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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEMA İSTANBUL
(6 ADET DÜKKAN)
KÜÇÜKÇEKMECE/ İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2660

FAHRI SAHIN
Bu belge ********** kimlik numarali FAHRI SAHIN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:31

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:32

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2025 16:32

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	TAKYİDATLAR İTİBARİYLE GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	14
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	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	16
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	21
6.3	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.1	İSTANBUL İLİ	22

6.3.2 KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 23
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 24
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 24
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 26
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 26
8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLEPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 28
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 28
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 29
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 31
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 31
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 31
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 31
8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 31
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN 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 - 2024/2660
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Atakent Mahallesi, 243. Sokak, Tema İstanbul Sitesi, 285, 287, 288, 294, 295 ve 296 Nolu Bağımsız Bölümler Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	:	Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Proje Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının; Ayrık nizam, Kaks: 0,30, Hmaks: serbest şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[1]

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 842 ADA 58 PARSELDE YER ALAN 6 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**168.420.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**202.104.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı / Kontrolör**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	***e-imzalıdır.*** Halime BÜYÜKÜNLÜER (SPK Lisans Belge No: 406998)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

[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:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	**:** 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	**:** 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	**:** 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	**:** 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	**:** %25
NACE KODU	**:** 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	**:** Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Küçükçekmece
MAHALLESİ	:	Halkalı
ADA	:	842
PARSEL	:	58
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	61 Adet Betonarme Apartman Ve 2 Adet Betonarme İşyeri Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	333.881,89 m²
GİRİŞ	:	A
YEVMİYE NO	:	4038
TAPU TARİHİ	:	19.01.2024

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	UAVT NO
1	ÜÇÜNCÜ BDRUM	285	DÜKKAN	1130/479237	596	58917	2327254336
2	ÜÇÜNCÜ BODRUM	287	DÜKKAN	159/479237	599	59220	3023833274
2	ÜÇÜNCÜ BODRUM	288	DÜKKAN	88/479237	599	59221	2917634731
2	ÜÇÜNCÜ BODRUM	294	DÜKKAN	358/479237	599	59227	3677810958
2	ÜÇÜNCÜ BODRUM	295	DÜKKAN	211/479237	599	59228	1226890281
2	ÜÇÜNCÜ BODRUM	296	DÜKKAN	205/479237	599	59229	3795105893

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.12.2024 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (02.07.2015 tarih ve 23557 yevmiye no ile) (Müşterek)
- YÖNETİM PLANI: 08/12/2014 (08.12.2014 tarih ve 38576 yevmiye no ile) (Müşterek)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12690-12691-12692-12693-12694-12695- 12696 NOLU TRAFO MERKEZİ YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ.N İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL. DEN) (12.06.2014 tarih ve 19056 yevmiye no ile) (Müşterek)

- 9680 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.12.2015 tarih ve 46435 yevmiye no ile) (285 nolu bağımsız bölüm üzerinde Temapark İstanbul Gayrimenkul Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. lehine)
- 8107 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.12.2015 tarih ve 46435 yevmiye no ile) (285 nolu bağımsız bölüm üzerinde Temapark İstanbul Gayrimenkul Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. lehine)
- 51183 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.12.2015 tarih ve 46435 yevmiye no ile) (285 nolu bağımsız bölüm üzerinde Temapark İstanbul Gayrimenkul Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. lehine)

İrtifak Hanesinde:

- M Krokili beyannamesinde sarı boya ile işaretli 1305 m² lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine elektrik enerji nakil hattı için irtifak hakkı. (20.04.1973 tarih ve 4467 yevmiye no ile) (Müşterek)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, resmi kurumlar lehine irtifak hakkı ile kira şerhleri bulunmaktadır.

