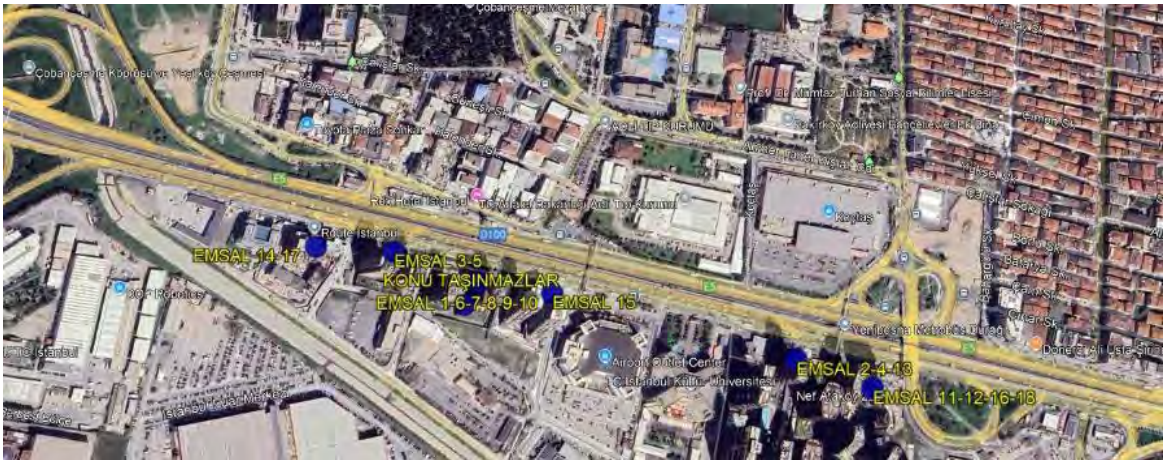
Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

11. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Ataköy Nef Projesi bünyesindeki AVM kısmı içerisinde yer alan 67 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 12.500.000,-TL bedelle acil olarak satılıktır. (186.567,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0530 775 83 34)
12. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Ataköy Nef Projesi bünyesindeki AVM kısmı içerisinde yer alan 142 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 24.000.000,-TL bedelle acil olarak satılıktır. (169.014,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0530 833 92 34)
13. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Selenium Retro 9 Projesi bünyesinde yer alan 275 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. (163.636,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0533 391 80 93)
14. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Route Projesi bünyesinde yer alan 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (216.666,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0539 262 92 61) Taşınmazın 65.000,-TL bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

15. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Nivo Ataköy Projesi bünyesinde konumlu 86 m² alanlı dükkan aylık 70.000,-TL/ay (m²: 813-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0531 100 12 34)
16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Nef22 Projesi bünyesinde konumlu 240 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 150.000,-TL (m²: 625-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0555 449 05 06)
17. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Route Projesi bünyesinde konumlu 155 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 130.000,-TL (m²: 855-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0539 262 92 61)

18. Değerleme konusu taşınmazla bölgede NEF 22 Projesi bünyesinde konumlu 67 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 45.000,-TL (m²: 671-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 775 83 34)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya

yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

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

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**11**	**12**	**13**	**14**
Kullanım Alanı (m²)	67	142	275	60
İstenen Fiyat (TL)	12.500.000	24.000.000	45.000.000	13.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10.625.000	20.400.000	38.250.000	11.050.000
Birim Değer (TL/m²)	158.582	143.662	139.091	184.167
Konum Düzeltmesi (%)	0%	10%	20%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	15%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	25%	30%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	174.440	179.578	180.818	184.167
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**179.750**			

Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m²)	86	240	155	67
İstenen Fiyat (TL)	70.000	150.000	130.000	45.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	66.500	142.500	117.000	42.750
Birim Değer (TL/m²)	773	594	755	638
Konum Düzeltmesi (%)	0%	20%	0%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	35%	15%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	889	802	868	798
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**840**			

Emsal analizi zemin katta yer alan dükkanlar için yapılmış olup tabloda hesaplanan birim değer baz birim değerdir. Taşınmazlar konumları, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilmek suretiyle değerleri takdir edilmiştir.