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

Şerhler bölümünde yer alan irtifak hakkı ise taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir. Kira şerhleri ise mevcut kiracılarla yapılan sözleşmelere istinaden konulmuş kira şerhleri olup alım-satımına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2 TAKYİDATLAR İTİBARİYLE GAYRİMENKULÜN 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 belgeleri ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazların mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "BİNALAR/İŞYERİ" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Özel Proje Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest, Emsal:0,30' yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazların yer aldığı parselin içerisinde yer aldığı plana ilişkin plan notları;

- ÖZEL PROJE ALANINDA EMSAL 0.30 DUR. ÖZEL PROJE ALANINDAKİ BÖLGE PARKI (TEMA PARK) VE DİĞER FONKSİYONLARIN SINIRLARI İLE EMSALİN FONKSİYONLAR ARASINDAKİ DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. AVAN PROJE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VEYA İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJESİ VEYA AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENEN FONKSİYONLARIN SINIRLARI ESAS ALINARAK İMAR UYGULAMASI (İFRAZ, TEVHİT, VB.) YAPILACAKTIR. YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE EMSALE ESAS İNŞAAT HAKLARI ÖZEL PROJE ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILACAK KISIMLARI EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR İSKAN EDİLEBİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLAR PROJE SINIRI İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- ÖZEL PROJE ALANININ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BÖLGE PARKI (TEMA PARK) OLARAK AYRILACAK KISIMLARINDA REKREATİF AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR, BU YAPILAR TAKS VE KAKS HESABINA DAHİL DEĞİLDİR VE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI PLANDA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANI YÜZÖLÇÜMÜNÜN %10'UNU GEÇEMEZ. BÖLGE PARKI (TEMA PARK) ALANINDAKİ REKREATİF AMAÇLI YAPILAR, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PAREKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ALIŞVERİŞ VE FUAR ALANLARI, SHOWROOMLAR (SERGİ-SATIŞ), SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, DİNİ TESİS, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILARDIR.

- ÖZEL PROJE ALANINDA; FONKSİYON DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENMEK ÜZERE BÖLGE PARKI (TEMA PARK), KONUT, OTEL, MOTEL VE REZİDANS GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA VE ÇARŞI İÇEREN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, FUAR ALANLARI, OFİS, BÜRO, SHOWROOMLAR (SERGİSATIŞ), BANKA VE FİNANS KURUMLARINI İÇEREN İŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILAR YER ALABİLİR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA YOLLARDAN MİNİMUM 10 METRE, DERE ISLAH SINIRINDAN İSE, MİNİMUM 25 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
- ÖZEL PROJE ALANINDAKİ FONKSİYONLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE H=SERBEST OLUP, BLOK BOYUTLARI, ŞEKLİ, GABARİSİ VE (İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR DAHİL) KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJE ÖZELİNDE, KENTSEL TASARIM İLKELERİNDE VE MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)
- ÖZEL PROJE ALANINDA, OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYABİLMEK AMACIYLA, KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK ALANLARDA, YERÜSTÜNDE YER ALACAK BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YAŞAYABİLECEĞİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMAK ŞARTIYLA İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERİN GÖRÜŞÜ ALINARAK, TİCARİ AMAÇLI YERALTI KATLI OTOPARKI YAPILABİLİR.
- ÖZEL PROJE ALANINDA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE YER ALACAK YAPILARIN GİRİŞ KOTLARI, VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLEN ADA İÇİ YOLLAR MAHREÇ ALINARAK KOT VERİLEBİLİR VE BU ALANLARDA DAHA ÖNCE YAPILAN DOLGULAR HAFREDİLEREK TABİİ ZEMİNE ERİŞİLEBİLİR VE BİNALARA BU ZEMİNDEN KOT VERİLEBİLİR.
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK BODRUM KATLARDA (0 KOTUNUN ALTINDA) İSKAN EDİLECEK VE EMSALE (E:0.30) ESAS İNŞAAT ALANLARININ %50'SİNİ GEÇMEYECEK ALANLAR, KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEK BİÇİMDE KONUMLANDIRILABİLİR. BU ALANLAR BİR ANA YAPI KÜTLESİNİN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ BAĞIMSIZ VE MÜSTAKİL ŞEKİLDE VE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA PROJE SINIRLARI İÇİNDEKİ AYRI BİR PARSELDE DE OLUŞTURULABİLİR. (13.02.2013 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- PARSELLER ARASINDA YERÜSTÜ VE/VEYA YER ALTINDAN YAYA VEYA TAŞIT GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
- ÖZEL PROJE ALANI İÇERİSİNDE RAYLI SİSTEMLER, MONORAY VE/VEYA TELEFERİK GİBİ YERÜSTÜ VE YER ALTI TOPLU TAŞIMA SİSTEMLERİ YAPILABİLİR.
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 05.07.2012 GÜN VE 292385 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (1. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ) 16.05.2012 GÜN VE 523 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- ÖZEL PROJE ALANI LEJANTINDA KALAN ALANDA MİNİMUM 3000 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE "DİNİ TESİS ALANI" AYRILACAKTIR.

4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

- 28.06.2013 tarih ve 415 sayılı 1. Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 09.06.2015 tarih ve 483 sayılı 1. Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 26.06.2015 tarih ve 367 sayılı 1. Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 28.06.2013 tarih ve 404 sayılı 2. Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 09.06.2015 tarih ve 485 sayılı 2. Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 26.06.2015 tarih ve 369 sayılı 2. Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 28.11.2014 tarih ve 2013/14035 sayılı 1. ve 2. Bloklara ait kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi),

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

Yanı sıra her bir bağımsız bölüm için alınmış yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yapı kayıt belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuş, ekler bölümünde ise her bir yapı kayıt belgesi ve yapı kayıt belgesine ilişkin olduğu teyit edilen krokiler rapora eklenmiştir.

BB No	Tarihi	Belge No	Başvuru No	Alanı (m²)
285	6.01.2019	12CTYDYL	4382211	864,29
287	6.01.2019	H8PKPLSN	4446917	109,69
288	6.01.2019	KLHS3845	4447107	46,22
294	6.01.2019	BBNTB9VC	4447190	222,67
295	6.01.2019	DHCA1JZ8	4447270	103,72
296	6.01.2019	DLAHMEAP	4447373	115,75

Yapı kayıt Belgeleri itibariyle taşınmazların mevcut kullanım alanlarının tamamı yasal duruma gelmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Turkuaz Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere 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 gayrimenkullerin iskan belgesi ve sonrasında ise 06.01.2019 tarihli yapı kayıt 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 gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 09.11.2021 tarihinde satış işlemi ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne, daha sonrasında ise 19.01.2024 tarihinde satış işlemi ile Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 243. Sokak üzerinde yer alan 842 ada 58 nolu parsel üzerinde konumlu, 1. Blok A Giriş'inde yer alan 285 nolu; 2. Blok A Girişi'nde yer alan 287, 288, 294, 295 ve 296 nolu 6 adet dükkandır.

Üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi, Bosphorus City, Dumankaya Miks Sitesi gibi konut siteleri bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, Küçükçekmece Belediyesi`nin güneyinde yer alan Turgut Özal Bulvarı üzerinden batı istikametine doğru yaklaşık olarak 2,9 km devam edildikten sonra sağ tarafta yer alan 220. Sokak`a girilir. Sokak üzerinden 930 m devam edildikten sonra sağ tarafta yer alan 245. Sokak`a girilir ve 345 m ilerde sol tarafta rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Tema İstanbul Sitesi`ne ulaşılır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Turgut Özal Bulvarı`na 480 m, TEM Otoyolu Güney Yanyolu`na (O-3 Yolu) 780 m, Shell Akaryakıt İstasyonu`na 2,8 km, Olimpiyat Stadı`na 3 km, Mehmet Akif Ersoy Hastanesi`ne 3,5 km, Küçükçekmece Belediyesi`ne 5 km, Atatürk Havalimanı`na ise 14 km mesafededir.

Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı TEMA İstanbul Projesi, 333.881,89 m² yüzölçümlü olan 842 ada, 58 nolu parsel üzerinde 4A sınıfında ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- Parsel, kuzey yönden 243. Sokak`a, güney yönden ise 221. Sokak`a cepheli, doğu ve güney yönlerden ise komşu parsellerle sınırlıdır.
- Proje bünyesinde 1. ve 2. bodrum katlardaki yaygın kitle üzerinde inşa edilen 23 adet konut bloğu, sosyal tesis ve ticari blok (25. blok) bulunmaktadır.
- Konutlar, Tema World Eğlence Alanı ve ticari birimler olmak üzere karma nitelikte tasarlanan Tema İstanbul Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmiştir. Eğlence ve alışveriş alanlarının da yer aldığı projenin konut alanı konu taşınmazların yer aldığı parsel olup yaklaşık 333.881 m² üzerindedir.
- Proje bünyesinde yer alan Tema World Türkiye`nin ilk ve en büyük uluslararası temalı eğlence parkı olacaktır. Proje bünyesindeki bloklardan 3, 15 ve 23 nolu bloklar tek girişli, 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 17, 19, 21 ve 22 nolu bloklar A ve B olmak üzere 2`şer girişli, 6, 12, 13, 14, 16 ve 20 nolu bloklar A, B ve C olmak üzere 3`er girişli, 9 ve 18 nolu bloklar ise A, B, C, D, E, F, G ve H olmak üzere 8`er girişlidir. Tema İstanbul bünyesindeki bloklarda 1+0, 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 kullanımlı toplam 3.531 adet daire ve 21 adet dükkan olmak üzere toplam 3552 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde açık/kapalı yüzme havuzu, güvenlik, açık/kapalı otopark, sosyal tesis, alışveriş yerleri, spor alanları, yeşil alanlar ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Tema İstanbul Sitesi` nin girişi kuzey yönünden cepheli olduğu 243 Sokak üzerinden sağlanmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlar, 333.881,89 m² alana sahip 842 ada 58 parsel üzerinde,1. Blok A Girişi'nin 3. bodrum katında konumlu 285 nolu dükkan ile 2. Blok A Girişi'nin 3.bodrum katında konumlu olan 287, 288, 294, 295 ve 296 nolu 5 adet dükkan olmak üzere toplam 6 adet dükkandır.
- Taşınmazlardan 285 nolu dükkanın bulunduğu 1. Blok A Giriş, betonarme karkas 4A yapı grubunda inşa edilmiş, 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- 1. Blok, A Giriş`in 4. bodrum katında otopark ve sığınak hacmi; 3. bodrum katında 7 adet dükkan ve otopark; 2. bodrum katında 8 adet mesken ve otopark; 1. bodrum katında 12 adet mesken, bina girişi ve otopark; zemin katında 13 adet mesken; 1 ila 3. normal katlarının her birinde 13`er adet daire; 4 ila 18. normal katlarının her birinde 14`er adet daire olmak üzere blokta toplam 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi, 1. bodrum kattan site içerisinden (güneybatı) sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi mantolamalı ve giydirme cephelidir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama,

merdiven ve sahanlıklar mermer kaplı, duvarlar saten boyalı, korkuluklar alüminyum doğramadır. Blokta 4 adet asansör bulunmaktadır.

- Taşınmazlarda 287, 288, 294, 295 ve 296 nolu dükkanların bulunduğu 2. Blok A Giriş, betonarme karkas 4A yapı grubunda inşa edilmiş, 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- 2. Blok, A Giriş`in 4. bodrum katında otopark ve sığınak hacmi; 3. bodrum katında 14 adet dükkan ve otopark; 2. bodrum katında 8 adet mesken ve otopark; 1. bodrum katında 12 adet mesken, bina girişi ve otopark; zemin katında 13 adet mesken; 1 ila 3. normal katlarının her birinde 13`er adet daire; 4 ila 18. normal katlarının her birinde 14`er adet daire olmak üzere blokta toplam 296 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi, 1. bodrum kattan site içerisinden (güneydoğu) sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi mantolamalı ve giydirme cephelidir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplı, duvarlar saten boyalı, korkuluklar alüminyum doğramadır. Blokta 4 adet asansör bulunmaktadır.
- Bazı dükkanların dış cepheye doğru büyüme yaptıkları görülmüş ve bu büyüme alanlarının 06.01.2019 tarihli yapı kayıt belgeleriyle yasal hale dönüştürüldükleri tespit edilmiştir.
- **1. Blok A Giriş 285 Nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 3. bodrum katında, doğu olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz projesine göre brüt 440 m² kullanım alanlı, dükkan ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yapı kayıt belgesine göre ve yerinde halihazırda brüt 864,29 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Vitrinlerinin camlı alüminyum doğrama, zeminlerinde seramik kaplama, duvarların saten boyalı ve tavanlarn spot aydınlatmalı asman tavan şeklinde olduğu olduğu görülmüştür. Taşınmaz halihazırda Migros Market olarak kullanılmaktadır.
- **2. Blok A Giriş 287 Nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 3. bodrum katında, batı olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz projesine göre brüt 68 m² kullanım alanlı, dükkan ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yapı kayıt belgesine göre ve yerinde halihazırda brüt 109,69 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Dükkan 288 nolu dükkan ile birlikte Güzellik Merkezi olarak kullanılmakta olup ve vitrinleri camlı alüminyum doğramadır.
- **2. Blok A Giriş 288 Nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 3. bodrum katında, batı olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz projesine göre brüt 40 m² kullanım alanlı, dükkan ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yapı kayıt belgesine göre ve yerinde halihazırda brüt 46,22 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Dükkan 287 nolu dükkan ile birlikte Güzellik Merkezi olarak kullanılmakta olup ve vitrinleri camlı alüminyum doğramadır.