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	320	145	266	185	160
İstenen Fiyat (TL)	65.000.000	28.000.000	61.500.000	46.000.000	39.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	58.500.000	23.800.000	52.275.000	39.100.000	33.150.000
Birim Değer (TL/m²)	182.813	164.138	196.523	211.351	207.188
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	0%	-15%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	0%	-15%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	164.532	164.138	167.045	169.081	165.750
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**166.110**				

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m²)	553	238	238	320	238
İstenen Fiyat (TL)	600.000	245.000	245.000	375.000	250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	510.000	208.250	208.250	318.750	212.500
Birim Değer (TL/m²)	922	875	875	996	893
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	830	788	788	896	804
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**820**				

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	BAZ m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	BAZ m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ŞEREFİYE KATSAYISI	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	B	1	Dükkan	179.750	840	1,00	179.750	840	194	34.870.000	163.000
1	B	4	Dükkan	179.750	840	0,56	100.701	471	906	91.235.000	426.500
1	B	5	Dükkan	179.750	840	0,87	155.803	728	217	33.810.000	158.000
1	B	6	Dükkan	179.750	840	1,20	215.700	1.008	51	11.000.000	51.500
2	A	7	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	219	36.380.000	179.500
2	A	8	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	190	31.560.000	156.000
2	A	9	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	234	38.870.000	192.000
2	A	10	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	192	31.895.000	157.500
2	A	31	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	264	43.855.000	216.500
2	A	32	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	190	31.560.000	156.000
2	A	33	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	234	38.870.000	192.000
2	A	34	Ofis	166.110	820	1,00	166.110	820	192	31.895.000	157.500
2	B	1	Dükkan	179.750	840	0,56	100.701	471	983	98.990.000	462.500
2	B	2	Dükkan	179.750	840	1,00	179.750	840	208	37.390.000	174.500
2	B	3	Dükkan	179.750	840	1,00	179.750	840	295	53.025.000	248.000
2	B	6	Dükkan	179.750	840	0,67	119.794	560	215	25.755.000	120.500
2	B	7	Dükkan	179.750	840	0,87	155.803	728	527	82.110.000	383.500
								TOPLAM	**5.311**	**753.070.000**	**3.595.000**

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.

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.

<u>Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:</u>

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	325.000	3.900.000	65.000.000	0,060
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

<u>Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:</u>

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 14	65.000	780.000	13.000.000	0,060
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK NO	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	B	1	Dükkan	0,060	163.000	1.956.000	32.600.000
1	B	4	Dükkan	0,060	426.500	5.118.000	85.300.000
1	B	5	Dükkan	0,060	158.000	1.896.000	31.600.000
1	B	6	Dükkan	0,060	51.500	618.000	10.300.000
2	A	7	Ofis	0,060	179.500	2.154.000	35.900.000
2	A	8	Ofis	0,060	156.000	1.872.000	31.200.000
2	A	9	Ofis	0,060	192.000	2.304.000	38.400.000
2	A	10	Ofis	0,060	157.500	1.890.000	31.500.000
2	A	31	Ofis	0,060	216.500	2.598.000	43.300.000
2	A	32	Ofis	0,060	156.000	1.872.000	31.200.000
2	A	33	Ofis	0,060	192.000	2.304.000	38.400.000
2	A	34	Ofis	0,060	157.500	1.890.000	31.500.000
2	B	1	Dükkan	0,060	462.500	5.550.000	92.500.000
2	B	2	Dükkan	0,060	174.500	2.094.000	34.900.000
2	B	3	Dükkan	0,060	248.000	2.976.000	49.600.000
2	B	6	Dükkan	0,060	120.500	1.446.000	24.100.000
2	B	7	Dükkan	0,060	383.500	4.602.000	76.700.000
				TOPLAM	**3.595.000**	**43.140.000**	**719.000.000**

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

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

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	753.070.000
Gelir Yaklaşımı	719.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	**753.070.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 3.595.000 TL yıllık toplam kira değeri ise 43.140.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN 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 raporları aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2023	2022/5320	340.550.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2107	517.090.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2911	556.235.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3742	616.010.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1312	701.055.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 17 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

62 ADA 48 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**753.070.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**903.684.000,-TL**

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

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Fahri ŞAHİN **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 411563)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)