- **2. Blok A Giriş 294 Nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 3. bodrum katında, kuzey ve batı olmak üzere iki yöne cephelidir. Taşınmaz projesine göre brüt 143 m² kullanım alanlı, dükkan ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yapı kayıt belgesine göre ve yerinde halihazırda brüt 222,67 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Vitrinlerinin camlı alüminyum doğrama, zeminlerinde seramik kaplama, duvarların saten boyalı ve tavanların spot aydınlatmalı asman tavan şeklinde olduğu olduğu görülmüştür. Taşınmaz halihazırda 295 nolu dükkan ile birlikte MarletCafe olarak kullanılmaktadır.
- **2. Blok A Giriş 295 Nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 3. bodrum katında, kuzey olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz projesine göre brüt 86 m² kullanım alanlı dükkan ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yapı kayıt belgesine göre ve yerinde halihazırda brüt 103,72 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Halihazırda taşınmaz 294 nolu dükkan ile birlikte MarletCafe olarak kullanılmaktadır.
- **2. Blok A Giriş 296 Nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 3. bodrum katında, kuzey olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz projesine göre brüt 84 m² kullanım alanlı, dükkan ve WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yapı kayıt belgesine göre ve yerinde halihazırda brüt 115,75 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Halihazırda taşınmazın boş ve vitrinlerinin camlı alüminyum doğrama olduğu olduğu görülmüştür.
- Taşınmazlara ait kat kulanım alanı, tip vb. bilgiler ile projedeki alanları ve yapı kayıt belgeleri ile yasal duruma gelmiş alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Projesindeki Kullanım Alanı (m)²	Yasal / Mevcut Kullanım Alanı (m)²
1. Blok	285	Dükkan	440	864,29
2. Blok	287	Dükkan	68	109,69
2. Blok	288	Dükkan	40	46,22
2. Blok	294	Dükkan	143	222,67
2. Blok	295	Dükkan	86	103,72
2. Blok	296	Dükkan	84	115,75

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 taşınmazların lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, 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,

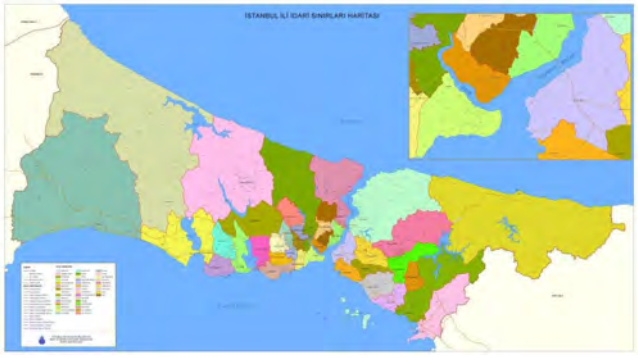
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

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.

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 KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümdedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapışı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49

kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Ancak Başakşehir ilçesinin kurulmasıyla Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarının dışında kalmıştır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

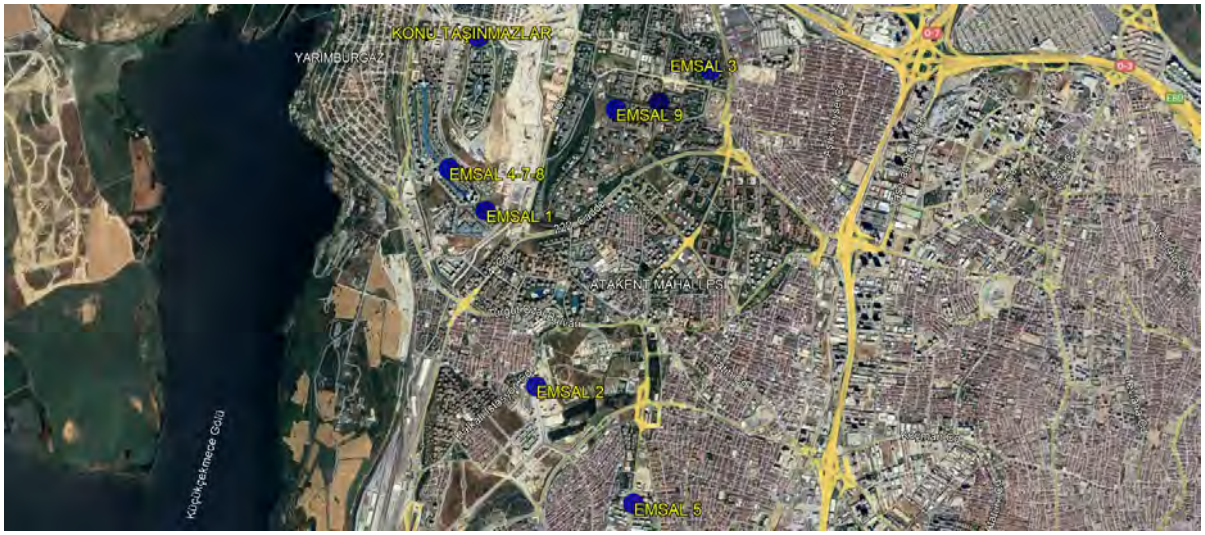
- Kaliteli kentsel ve mimari tasarım,
- Proje alanının yeni kentsel gelişme bölgesinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yeterli otopark alanı bulunması,
- Yapıların endüstriyelleşmiş sistemlerle (tünel kalıp) inşa edilmiş olması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Yapım sistemleri itibariyle binaların depremsellik bakımından güvenilir olması,
- Site ana giriş kapısına cepheli konumda yer almaları,
- Yoğun ticari potansiyele sahip olmaları,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olmaları ve yapı kayıt belgelerinin bulunması.

Olumsuz etkenler:

- 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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri

1. Taşınmazlara yakın konumda İnanlar Terrace Çarşı Projesi'nde yer alan, 55 m² zemin kat ve 30 m² asma kat olmak üzere toplam 85 m² kullanım alanlı dükkan 11.500.000,-TL (135.294,-TL/m²) bedelle satılıktır. Asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde zemin kat birim değeri 164.285,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazın aylık kira değerinin 40.000,-TL/ay civarında olacağı beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi/ 543 535 87 78)
2. Taşınmazlara yakın konumda Bizim Mahalle Projesi'nde yer alan, 55 m² zemin kat ve 25 m² depo kullanımlı olmak üzere toplam 80 m² kullanım alanlı dükkan 12.000.000,-TL (150.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirgendiğinde zemin kat birim değeri 200.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi/ 533 244 48 97)
3. Taşınmazlar ile aynı bölgede Halkalı Center projesinde, 100 m² alanlı dükkan 23.000.000,-TL (230.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 530 275 04 46) Taşınmaz ticari potansiyeli bakımından konu taşınmaza göre iyi konumdadır.
4. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İstanbul Sarayları Sitesinde konumlu 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 25.000.000,-TL(100.000,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bulunduğu sitedeki konumu itibari ile değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 530 150 44 24)
5. Taşınmazlara yakın konumda Halkalı Caddesi'ne cepheli Avrupa Konutları 4 Sitesi bünyesinde yer alan 248 m² kullanım alanlı dükkan 49.500.000,-TL (199.596,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu konum, önünde araç sirkülasyonu olması, ana cadde cepheli olması ve reklam kabiliyeti bulunması nedeni ile yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 532 281 16 22)

Kiralık Dükkan Emsalleri

6. Taşınmazlara yakın konumda Atakent City Projesi'nde yer alan 500 m² alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 275.000,-TL/ay(500,-TL/m²/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 532 688 11 25)
7. Taşınmazlara yakın konumda İstanbul Sarayları Projesinde yer alan 194 m² alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 60.000,-TL/ay(309,-TL/m²/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. Bulunduğu sitedeki konumu itibari ile değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 543 535 87 78)
8. Taşınmazlara yakın konumda İstanbul Sarayları Projesinde yer alan 98 m² alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 45.000,-TL/ay(459,-TL/m²/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 543 535 87 78)
9. Ata Çarşı içinde yer alan 35 m² alanlı dükkanın aylık kira bedelinin 30.000,-TL (857,-TL/m²/ay) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 532 565 03 41)

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMIİLEPAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

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

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

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

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 DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı Büyülüğü (m²)	70	60	100	250	248
İstenen Fiyat (TL)	11.500.000	12.000.000	23.000.000	25.000.000	49.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10.925.000	10.800.000	21.850.000	23.750.000	47.025.000
Birim Değer (TL/m²)	156.071	180.000	218.500	95.000	189.617
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-10%	-10%	15%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	50%	10%
Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-30%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	-5%	-30%	45%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	173.412	171.429	168.077	172.727	172.379
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**171.600**				
Emsaller üzerindeki düzeltmeler 294 nolu dükkana göre yapılmıştır.					

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**
Kullanım Alanı Büyülüğü (m²)	500	194	98	35
İstenen Fiyat (TL)	275.000	60.000	45.000	30.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	269.418	58.200	43.650	29.100
Birim Değer (TL/m²)	539	300	445	831
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	40%	15%	-40%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	50%	25%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	539	600	593	639
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**595**			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsal analizi 294 nolu bağımsız bölüm için yapılmış olup satış m² birim değeri **171.600,-TL**, kira m² birim değeri ise **595,-TL** olarak hesaplanmıştır. 294 ve 285 nolu dükkanların köşe konumlu ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri ele alındığında bu dükkanların benzer şerefiyeye sahip oldukları ancak 285 nolu

dükkanın alanının çok büyük olması sebebiyle birim değerinin çok daha düşük olacağı tespit edilmiş ve tüm taşınmazların şerefiye farkları dikkate alınarak/belirli düzeltme oranları uygulanarak değerleri hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların toplam yasal ve mevcut durum değerleri ile kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B.B. NO	YASAL KULLANIM ALANI (m²)	BAZ m² SATIŞ BİRİM DEĞERİ	BAZ m² KİRA BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE KATSAYISI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ(TL/m²)	PİYASA DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
285	864,29	171.600	593	0,53	90.948	315	78.610.000	272.500
287	109,69	171.600	593	0,76	130.416	452	14.310.000	49.500
288	46,22	171.600	593	0,79	135.736	471	6.270.000	22.000
294	222,67	171.600	593	1,00	171.600	595	38.210.000	132.500
295	103,72	171.600	593	0,85	145.860	506	15.130.000	52.500
296	115,75	171.600	593	0,80	137.280	476	15.890.000	55.000
							168.420.000	**584.000**

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;

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	40.000	480.000	11.500.000	0,042
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				**0,042**

Bu yöntemle hesaplanan dükkanların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

B.B. NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRIMENKULÜN PAZAR DEĞERİ(TL)
285	272.500	3.270.000	0,042	77.855.000
287	49.500	594.000	0,042	14.145.000
288	22.000	264.000	0,042	6.285.000
294	132.500	1.590.000	0,042	37.855.000
295	52.500	630.000	0,042	15.000.000
296	55.000	660.000	0,042	15.715.000
TOPLAM	**584.000**	**7.008.000**		**166.860.000**

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 mülkiyetine geçilmiş gayrimenkuller olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	168.420.000
Gelir Yaklaşımı	166.860.000
Uyumlaştırılmış Değer	**168.420.000**

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **168.420.000,-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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 584.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 7.008.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.01.2024	2024/0074	132.490.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1316	152.120.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 6 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.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 842 ADA 58 PARSELDE YER ALAN 6 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**168.420.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**202.104.000,-TL**

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, 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)	**Halime BÜYÜKÜNLÜER** **Değerleme Uzmanı / Kontrolör** (Lisans No: 406998)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)